

RAKENNUSOIKEUS 24

Pispalan asemakaavoituksen osallisyhmän kahdeskymmenesneljäs kokoontuminen.

Aika: Tiistai 10.5.2011 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

- Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous _____ (sovitaan kokouksessa)
- 2011 loppu: Santalahden asemakaavoitus valmis?
- 2011 loppu : Pispalan I vaiheen asemakaavaluonnos valmis ?

5. Ajankohtaiset asiat

6. Santalahden asemakaavoitus

Käydään keskustelua Santalahden suunnitelmista(liite).

Aineistoa:

- Aineistoa ”parempipispala”-sivustolta
- Tori-lehden artikkelit aiheesta
- Petri Siuron mielipidekirjoitukset aiheesta
- Aamulehden artikkeli

7. Pispalan asemakaavoituksen periaatteet

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan pispalan asemakaavoituksen periaatteet.

Aineisto: Aarne Raevaaran oikaisuvaatimus, Antti Ivanoffin oikaisuvaatimus

8. Muut asiat

9. Kokouksen päättäminen

RAKENNUSOIKEUS 23

Pispalan asemakaavoituksen osallisryhmän kahdeskymmeneskolmas kokoontuminen.

Aika: Tiistai 10.3.2011 kello 18.15 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja: Antti Ivanoff

Sihteeri: Aarne Raevaara

Pöytäkirja

1. Läsnäolijoiden toteaminen

Läsnä oli 21 henkilöä. Tilaisuudessa kiersi osallistujalista.

2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen

Sovittiin työjärjestys ja tilaisuuden tavoitteet.

3. Edellisen kokouksen pöytäkirja

Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

4. Tapahtumalista

Konsultin tontinkäyttösuunnitelmat kaavoituksen valitsemiin kohteisiin oli valmistunut. Ne käsitellään Yhdyskuntalautakunta esityslistalla 15.3.2011 kohdassa *Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen*. Kohta sisältää muiden mukana osallisryhmän lakkauttamisen.

Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous on 10.5.2011 klo 18.00 Pispalan kirjastolla.

5. Konsultin laatimat tontinkäyttösuunnitelmat 10:lle koetontille

Rakennusoikeusryhmän arvojen ja ajatuksien mukaisen toiveen, että konsultti laatisi epäselväksi jääneen tehtävän lisäksi kiinteistöihin yhtenä vaihtoehtona suojelutavoitteen huomioivan, vanhan asemakaavan mukaisen suunnitelman allekirjoitti 9 kiinteistön omistajaa 10:stä. Kokoukseen saapui heistä 4.

Käytiin keskustelua aiheesta ja kohdekiinteistöjen edustajat kertoivat kantansa.

5.1 Tontinkäyttösuunnitelmien kohdekiinteistöjen edustajien puheenvuoroja

5.1.1 Lähtökohtatiedot virheellisiä

- - Mitenkä käytetty rakennusoikeus on laskettu. Minulle on annettu erilaisia lukua. Ihmettelen, millä periaatteilla on lähdetty. Olen tyytymätön lähtökohtiin. En siis tiedä, mistä suunnitelmissa lähdetään.

- - Omistajan intressiä on kuultava, sovittava yhteiskunnalliset intressit ja perustuslailliset oikeudet. Yksityisen intressin omistusoikeudet on myös suojeltava.

5.1.2 Kiinteistön luonne muuttuu epäpispalaiseksi

- - Arvokas puutarhatontti nyt muuttumassa puhtaaksi mökkitontiksi. Suunnitelmissa pihapiiri pienenee. Itse arvostan perinteistä pihapiiriä.
- - Suunnitelma tehdä useita pieniä mökkejä tuhoaa alueen lähtökohdat. Suojeltavaksi esitetty rakennus sijaitsee parhaimmalla rakennuspaikalla. Sen suojeleminen on myös taloudellisesti kohtuuton rasite. Arviomies lähtenyt siitä, ettei 150 000 euron kustannukset kata vanhan pienehkön mökin korjausta. Rakennus kuitenkin niin pieni, että uudisrakennuksena pienet mökit tuhoaisivat alueellisesti toimivan puutarhatontin.
- Jos kiinteistössä asuisi vaikkapa yksi iso perhe, ei ole järkeä hajottaa perhettä useisiin pieniin mökkeihin ympäri tonttia. Rakentaminen pitää lähteä rakennuttajan henkilökohtaisesta tarpeesta.
- Arvokkain omaisuus on tontin rakentamismahdollisuudet ja maisemat, niitä pitää suojella, ei jotain mökkiä. Jos yhteiskunta haluaa säilyttää jonkun mökin, maksakoon kustannukset. On suojeltava kokonaisuutta, ei yhtä mökkiä.
- Naapureiden maisemat heikkenevät nyt esitetyssä suunnitelmasta. Vaatii tarkempaa miettimistä.
- Huonokuntoinen mökki pitää voida purkaa, sen tilalle voitava rakentaa uusi rakennus.

