

RAKENNUSOIKEUS 22

Pispalan asemakaavoituksen osallisryhmän kahdeskymmenestoinen kokoontuminen.

Aika: Tiistai 11.1.2011 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

- Rantaväylän tunnelin liittymäratkaisut ja tunneliosuus nähtävillä 31.1.2011 asti
- 2011 helmikuussa Pispala periaatteet YLA:ssa
- Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous _____ (sovitaan kokouksessa)

5. Ajankohtaiset asiat

- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisu 10.11.2010 (liite-ote) : Tampereen kaupungin päätös olla luovuttamatta Pispalan asemakaavoituksen osalliselle asiakirjoja (mm. Rakennusoikeus-ryhmän käyttöön) oli lain vastainen menettely. Kaupunki on edelleen kieltäytynyt toimittamasta pyydettyjä asiakirjoja osallisille.
- Eeva Kepon kaavakritiikki Pispalalainen lehdessä 2010/2 (liite)

6. Kaavoittajan esittely YLA:lle 14.12.2010

Käydään keskustelua kaavoituksen esityksestä (liite).

7. Kaavoituksen huolenaiheet kiinteistönomistajan kannalta

Käydään priorisointikeskustelua (liite).

8. Nähtävillä: Rantaväylän tunnelin liittymäratkaisut

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset/30.12.201031.1.2011.html>

Käydään keskustelua aiheesta (liitteenä Santalahden liittymä).

9. Muut asiat

10. Kokouksen päättäminen

RAKENNUSOIKEUS 21

Pispalan asemakaavoituksen osallisryhmän kahdeskymmenesensimmäinen kokoontuminen.

Aika: Torstai 12.10.2010 kello 18:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja: Antti Ivanoff

Sihteeri: Aarne Raevara

Pöytäkirja

1. Läsnäolijoiden toteaminen

Läsnä oli 15 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

- Pispalan II vaiheen inventointi, raportti ja kohdelomakkeet nähtävillä 29.10. asti
- Kevyen liikenteen rantareitit kommentoitavissa 14.10. asti
- Kulttuuriympäristön arvot, kansalaisen tietopaketti 14.10. 15-19 Vapriikki (liite). Sovittiin että Aarne ja Tapani osallistuvat ryhmän edustajina tilaisuuteen.
- Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous 23.11.2010

5. Ajankohtaiset asiat

- Museoviraston korjausavustuksia on haettavissa lokakuun loppuun asti. Erilaisten tukien olemassaolosta ja niiden hakemisesta käytiin keskustelu. Sovittiin, että Rakennusoikeusryhmän postituslistalle lähetetään tarkemmat ohjeet. Pispalan kuuluminen RKY / VAT -alueeseen parantaa avustuksen saamisen mahdollisuuksia.
- Sovittiin alustavasta tapaamisesta lakimiehen kanssa 4.11.2010.
- Aarne Raevaran Aamulehden mielipideosastolla julkaistu kirjoitus Pispalaa Tuhoavasta kaavoituksesta.

6. Haulitehtaan kaavoitus-yleisötilaisuuden 28.9. ajatukset

Haulitehtaan yleisötilaisuus suojelu- ja rakennusoikeustarkastelusta saadusta palautteesta herätti hyvin laaja-alaisen keskustelun:

Tilaisuudessa esiteltyä mielipidekoostetta kritisoitiin monisanaisesti useaan otteeseen. Epäselvää oli miksi suuri joukko esitettyjä mielipiteitä oli jätetty huomioimatta koosteessa. Tilaisuudessa ei kerrottu, kuka kyseisen koosteen oli laatinut. Koostetta esiteltiin yleisötilaisuudessa hyvántahtoiseen sävyyn, mutta vastuunkantoa mielipidekoostetta kohtaan tilaisuudessa esitettyyn kritiikkiin ei kaavoituksen suunnalta löytynyt.

Rakennusoikeusryhmän erät jäsenet olivat lukeneet kaikki kaupungin kirjaamoon lähetetyt mielipiteet. Heidän käsityksensä mukaan kaavoituksen laatima yhteenvetotarkastelu (kooste) ei vastannut kaavoitukselle lähetettyjä mielipiteitä.

Kaavoittaja antoi virheellisen mielikuvan, että Pispalassa olisi olemassa joitakin tasavahvoja ryhmiä suhteessa suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteisiin ja että kaavoitus voisi näin ollen laatia asemakaavan haluamistaan lähtökohdista.

Mielipiteiden koosteessa on ylikorostunut asemakaava-alueen ulkopuolisten tahojen käsitykset. Kyseiset mielipiteet muodostuivat muutamista samoina pysyvistä lauseista. Kooste oli virheellinen myös siltä osin, että kaavoitus oli kirjannut jossain yleisötilaisuudessa kerätyn ryhmä allekirjoituksia, jotka olivat ilman osoitetietoja tai nimen selvennyksiä, yksittäisinä mielipiteinä.

On hyvä, että eri puolilla Suomea asuvilla on oma mielipiteensä Pispalan alueen kehittymisestä. Kaavoituksen olisi kuitenkin huomioitava ennen kaikkea MRL:n määrittämien osallisten mielipiteet ja perustellusti esille tuodut ongelmat.

Vaikka kirjaamoon saapuneissa mielipiteistä on luettavissa, että suurin osa maanomistajista sekä MRL:n mukaisista osallisista ei kannattanut yhtäkään annetuista vaihtoehdoista, se ei ole millään tavalla nähtävillä kaavoituksen yhteenvedossa. Kooste oli tarkoituksellisen harhaanjohtavalla tavalla laadittu.

Muiden mukana suojelutoimikunta saa kannatusta ainoastaan noin kymmenessä mielipiteessä. Kooste oli tältä osin tarkoituksellisen vääristelty.

Rakennusoikeusryhmässä ihmeteltiin miksi kysytään ja kerätään mielipiteitä, jos niitä ei ole millään tavalla huomioitu edes koosteessa.

Ihmeteltiin, miksi paikallisia asukkaita/osallisia pidetään yhä edelleen haittatekijöinä kaavoituksessa. Pispalassa on ainakin viimeiset 20 vuotta jätetty täysin huomioimatta asukkaiden arvot ja pyrkimykset.

Mielipidekoosteen tärkeä tehtävä lienee ohjata harhaan lautakunnan päätöksentekoa.

Kun asetetaan hienoja termejä ilman käsittemäärittelyä, esimerkiksi rakennussuojelu tai kulttuuriympäristön suojelu, niiden pohjalta on mahdollista käydä täysin harhaanjohtavaa keskustelua. Miksi käytetään perusteluina sellaisia käsitteitä, joiden yleisesti ymmärretyn sisällön vastaisesti kuitenkin toimitaan?

Härmälän asemakaavoituksen osalta Haulitehtaalla oli esitetty virheellisiä väittämiä. Asemakaavasta oli valitettu hallinto-oikeuteen.

Suojelutoimikunnan aiheuttama ajallinen viive aiheuttaisi turhaa harmia. Vaikka Haulitehtaalla Esa Perttunen korosti toimikunnan lausunnon olevan vain yksi lausunto, ryhmä suhtautuu hyvin kielteisesti kaikkiin ylimääräisiin byrokratiaa ja kustannuksia lisääviin muotoihin.

Kaavoituksen järjestämisen tilaisuuden teknisen toteutuksen osalta esiintyi myös kritiikkiä. Tilaisuuden äänentoisto ei kaikilta osin toiminut eivätkä kaikki puheenvuorot kuuluneet salin takaosaan.

7. Aamulehdessä julkaistu mielipidekirjoitus

Aamulehdessä 15.8.2010 julkaistuun Arne Raevaaran mielipidekirjoitukseen Kaavoitus tuhoamassa Pispalaa ei ole saapunut kaavoitukselta mitään vastinetta. Mielipide oli tarkoituksella kirjoitettu keskustelua herättävällä tavalla.

Muiden mukana todettiin, että alueellisen kiinteistöyhdistyksen puolesta olisi tärkeä saada vastaukset kirjoituksessa esiin nostettuihin ongelmiin. Yhdistyksen puheenjohtaja lupasi kysellä vastauksia kirjoitukseen.