5.1.3 Toimimattomia suunnitelmia

- - Rakennukseni on niin huonossa kunnossa, että kaikki tukimuurista, betoniviemäreistä ylöspäin olisi korjattava.
- - Rakentamismahdollisuudet on säilytettävä samoina myös uudessa kaavassa, vanhan kaavan 0.5 ei voida siirtää samana lukuna uuteen kaavaan, se on noustava yhdenvertaisena 0.8 (sisältäen maanpäällisen kellarikerroksen) uudessa kaavassa.
- - Nyt kahdelle kadulle rajautuvalta isolta rinnetontilta poistetaan alemman kadun liittymä. Muutama vuosikymmen sitten tehty rivinteeeri eli pulteriaita ei voi olla tärkeämpi kuin liittymän säilyttäminen. Samalla rinnetontin rakennettavuus heikkenee. Rivinteeerin eli pulteriaidan suojeleminen on kohtuuton rasite, se estää kadun luontevan käytön.
- - Esitetyssä suunnitelman junamalli on siinä mielessä uskomatonta, että portaiden määrä on kohtuuton. Kadun varren talon kakkoskerroksesta alimman talon alimpaan kerroksen korkeusero olisi 9 metriä. Olisi toimivampi, että tontin voisi lohkoa kolmeksi erilliseksi tontiksi, senkin jälkeen jokainen niistä on riittävän iso. On järkevin lähtökohta, että jokaiselle rakentaisi uusi omistaja omakotitalon. - Ajatus vastaa rakentamistapaohjeen ajatuksia.
- Olisi järkevä rohkaista omistajia louhimaan rinteenuolelle autopaikoitus. Järvinäkymien säilyttämiseksi olisi tärkeä siirtää autopaikoitusta nousevan rinteenuolelle. Koska rakentaminen maksaa, olisi luontevaa, että mikäli mahdollista naapureiden kanssa voisi rakentaa yhteistyössä autopaikoitus. Naapurisovun kannalta on parempi, että asioissa olisi selkeät pelisäännöt ja rasiiteet.
- Velvoitepaikoitus on yksi / 150 neliötä, kuitenkin vain yksi autopaikka asuntoa kohden. Maksimimäärässä ei ole rajausta.
- Autopaikoitus pitää järjestää jokaiselle omalle tontille. Se on toimivin jarru autojen määrälle. Yleiset parkkipaikat täyttyvät liian nopeasti.

Rakennusala on rajoitettu pienelle alueelle, autosuojat eivät mahdu niille.

- Kaavoittajan on esittänyt, että autosuojaan olisi vain yksi ovi. Käytännössä se tarkoittaisi, että autosuojaan mahtuisi luontevasti vain yksi auto. Koska kaavoittajan esityksessä ei sallita erillisiä autotalleja vaan kytkettyjä massoja, määräykset vaikeuttavat toimivien ratkaisujen toteuttamista.

5.1.4 Purkamiseen ohjaava suunnittelu

- Suojelupyrkimyksen osalta suunnitelmat lautarakenteisen kuistin sekä ullakkotilan korottamiseksi niin, että toisen kerroksen korkeudeksi tulisi reunoista noin 120 cm, ovat kestäättömiä. Suunnitelmat eivät ole toteuttamiskelpoisia.

- Tein yleisötilaisuudessa virheen kun kehuin esitettyä suunnitelmaa vaikka en sitä riittävästi tuntenut. Kehuin koska pidin sitä lähtökohtaa hyvänä, että haetaan kiinteistökohtaisia ratkaisuja vaikeisiin kohteisiin

- Olen ostanut purkutalon. En oikein ymmärrä, miksi haluni suojella purkutalo herättää näkemässäni määrin vastustusta viranomaisten taholta. Olemassa olevat tilat ovat epäkäytännöllisiä, haluan modernisoida rakennuksen. Olen ennen kohteen ostoa sopinut naapureiden kanssa haluamani toimenpiteet. Kohteeseen on tehty konsultin esitystä toimivampia suunnitelmia.

5.1.5 Julkaistut suunnitelmat kuuluivat yksityiselämän suojaan

- Minä en ole antanut lupaa julkaista yleisessä tilaisuudessa omistamani yksityistontilla sijaitsevan rakennuksen arviointia, tai rakentamiseni julkista esittämistä. Olisi kuulunut vähintään hyviin tapoihin esittää asiat ensin kohteiden omistajille. Nyt on esitetty laajalle yleisölle täysin virheellisiä ja valheellisia tietoja.