8. Nähtävillä: II vaiheen inventointi, raportti ja kohdelomakkeet

PISPALAN asemakaavoituksen II-vaiheen kaava-alueiden 8309 ja 8310 rakennetun ympäristön inventointi, raportti ja kohdekohtaiset inventointilomakkeet, kaava nro 8309

<http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8309/osa.pdf>

http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8309/8309_rakennusinventointi.pdf

Käytiin keskustelua aiheesta:

Kaavoittaja ei ollut huomionnut riittävässä määrin aikaisemmin lähetettyjä mielipiteitä. Inventointi, raportti ja kohdelomakkeiden räikeimmät epäkohdat käytiin tilaisuudessa läpi.

Museovirasto käytti eräiden luokittelujen nostamisen perusteena sitä, että edellinen luokittelu oli epäpätevän henkilön laatima, nyt pätevyys edellyttää luokittelun nostamista. Se, miltä osin uusi luokittelu olisi pätevämpi kuin vanha, jäi epäselväksi.

Perusteet, miksi luokittelu voidaan nostaa esim. kolmosesta kakkoseen, ihmetytti. Keinotekoinen pihapiirin luokitus herätti myös kysymyksiä.

Yhteiskunta lahotti Pispalasta vanhoja taloja, alueella on loukattu voimakkaasti mökin omistajan omistusoikeutta.

Puiden kasvaminen ja niiden miljöötä muuttava vaikutus nostettiin esiin. Perinteisesti Pispalan alue on tiiviisti rakennettu, mutta maisema rinteeltä järville avoin. Nyt puusto sulkee näkymiä.

Tilaisuudessa läpikäytiin ja kirjoitettiin ryhmän mielipidettä, ja läsnäolijat allekirjoittivat kyseisen kaavoitukselle lähetettävän palautteen.

9. kevyen liikenteen rantareitit ja Pispalan harjannereitti Valmassa

<http://www.tampere.fi/tampereinfo/ajankohtaista/5t9LLGt2i.html>

Pispalan kannas <http://valma.tampere.fi/HaeTiedosto?id=82>

Pyhäjärven ranta <http://valma.tampere.fi/HaeTiedosto?id=81>

Näsijärven ranta <http://valma.tampere.fi/HaeTiedosto?id=80>

Käytiin keskustelua aiheesta:

Linjauksista puuttui täysin Rakennusoikeusryhmän aikoinaan esittämä rautatien vieressä kulkeva linjaus. Radan alitus voisi tapahtua kätevästi esitettyssä kohdassa. Myös esitetty yhteys Rantatien ylitse Pölkylänniemen kohdalta puuttui.

Uittotunneli puuttui annetuissa vaihtoehtoista. Uittotunneliin voisi rakentaa Pyhäjärven ja Näsijärven puoleiset kevyen liikenteen väylät, siellä voisi kuljettaa myös veneitä.

Pyhäjärven rannan alueelle on nyt ehdotuksessa outo nykyinen Vieremänsäädun kohdalla, joka ohjaisi ja nostaisi siltä osin järven rannasta kulkevan linjan ylemmäksi rinteeseen. Rannan suojelun arvoinen jalavapuu muodostaa pikemminkin hyvän reunuksen pyörätielle.

Ensisijaisesti olisi tärkeä rakentaa helposti toteuttavilta osin kevyen liikenteen väylä mahdollisimman rannassa. Mikäli kevyen liikenteen väylä haittaisi asukkaita tai kulkisi yksityisellä tontilla, ryhmässä oltiin huolissaan mahdollisista kohtuuttomuuksista.

Pyynikin osalta on tärkeä muuttaa Varalan mutkan kaltaiset paikat turvallisiksi. Pyynikintien hyödyntäminen kevyen liikenteen väylänä oli kumottu vaihtoehdoista väärillä perusteilla. Ei pyynikin alueen säilyttämisessä ole kyse siitä, etteikö alueen läpi voisi tehdä toimivia kevyen liikenteen reittejä.

On tärkeää panostaa kunnollisen kevyen liikenteen väylän rakentamiseen.

Reittivaihtoehto numero yksi vastaa jossain määrin paikallisen kiinteistöyhdistyksen esitystä kulttuurireitiksi.

Tilaisuudessa läpikäytiin ja kirjoitettiin ryhmän mielipidettä, ja läsnäolijat allekirjoittivat kyseisen kaavoitukselle lähetettävän palautteen.

10. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 20.20.

LIITE Pöytäkirjaan – kevyen liikenteen reiteistä laadittu kannanotto (lähetetty kaupungille palautelomakkeella)

On hyvä että kevyen liikenteen reittejä kehitetään

-Ranta-alueita myötäillen pyöräteiden kehittäminen on kannatettavaa harjumaastossa, näin saavutettavien matalien korkeuserojen vuoksi.

-Kaupungin omistamien maa-alueiden käyttö tulee olla ensisijainen vaihtoehto pyörätienlinjauksia suunniteltaessa. Vapaaehtoinen markkinahintainen kauppa on toinen hyvä tapa linjausten löytämiseksi.

-Haitan aiheuttaminen kiinteistöille pyörätien rakentamisella tai suojelumerkinnöillä ei ole kaavan tavoite huomioiden välttämätöntä. Mikäli maata pakkolunastetaan tai kiinteistöille aiheutetaan haittaa, tulee arvonmenetys korvata täysimääräisesti, kuten myös muista kaavasta aiheutuvista haitoista.

-Raportissa on Pyynikillä tarpeettomasti tehty kompromissejä suojelumerkintöjen vuoksi

O Pyynikintielle tulee tehdä kunnon pyörätie. Ihmisten turvallisuutta ei saa vaarantaa, väylä on nykyisin vaarallinen (erityisesti Varalanmutka). Pyörätien tekeminen tien laitaan ei vaaranna niitä kulttuurihistoriallisia arvoja, joita alueella on.

-Uittotunnelin hyödyntäminen kevyen liikenteen reittinä on virheellisesti jätetty pois tarkastelusta. Mielestämme uittotunnelia tulee hyödyntää kevyelle liikenteelle.

-Toivomme että Rakennusoikeusryhmän aiemmin antama palaute kevyen liikenteen väyliä koskien huomioidaan (Pispalan asemakaavoitus, Santalahden alue)
o Myös Pölkylänniemen kohdilla on tarve saada ali-tai ylikulku.

Pispalan Rakennusoikeus-työryhmä

8) lain tai asetuksen taikka 1, 2 tai 7 kohdassa tarkoitetun viranomaisen päätöksen perusteella tiettyä tehtävää itsenäisesti hoitamaan asetettuja lautakuntia, neuvottelukuntia, komiteoita, toimikuntia, työryhmiä, toimitusmiehiä ja kunnan ja kuntayhtymän tilintarkastajia sekä muita niihin verrattavia toimielimiä.

Julkisuuslain 5 §:n 2 momentin mukaan viranomaisen asiakirjalla tarkoitetaan viranomaisen hallussa olevaa asiakirjaa, jonka viranomainen tai sen palveluksessa oleva on laatinut taikka joka on toimitettu viranomaiselle asian käsittelyä varten tai muuten sen toimialaan tai tehtäviin kuuluvassa asiassa.

Oikeudellinen arviointi

Tilaajapäällikkö ei ole valituksenalaisella päätöksellään kieltäytynyt maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitetun viranomaisneuvottelun muistion antamisesta vaan ainoastaan Pispalan asemakaavojen ohjausryhmän sekä Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja Tampereen kaupungin asemakaavasuunnittelun työpalaverien pöytäkirjojen ja muistioiden luovuttamisesta.

Kunnallisten viranomaisten asettamat apu- ja valmisteluelimet eivät ole julkisuuslain 4 §:ssä tarkoitettuja viranomaisia. Tällä rajoituksella ei ole kuitenkaan tarkoitettu rajoittaa asiakirjojen julkisuutta. Asiakirja on viranomaisen asiakirja, jos se on viranomaisen hallussa. Koska edellä mainitut apu- ja valmisteluelimet eivät ole erillisiä viranomaisia, vaan kunnallisen viranomaisen sisäisiä orgaaneja, ovat niiden asiakirjatkin julkisuuslain 5 §:stä ilmenevin rajoituksin asianomaisen kunnallisen viranomaisen asiakirjoja. Pispalan asemakaavojen ohjausryhmän laatimat asiakirjat ovat Tampereen yhdyskuntalautakunnan alaisen hallinnon hallussa ja siten sanotun kunnallisen viranomaisen asiakirjoja.

Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja Tampereen kaupungin asemakaavasuunnittelun työpalaverissa on ollut kyse asemakaavan valmisteluun liittyvästä kunnan ja valtion viranomaisen yhteydenpidosta. Tällaisessa viranomaisten keskinäisessä yhteydenpidossa, jota varten ei ole perustettu erillistä julkisuuslain tarkoittamaa viranomaista, syntyvät asiakirjat ovat julkisuuslain 5 §:n 2 momentin mukaan sen yhteydenpitoon osallistuvan viranomaisten asiakirjoja, jonka hallussa ne ovat. Hallinto-oikeus pitää selvänä, että kyseiset Tampereen kaupungin tiloissa pidetyistä neuvotteluista kaupungin omille asiakirjapohjille laaditut asiakirjat ovat olleet Tampereen yhdyskuntalautakunnan alaisen hallinnon hallussa. Tätä osoittaa jo sekin, että tilaajapäällikkö on katsonut olevansa toimivaltainen päättämään niiden antamisesta.

Koska valituksenalaisella päätöksellä Raevaaralta evätyt ohjausryhmän ja työpalaverien pöytäkirjat ja muistiot ovat olleet julkisuuslaissa tarkoitetun kunnallisen viranomaisen hallussa, Raevaaran asiakirjapyyntöä ei ole voitu hylätä sillä tilaajapäällikön päätöksessä mainitulla perusteella, että kyseinen ohjausryhmä ja työpalaverit eivät ole julkisuuslain mukaisia viranomaisia. Koska tilaajapäälliköllä on ollut asiasta toinen käsitys, hallinto-oikeus palauttaa asian tilaajapäällikölle uudelleen käsiteltäväksi.

Oikeudenkäyntikulut

Hallintolainkäyttölain 74 §:n 1 momentin mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos

Kesällä oli nähtävillä asemakaavan periaatevaihtoehtojen esittely Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu (lyhyesti SRO-tarkastelu). Siihen tuli runsaasti palautetta, josta kooste toisaalla lehdessä. Yksi laajimmista yksityishenkilöiden antamista oli kaavan 1a-alueella asuvan Eeva Kepon mielipide. Se ja muutamia muitakin yhdistysten ja yksityisten mielipiteitä on luettavissa kokonaisuudessaan netissä Pispalan kaavasivuilla: <http://www.pispala.fi/kaavoitus>. Tässä Eeva vastaa muutamaa kysymykseen, joissa tulee esiin hänen kritiikkinsä pääkohdat.

Miksi palautteesi SRO-tarkastelusta on kovin epäilevä ja pitkä?

Pitkä se on, koska täytyy perustella. Tosin voi myös lukea vain johtopäätökset eli ehdotukset. Jos kiinnostaa, voi sitten lukea edeltävän tekstinkin, siinä on se perustelu. Epäilyn syyt löytyvät sieltä.

Mikä on pahin epäilyn aihe?

Kysymyksiä herättää rakennusoikeuksiin keskittyvä työtapo suojelutavoitteen sijasta. Kaavan tavoite ei voine olla suojelu rakentamiselta, vaan rakentamisen ohjaus. Lähtökohdista suojelukaavalle eivät myöskään ole rakennusoikeudet, vaan Pispalan rakennusperinteen selvittäminen ja sen suojelu. Olisiko niin, että menneiden vuosien ylilyöntejä on pelästytty siinä määrin, että nostetaan kädet pystyyn, koska pelätään vieläkin kaikkea lisärakentamista. Nyt olisi kuitenkin syytä kehittää juuri niitä ohjausvälineitä, joita jo takavuosina olisi tarvittu rakennuslupakäsittelyssä..

Melkein käsittämätön on tonttitehokkuuksien vaihtelu entisen melko

tasaisen sijaan (nyt yleensä $e=0,5$, ja siis tontin rakennusoikeus $= 0,5 \times$ tontin pinta-ala). Vaihtelu ei tue suojelua. Asukkaat vain tullaan jakaneeksi voittajiin ja hävinneisiin.

Eikö tonttitehokkuuksien vaihtelua ole perusteltu juuri suojelulla?

SRO-raporttia lukiessa vaikuttaa kuin tonttitehokkuuksia pyrittäisiin muuttamaan nykyisen rakennuskannan mukaisiksi. Tulee mieleen sanonta, että Pispala on jo rakennettu. Tulee mieleen myös epätasa-arvo rakennusoikeutensa jo käyttäneiden ja muiden välillä.