Ilmeisesti kukaan kohdetonttien omistajista ei ole antanut kaavoitukselle lupaa kohteidensa julkiseen esittämiseen. Etenkin virheellisten tietojen tai tulkintojen oikaiseminen on nyt mahdotonta. Konsultin 10 minuutista noin tuntiin kestänyt yksi vierailu kohteessa ei voinut olla riittävä pitkä.

- Vaikka toive, että yhdyskuntalautakunta ohjeistaisi virkamiehiä on hyvä, Tampereen käytäntö on senkaltainen, että virkamiehet ohjaavat lautakuntaa.

6 Pispalan kaavoitusperiaatteista

6.1 Yhdenvertaisesta rakennusoikeudesta

- Mikäli rakennusoikeus ei pysyisi yhdenvertaisena, minkäläisten näkemyksien mukaan alueen rakennusoikeudet jaetaan? Konsultin arpapeli oli täysin sattumanvaraista.

Keskustelua herätti, miten rakennusoikeusjako toteutuisi, mihin puolueeseen tai sopijaosapuoleen pitäisi kuulua saadakseen muita korkeamman rakennusoikeuden.

Kaavoituksen valitsemien 10 kohteen edustajista 9 allekirjoitti vaatimuksen, että olisi tärkeä säilyttää vanhan kaavan mukainen yhdenvertainen rakennusoikeus.

- Eivät rakennusoikeus ja rakennussuojelu ole ristiriidassa. Konsultti piirsi tarkoituksella 0.53, 0.54 jne. Yhtä hyvin olisi voinut piirtää kaikille tonteille 0.5. Sen piirtäminen ei olisi ollut mikään ongelma. Nyt haluttiin luoda keinotekoisesti mielikuva, että alueella olisi tarve eriyttää rakennusoikeudet.

Suunnitelmissa olevat kannustavuudet suojeluun ovat ennemminkin vähentyneet kuin lisääntyneet.

- Voisiko kaavoitus nyt tarkoituksella pyrkiä hajottamaan pispalalaisten halua suojella alueen erityisarvoja?

6.2 Kaavoitus ei suostu vuorovaikutukseen

Kaavoitus pyrkinee luomaan alueelle vastakkainasettelua.

Kaavoituksen juna ajoi yhteen suuntaan, kaikki huomasivat, ettei kukaan julkisesti kannata kaavoituksen pyrkimyksiä. Kaavoituksen oli pakko huomioda paikalliset asukkaat. Paikallisten asukkaiden halu oman asuinalueen VAT RKY erityisarvojen säilyttämiseksi ei ole poistunut.

Kaavoitus on oppinut alueen asukkaiden halusta suojella ja säilyttää alueen erityisarvot joltain, kaavoitus lopettaa virallisen osallisryhmän toiminnan.

6.3 Miksi Pispalassa ei toteutuisi Santalahden maapohjan jalostus?

Kaavoitus ei tosiaankaan ole luomassa asukkaille mitään keinoja säilyttää Pispalan erityisarvoja. Alueen rahalliset erityisarvot odottavat joidenkin käsityksen mukaan noutajaansa.

Rakennusoikeudet ajetaan vanhempien rakennusten osalta nolleen, niiden arvon aleneminen mahdollistaisi hyviä kauppoja. Rakennusten modernisoinnin estämisellä ne tehdään vähemmän houkutteleviksi kohteiksi.

Santalahden osalta kaavoitus on jo jalostanut hyvän omaisuuden jollekin samanlaisella VAT RKY alueella.

Mikä olisi kaupungin keino estää tulevaisuudessa Santalahden tapahtumia? Millä keinolla tai perusteella kaavoitus voisi estää Pispalan harjun rakennuskannan hävittämisen, mikäli paikalliset asukkaat antaisivat nyt periksi.

- Kaupungilla ei ole olemassa mitään selkeää suunnitelmaa, asiat etenevät epämääräisten pyrkimysten voimasta.

Omaisuusarvojen uudelleen jaosta on paljon kiinnostuneita. Voi olla sattuma, kuka spekulantti kerää eniten taloudellista voittoa kansallismaisemalla, tai myös sekin on mahdollista, ettei kukaan. Kyse on paikallisten asukkaiden tahdosta. Kaavoitus ei voi Suomessa millään muulla keinolla kuin jo Pispalassa käytetyillä väheksyä paikallisia arvoja. Tilanne ei voi tästä huonontua.

Tilaisuudessa päivitettiin ryhmälle Santalahden asemakaavoituksen tilannetta.

6.4 Tuhoutuneen ylitehokkaan rakennuksen uudelleen rakentaminen

Yksi kaavoituksen käyttämä perustelu rakennusoikeuden uudelleen jaolle olivat vanhat ylitehokkaasti rakennetut kiinteistöt.

Ns. yllirakennetut tontit, joiden tehokkuus on ykköstä jne., on rakennettu joko ennen vuotta 1937, jolloin ne on pääsääntöisesti suojeltu tai sitten sen jälkeen, jolloin ne on rakennettu rakennusluvalla. Osa vuoden 1937 jälkeen rakennetuista rakennuksista on suojeltu, mutta niiden uudelleen rakentamisen samankokoisena turvaa se, että ne ovat saaneet rakennusluvan. Kaikkiin voidaan kaavoittaja Riikka Rahkosen käsityksen mukaan laittaa lauseke, että mikäli rakennus tuhoutuu, se voidaan rakentaa samannäköisenä ja kokoisena uudestaan.

Jos rakennus on rakennettu ilman rakennuslupaa ennen vuotta 1937 eikä sitä ole suojeltu, tilanne on auki. Kaavoittaja ei muista yhtään tapausta Pispalan harjulta, mutta mikäli sellainen on, se voidaan rakentaa uudelleen samannäköisenä. Suojellut voi rakentaa samannäköisenä, rakennusluvalliset samankokoisena.

Sille ei pidä laittaa isoa painoa, että Pirkanmaan maakuntamuseo vastustaa rakennuksien uudelleen rakentamista samannäköisenä. Kyseinen menettely on luonteva keino säilyttää alueen erityisarvot.

Pitääkö rakennus ensin palaa?

Ei rakennuksen tarvitse palaa, jotta sen voisi rakentaa uudestaan. Ratkaisut ovat aina tapauskohtaisia. Asioita sekoittaa se, että Pirkanmaan maakuntamuseo on tehnyt omia linjauksiansa. On ikävä, että he eivät jaa alueen arvoja. Ikävä, että museoihmiset ovat osa ongelmaa, eivät osa ratkaisua. On tärkeä, että viranomaiset noudattaisivat lakia.

Pispalan harjulla perinteisimmän näköisten rakennuksien joukossa on useita muutaman vuoden vanhoja rakennuksia.

6.5 Laajennuksen mukaiset velvoitteet energian osalta

Mikäli vanhaan mökkiin tekee yli 50 neliön laajennuksen, velvoitteena on muuttaa vanhakin osa rakennuksesta A energia luokkaan. Tilanne on katastrofaalinen. Mikäli joku haluaa laajentaa pienen mökin, kyseinen velvoite on täysin kohtuuton.

Mikäli on pieni ja vanha mökki jota haluaisi laajentaa, nyt laaditaan sellaista pommia, joka laukeaa.

Kaavoitusviranomaiset ovat tältä osin kertoneet erilaisia käsityksiä kuin rakennusvalvonnan virkamiehet. Koska luvat haetaan rakennusvalvonnasta, olisi suotavaa, että kaavoitus päivittää tietonsa velvoitteiden osalta.

6.5 Suojeluvaatimusten kustannukset

Monen rakennuksen muuttaminen kesämuuseoksi olisi toimiva mahdollisuus, mutta ongelmana on kenen kustannuksella ja mitä tarvetta varten.

- Talot oltava asuttavia. Mikäli halutaan museoita, niihin on saatava ulkopuolista rahoitusta. Ei omistajaa saa pakottaa museon ylläpitämiseen. Rakennuksen tilojen käyttökelpoisuus on ratkaisevaa, se käy ilmi vain käymällä rakennuksessa. Moni ohikulkija ihastelee, kuinka alkuperäistä. Kysyttäessä, oletko valmis panostamaan rahaa ja aikaa ja muutamaaan rakennukseen, on havaittu, että ihastelun ja vastuunkannon välissä on iso aukko.
- Maakuntamuseon toiminta on ollut hyvin ylimielistä. Rakennuksemme korjaaminen maksaisi esitetyllä tavalla kaksi kertaa enemmän kuin uudisrakennus. Tilanne on kohtuuton, ja rakennuskannan moninaisuus edellyttää jatkuvaa rakentamista.

6.6 Tonttien rakennuskelpoisuus

Edellisen kaavan yhteydessä päädyttiin 0.5, koska pyrkimyksenä oli mahdollistaa normaaleille Pispalan 300 neliön tonteille järjellisen kokoisten rakennuksien tekeminen. Missään yhteydessä vanhojen rakennusten säilymistä ei nähty ongelmana. Pispalassa on perinteisesti aina modernisoitu eli laajennettu, korotettu, purettu rakennuksia asukkaan oman tarpeen mukaisesti. Niin pitää olla jatkossakin.

6.7 Osallisryhmän lakkauttaminen

Pispalan asemakaavoitusta on saatu väännettyä alueen erityisarvoja huomioivampaan suuntaan. Kaavoituksen valitsemien kohteiden edustajista yhdeksän kymmenestä jakoi samat arvot ja pyrkimykset.