Pispalassa on vanhoja tonttitehokkuutensa ylittäviä taloja. Niiden voi olettaa säilyneen paljolti juuri siitä syystä, ettei purkaminen ole kannattanut, koska tilalle saisi rakentaa vain pienemmän. Toisaalta, suojelutalon tuhouduttua tulee oikeuttaa samanlaisen rakentaminen. Siihen tai muutoslupakäsittelyihin ei kuitenkaan tarvita tonttitehokkuuden muutoksia, koska on muita keinoja. Tonttitehokkuuden nostaminen nimenomaan luo purkupainetta, vaikkakin ehkä viiveellä. Siis suojelumerkinnöistä huolimatta, tästähän on kokemusta.

Tonttitehokkuutensa alittavien pienten talojen laajentamiskiellot luovat myös purkupaineita, nehan vähentävät talon käyttöarvoa. Lisäksi SRO-raportissa alennettaisiin myös tonttitehokkuuksia, ilmeisesti jotta purku näin tulisi vähemmän kannattavaksi. Laajennusmahdollisuus lienee paras motiivi pienen talon säilyttämiseen. Tontin käyttö tulee aidosti tutkia sovittaen nykyinen rakennusoikeus vanhan talon suojeluun. Tätä eli nolatarkastelua ei toistaiseksi ole yritetty.

Tehokkuuksien muuttamiset ja niiden vaihtelu vaikuttavat siis epä-

mielekkäältä käytännön suojelussa. Tämä tuotiin hyvin esiin myös Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistyksen palautteessa. Rakennusoikeusryhmässä - ja käsittääkseni laajalti Pispalassa- on myös hyväksytty tavoite säilyttää nykykaavaa vastaavat tonttitehokkuudet.

Vielä tuosta pienten talojen laajentamisesta. Eikö ns. vaipansisäinen laajentaminen kuitenkin olisi mahdollista?

Vaipansisäinen laajentaminen tarkoittaa ullakon ja kellarin rakentamista asuinkäyttöön. Laajentamisen määrä riippuisi talon koosta. Kumpikin laajennustapa tuo mukanaan riskejä. Tontin rakennusoikeuden ohjaaminen kaavalla esim. kellariin tarkoittaisi myös ohjaamista epäterveelliseen rakentamiseen. Pispalan radonongelma tunnetaan, samoin kellarirakentamisen kosteusvaikeudet.

Viranomaisnäkemys on esitetty, että rakentaa voi myös huolellisesti, ja onhan olemassa Suomen rakentamismääräyskokoelma. Jos asia todella olisi näin yksinkertainen, Suomessa tuskin olisi syntynyt rakennusperäisten kosteus- ja homesairauksien hoidon miljardikustannusta vuosittain; hallinnon tavoitetila ja todellisuus ovat kovin eri asioita. Varsinkin omatoimiselle keräarakennuttajalle riskit ovat suuria. Kellarirakentamista ei tietenkään voi kieltääkään. Tuskin kuitenkaan on hyväksyttävää tai edes lainmukaista kaavassa ohjata siihen uhalla että muuten menettää rakennusoikeuttaan.

Terveysviranomaisen lausunto pyydettiin asukkaiden vaadittua sitä. Lausunnossa kritisoidaan kellarirakentamista. Onkin toivottavaa, että ohjaus vaipansisäiseen laajentamiseen tulee uudelleen harkittavaksi.



Yhdyskuntalautakunta 14.12.2010

**Johtopäätökset palautteen pohjalta:****Selkiyttäminen**

- kaavaratkaisusta pyritään saamaan merkinnöiltään mahdollisimman selkeä

Suojelumerkintöjen karsiminen ja tarveharkinta

- rakennuskohtaiset suojelumerkintätyypit karsitaan, 1-2
- suojeltavia rakennuksia karsitaan jonkin verran, perusteina voivat olla mm. kaupunkikuvalliset seikat, kunto, hankala sijainti tai heikko käyttökelpoisuus - kriteerit tarkennetaan
- inventoinnin suositusten tulkintaa väljennetään

**PISPALAN SUOJELU- JA
RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU****Nähtävillä 3.6.-16.8.2010****PALAUTE**

- Mielenpitoja yht. 56 kpl / yksityishenkilöt
- Mielenpitoja yht. 5 kpl / yhteisöt ja yhdistykset
- Lausuntoja yht. 8 kpl