Osallisryhmän merkitys liittyy siihen, että kaavoittaja joutuu vastaamaan kysymyksiin. Yksi keino pohjata kaavoittajan totuuden tiellä oli osallisryhmä.

Kaavoittaja on hallinto-oikeuden käsityksen mukaan rikkonut lakia asiakirjojen salaamisella. Nyt osallisryhmän lakkauttamisella poistuu luonteva paikka missä vuorovaikutus voisi toimia.

Vaikka on ymmärrettävää, että kaavoitus haluaa panostaa taloudellisesti kaupungista riippuvaisen sopijaosapuolen toimintaa kaavoituksen alueellisessa hyväksymisessä, osallisten on korostettava lainmukaisia menettelytapoja.

Kaavoituksen pyrkimys on koko ajan ollut korostaa erilaisia ristiriitoja. Niitä ei ole kaavoituksen tarkoittamassa mielessä Pispalassa olemassa. Asia erikseen on sopijaosapuolen toiminta, he toimivat taloudellisesti riippuvaisina julkisesta rahoituksesta kaavoituksen ehdoilla. Kysymys on heidän elinkeinostaan. Enemminkin, kaikki kiinteistön omistajat hyötyvät arvokkaasta kulttuuriympäristöstä. Vain kiinteistön omistajat ja asukkaat voivat yhteistoiminnallaan säilyttää alueen erityiset arvot.

6.8 Kaavoittajan valitseman osallisryhmän toimimattomuus

- Osalliset eivät saa päättää mitään, meille ei koskaan esitelty asioita, se ei kokoontunut. En ole varma mikä haitta olisi, jos ei-toimiva ja virheellisesti valittu osallisryhmä lakkautettaisiin.

- Huonostikin toimiva osallisryhmä on keino vaikuttaa kaavoittajaan. Se on ainoa kaavoituksen vuorovaikutuksen muoto.

Kaavoittaja korosti, että osallisryhmän valintaa ei ohjaa laki. Ihmettelen, miksi Rakennusoikeusryhmä ei voisi toimia lain tarkoittamana osallisryhmänä. Rakennusoikeusryhmä edustaa lainmukaisia osallisia, se on kokoontunut säännöllisesti yli kaksikymmentä kertaa.

6.9 Osallisten halu vuorovaikutukseen

- Kaavoittaja ei halua toimivaa osallisryhmää, kaavoitus ei halua lainmukaisia osallisia vuorovaikutukseen, kaavoitus ei ole kiinnostunut VAT - RKY alueen erityisarvoista.

Omistan vajaasti rakennetun kiinteistön. Minua ei ole hyväksytty osallisryhmään. Meidän mielipiteisiin ei ole vastattu. Ne on otettu koosteista pois.

Yleisötilaisuudessa minulle ei annettu puheenvuoroa, vaikka kuinka sitä pyysin. En saanut puhua omasta asiastani, mutta ulkopuoliset henkilöt saivat vapaasti puhua minun asiastani.

Viimeisinkin keinomme vaikuttaa kaavoitukseen eli käden nostaminen julkisessa kaavoittajan yleisötilaisuuden äänestyksessä, jos sekin otetaan pois sillä tavalla kuin kaavoittaja toimi ammattikoululla kun kaavoittaja toi omia virkamiehiä yleisöjoukkoon äänestämään, ollaan sellaisessa tilanteessa, ettei ole olemassa mitään keinoja valvoa omia lainmukaisia etuja.

6.10 Uusia keinoja vaikuttaa omiin asioihin

- Kaikki jakavat täällä samat arvot ja pyrkimykset. Tästä on hyvä lähteä. Meidän pitää voimistaa viestin perille menoa.

- Tästä porukasta on tehtävä virallinen yhdistys. Aika monella on puhelin, voitte soittaa luottamushenkilöille, ja painostaa toimintaan. Lehtijuttuja, olemme kuulleet loistavia tarinoita järjestöistä tapahtumista. Kirjoittakaa lehtiin, nostakaa julkisuuteen epäkohdat. Porukalla palkataan lakimies, haetaan kaikki mahdolliset keinot ampua kaavaa alas.

- Mennään porukalla lautakuntaan. Otetaan eväät mukaan, eikä lähdetä ennen kuin meitä huomiodaan.

- Virkamiehet eivät kuuntele, on ollut täysin turhaa kirjoittaa heille mitään, poliitikot ovat luonteva kohde lähestyä.

- Mitä väliä sillä on mitä laki sanoo, kun kaupunki ei välitä siitä mitään.

- Kaikkiin ongelmiin löytyy kulttuuriympäristön suojelevat ratkaisut. Niistä virkamiehet eivät ole kuitenkaan kiinnostuneita, ne eivät tuota sellaista taloudellista lisäarvoa, jota voisi jakaa.

Olisi tärkeää, että virkamiehet noudattaisivat lakia. Ikävä, ettei niin tapahdu.

Yhdyskuntalautakunta esityslistalla 15.3.2011 kohdassa *Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen* päätöksenä tarkoitta sitä, että kaavoitukselle olisi mahdollisuus tehdä millaisen kaavan haluaa. Olisi parempi, että luottamushenkilöt eivät anna kaavoittajalle avointa valtakirjaa laatia oman mielensä mukaista kaavaa, vaan pakottavat heidät informoimaan kaavasta luottamushenkilöitä ja osallisia.

6.11 Voisiko palata vanhaan kaavaan?

Luottamushenkilön vastaus tilaisuudessa: En tunne lakia, Pispalan kaavoitus lähti valtiovallan päätöksistä. VAT - RKY -ratkaisun myötä Pispalaan tuli tehdä uusia kaavoja.

Kunnalla on kaavoitusmonopolia, se voi määrittää mitä kaavoittaa. Kunnalla resurssirajoitteita, ei tämän kaavan tarvitse mahtua resurssirajoihin.

6.12 Alueellisen rakennusjärjestyksen laatiminen

Kun VAT -päättös tuli voimaan vuonna 2001, sitä valvoi ympäristöministeriö, jonka alaisena toimi tuolloin Pirkanmaan ympäristökeskus. He olivat sitä mieltä, että asia ratkaistaan alueellisella rakennusjärjestyksellä. - Kyllä.

Pispalan asemakaavasta puuttui suojelumääräykset, alueellisella rakennusjärjestyksellä olisi korvattu puuttuvat asemakaavan suojelumääräykset.

Kolmen vuoden ajan korkeat valtion viranomaiset kiirehtivät Pispalan alueellisen rakennusjärjestyksen laatimista. Sitä kiirehdtettiin, koska se olisi ollut hyvä väline rakennuslupaharkinnassa, mutta sitä ei tehty.

Syihin miksi Pispalan alueellinen rakennusjärjestys ei valmistunut, ei ole tullut uskottavaa selitystä.

On epäily, koska VAT - RKY -alue koostui Pyhäjärveltä Näsijärvelle, ja samanaikaisesti Santalahdessa kaavoitettiin kerrostaloaluetta. Kaavoitukselle oli vaikea laatia kyseisessä tilanteessa sellainen rakennusjärjestys, jolla olisi suojeltu myös Santalahtea. Oli kova kiire jakaa alue kahtia osayleiskaavalla.

Yksi selitys oli se, että jos tulee ristiriitaa rakennusjärjestyksen ja asemakaava määräysten välillä, asemakaavamääräykset voittavat (MRL 14.4 §). Mutta kyseistä ristiriitaa ei ollut. Kyseistä alueellista rakennusjärjestystä ei olisi kehoitettu valtion viranomaisten toimesta laatimaan Pispalan alueelle, mikäli kyseinen ristiriita olisi ollut olemassa.

Alueellisen rakennusjärjestyksen laatiminen pysähtyi paikallisesti koskaan kunnolla käynnistymättä. Se olisi ollut tehokas ja halpa keinoa suojella ja säilyttää alueen arvot.

Nyt kaupungin rahoja on käytetty puolimiljoonaa turhuuteen. Valtavasti aika ja resursseja käytetty mutta saavutukset ovat kaavoituksen virallista tavoitetta arvioiden kielteisiä.

Olisi toimivampi hyväksyä valtion silloin tarjoama asiantuntija-apu ja laatia vanhaan kaavaan tukeutuvat Pispalaan alueelliset rakennusjärjestyksen. Mikäli kaavoituksella olisi halu huomioida VAT RKY alueen kaavoituksessa alueen erityisarvot he voisivat tehdä nyt alueelliseen rakennusjärjestykseen myös siksi, että Santalahti on jo hoidossa.

7 Kokouksessa laadittavat aloitteet : YLA:lle toimitettava vetoamus

Tilaisuudessa laadittiin vetoamus ja kaikki vielä läsnä olleet osalliset allekirjoittivat sen (liite).

8. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 20.50.

PISPALAN PERIAATTEET

Pispalan asemakaavoituksen Rakennusoikeus -osallisryhmän kiinteistönomistajien viesti yhdyskuntalautakunnalle koskien Pispalan kaavaperiaatteita (YLA 15.3.2011).

VAATIMUS: Kaavaratkaisuissa on lähdettävä omistajan toiveista ja tarpeista. On sovittava yhteiskunnalliset intressit ja perustuslaillinen omaisuuden suoja.

- Tonttisuunnitelmat on tehtävät ensisijaisesti omistajien ehdotuksien mukaisesti.
- Toimivat piirteet vanhasta kaavasta tulee saada myös osaksi uusia periaatteita.

Rakennusoikeuden tulee olla yhdenvertainen.