Johtopäätökset palautteen pohjalta:**Tonttikohtainen tarkastelu**

- rakennusten laajentaminen, tontin lisärakentaminen ja pysäköinti suojelutavoitteet huomioiden
- rakennusoikeuden vähentäminen ei lähtökohtana
- konsulttitarkasteluun 10 haastavaa tonttia I-vaiheen kaava-alueelta

Kannustavuus suojeluun

- vaipan sisäinen laajentaminen
- energiatehokkuusvaatimusten lievennykset
- muut keinot: kehittämis- ja tutkimushanke?

Johtopäätökset palautteen pohjalta:

Ympäristöterveyden merkitys

- lähtökohtana on, että vanhojen rakennusten kivijalkatilat ovat pääsääntöisesti aputiloja
- Rakentamistapaohjetta tulee tarkentaa radonin ja kosteusongelmien suhteen

Rakentamisen ohjaus

- kaavaan ”muistilappumääräyksiä”
- Rakentamistapaohjeet, ravan kanssa yht.työssä
- merkittävät lupa-asiat kaupunkikuvatoimikuntaan
- suojeleuarkkitehti ravaan?
- maakuntamuseo ja kaavoitus: lausuntomenettely

KAAVOITTAJAN ESITYS YLALLE

- tavoiteaikataulu helmikuu 2011
- raportin vaikutustenarviointi täydennettynä johtopäätöksineen
- ns. paalutontit ja konsulttien työn tulokset
- ESITYS RATKAISUMALLIKSI; havainnekartta koealueelta + periaatteen kuvaukset, vertailutietoja ja vaikutustenarviointia
- vastaukset saadun palautteen teemoihin
- jatkotyön menettelytavat ja ohjelmointi
 - konsultin ja oman työn osuus
 - osallistumisjärjestelyt
 - tavoiteaikataulu / kaavaluonnos
 - poikkeamislupaharkinnan yleisperiaatteet

Johtopäätökset palautteen pohjalta:

Menettelytavat

- Pispalan kaavamuutoksissa pyritään käyttämään konsultteja, em. tonttikohtaisten tarkastelujen lisäksi vaikutusarvioinnissa, rakentamistapaohjeiden laadinnassa ja mahdollisesti joidenkin osa-alueiden ideoinnissa

Havainnollistaminen

- selvitetään mahdollisuudet 3d-mallin käyttöön, ainakin osalla alueesta

Osallistuminen

- kaupunki jatkaa Pispalassa osallistumisen järjestämistä ja kehittämistä

Kaavoituksen huolenaiheita kiinteistönomistajan kannalta

Tehtävänä on valita tärkeimmät asiat usean asian joukosta. Mitkä näistä huolestuttavat sinua eniten? Valitse kolme asiaa listasta.

1. Kaavoituksen kesto ja rakennuskiellon jatkuminen ☐
2. Rakennusoikeuden vähentäminen suojelukaavan nojalla ☐
3. Laajennusmahdollisuuksien menettäminen rakennuksestani ☐
4. Suojelunvelvoitteen kustannus kiinteistöni osalta, mm. korjauskulut ☐
5. Rakennukseni kunto on huono, enkä voi sitä enää purkaa ☐
6. Pelkään kiinteistön arvon laskevan ☐
7. Haluaisin estää rakennusoikeuden siirron suojelukohteista puistoihin ja viheralueille ☐
8. Haluaisin Santalahden kaavoituksen liitettäväksi Pispalan kaavoitukseen ☐
9. Pelkään Santalahden korkeiden kerrostalojen vievän Näsijärvinäkymät ☐
10. Pispalan Rakentamistapaohje rajoittaa liiaksi rakentamista ☐
11. Kiinteistönomistajien epätasa-arvoinen kohtelu asemakaavassa ☐
12. Museaaliviranomaisten suojelusuositusten sanasta-sanaan toteuttaminen ☐
13. Kaavoittajan vähäinen kiinnostus huomioida kiinteistönomistajien näkökulmat ☐
14. Kaavoitusta ohjaavat kyseenalaiset piilotavoitteet johtavat huonoon tulokseen ☐
15. ☐
16. ☐
17. ☐
18. ☐
19. ☐
20. ☐