- Rakentamismahdollisuuksia ei saa vähentää. Vanhan kaavan 0.5 vastaa uudessa kaavassa 0.8.
- Käytetyn rakennusoikeuden laskentaperiaate A) pitäisi olla selvillä ja selvästi esitetty B) eikä se saa haitata vanhojen rakennusten omistajia.

Kuntotarkastukset tulee huomioida suojelumääräyksiä tehtäessä.

- Vanha, huonokuntoinen mökki pitää voida purkaa. On tehtävä talokohtainen arvio, mitä kunnostus maksaa, ja sen vertailu uudisrakentamiseen. Käytännössä tällaista uudistuvaa rakennuskantaa olisi noin 5-10% rakennuskannasta, joten ongelmakohteiden ratkaisu ei ole kohtuutonta.
- Vanhan tilalle on tarvittaessa saatava rakentaa uusi vastaava. Kopiorakennukset tulee sallia, eikä siitä saisi seurata rangaistusta.

Suojelun rahoittaminen

- Museotoimella pitää olla rahapussi, jotta voivat tarkemmin harkita, mitä säilytetään. Jos yksityisen omistamasta rakennuksesta tehdään museo, museointiin pitää olla porkkanoita.

Energiatehokkuusnäkökulma

- Energialuokkavaatimukset täytyy kirjoittaa auki. On olemassa vaara, että jos haluaa tehdä 50 neliön laajennuksen, koko rakennus on päivitettävä A-luokkaan. Tämänkaltaisen säännöstö estää rakennusten kunnostamista.

Asumistarpeet huomioitava

- Suojeluperiaate: Talosta täytyy saada tehdä asuttava ja nykyasumistasoa vastaava.
- Esimerkiksi, rakennusta on voitava tarvittaessa korottaa riittävästi, jotta uudessa asuintilasta tulee asumiskelpoista. Huonetilassa pitää voida kävellä suorana.

Autopaikoitus

- Pispalan miljööön säilyttämiseksi autopaikoitus on mahdollistettava tonteilla. Rinteen puolelle autopaikoitus on mahdollista tehdä maisemia suojelevasti. On oltava mahdollisuus tehdä yhteisparkki naapurien kanssa niin, että useampi autoparkki on samassa suojassa.

Pispalan rakennetun ympäristön hallittu muutos.

- Pispalan on rakentunut ajallisesti kerroksellisesti, jatkuva rakentuminen on osa Pispalaa. Jos nyt lopetetaan uusien rakennusten tekeminen, Pispalan monikerroksisuus typistyy. Muutosprosessi on Pispalan säilyttämiseksi säilytettävä. Pispala muuntuu koko ajan.

Osallisryhmätoiminta

- Osallisryhmän lakkauttamisen sijasta Rakennusoikeus-osallisryhmä voisi toimia myös virallisena kaavoittajan osallisryhmänä. Kaavoittaja on ollut kutsuttuna kaikkiin jo pidettyihin kahteenkymmeneenkolmeen (23) kokoukseen, mutta on laiminlyönyt osallistumistaan.

ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 10.3.2011



Aarne Ruuska



Jarmo Ahonen
Hanna Lehto



Janna Starck



Sami Särk



Jari Hiltunen



Petri Lehto



Antti Lehto



Petri Lehto



Petri Siuro



Jukka Tuulama



Sanna Mattila



Ulla Lehto



Raula

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan jäsenet
Tampereen kaupungin vihreä valtuustoryhmä
Vihreä liitto

Toivon, että miettisitte Suomen tunnetuimman kaupunginosan, Pispalan, kohtaloa.

Liittyen Pispalan asemakaavoitukseen, lähetin yhdyskuntalautakunnalle 27.3.2011 oikaisuvaatimuksen ”Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksymiseen”. Oikaisuvaatimuksessa esitin pyynnön avoimempaa, julkisempaan ja erityisesti legaliteettiperiaatteen mukaiseen kaavoitukseen.

Virkamiehet esittävät lautakunnalle 26.4.2011 134 §:ssä oikaisuvaatimuksien tutkimatta jättämistä.

Ymmärrän hyvin virkamiesten lautakunnalle esittämän ratkaisun. Maaliskuussa asia on esitelty ja ratkaistu lautakunnassa päätösmuodossa. Tehokkain keino estää ratkaisujen laillisuusarviointi ja samalla poistaa hallinto-oikeudelta mahdollisuus keskeyttää valmisteilla oleva Pispalan asemakaavoitus on tulkita nyt, huhtikuun lopussa, päätöksiä valmisteluksi.

Ilmeisesti virkamiehet perustellusti epäilevät, että hallinto-oikeus päätyisi Pispalan asemakaavoituksen uudistamisen osalta samaan johtopäätökseen kuin asiakirjojen salaamispäätöksen osalta. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi tehdyn asiakirjojen salaamispäätöksen. Tosin emme ole saaneet asiakirjoja, koska virkamiehet valittivat päätöksestä KHO:n. Tulkitsen, että täysin riippumatta hallinto-oikeuden ratkaisusta, kaupunki ei tule antamaan kyseisiä julkisia asiakirjoja osallisille.

Toivon, että miettisitte asiakokonaisuutta.

Pispalan valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on mahdollista tuhota vain kertaalleen. http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1246 *Pispalanrinteen poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä Suomen tunnetuimman 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista.*

Kysynkin, kuinka tärkeänä pidätte valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyttämistä. Kuinka tärkeää on noudattaa voimassa olevia lakeja ja määräyksiä? Tuleeko teidän mielestänne kaavoituksen avoimuutta, julkisuutta ja laillisuutta edistää oikaisuvaatimuksessa esitetyllä tavalla?

Mielestäni se olisi sekä oikeusvaltion, kaupunkilaisten että luottamushenkilöiden edun mukaista. Ymmärrän, että Pispalan kulttuuriympäristön tuhoamisella saavutettavat taloudelliset voitot voivat joillekin tahoille olla erittäin merkittävät: <http://www.parempipispala.fi/index.php>

Tästäkin huolimatta korostan kulttuuriarvoja, laillisuutta ja osallisten huomioimista.

Toivon, että myös Antti Ivanoffin oikaisuvaatimus sekä kaikkien muidenkin lainmukaisten osallisten samansuuntaiset näkemykset tutkitaan.

Rohkaisen tällä viestillä Vihreää liittoa vastuullisiin ja julkisuudessa hyväksyttäviin ratkaisuihin valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Vihreillä on Tampereella tarvittava valta ja mahdollisuudet ratkaista asia.

Pispalassa 25.4.2011 Aarne Raevaara 041 5224636
Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry:n toiminnanjohtaja
Pispalan Rakennusoikeus-osallisryhmän sihteeri
Kohdetontti 1 edustaja / Rinnekatu 10
Vihreän eduskuntavaaliehdokas Petri Siuron vaalipäällikkö

Oikaisuvaatimus

Päätös, jota vaatimus koskee: **Tampereen kaupungin Yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 87 § Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen.**

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lautakunta on sen tehdessään ylittänyt toimivaltansa ja päätös on muutenkin lainvastainen. Vaadin kyseisen päätöksen palauttamista takaisin uudelleen valmisteltavaksi.

Tämä oikaisuvaatimus on ainoastaan yksi osa muutoksenhakijan pyynnöistä avoimempaa, julkisempaan ja erityisesti legaliteettiperiaatteen mukaiseen kaavoitukseen.

Toivon, että yhdyskuntalautakunta huomioisi paikallisten asukkaiden laillisia oikeuksia säilyttää ja suojella Pispalan valtakunnallisesti merkittäväksi arvioitu kulttuuriympäristö hämää ja epämääräisiä pyrkimyksiä vastaan. Kuten lautakunta on tietoinen, kaavoituksen sattumalta paljastuneiden pyrkimysten toteuttaminen tarkoittaisi käytännössä Pispalan kulttuuriympäristön tuhoutumista.

1. Täytäntöönpanokielto

Koska oikaisuvaatimus todennäköisesti kävisi hyödyttömäksi alueen kulttuuriarvojen häviämisen myötä, lautakunta tai sen alainen organisaatio ei voi toimeenpanna oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä.

2. Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

Päätöksen toteuttamisen jälkeen Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön erityisarvot todennäköisesti tuhoutuisivat. Koska yhdyskuntalautakunnan luottamushenkilöt käsitykseni mukaan jakavat oikaisuvaatimuksen laatijan sekä Pispalassa asuvien henkilöiden arvot ja lähtökohdat asiassa, rohkaisen lautakuntaa päätöksen palauttamisen yhteydessä ohjeistamaan kaavoitusta huomioimaan alueen erityisarvot.

3. Kykenemättömyyden seurauksena osallisryhmän lopettaminen

Viranhaltijat ovat kirjallisesti todenneet lautakunnalle velvollisuuksien vastaisesta toiminnasta toteamalla kykenemättömyytensä järjestää osallisryhmätoimintaa suunnitelmien ja lain edellyttämällä tavalla.

Arvioinnista ei kukaan liene eri mieltä. Kaavoitus hylkäämällä lainmukaisia osallisia, esimerkiksi kiinteistön omistajia ja samanaikaisesti hyväksymällä ei lainmukaisia mutta myötämielisempiä jossain muulla asuvia henkilöitä osallisryhmään, asetti oman toimintansa hyvin kyseenalaiseksi.

On uskomatonta, että oman lainvastaisen toimintansa ratkaisuksi yhdyskuntalautakunnan alaisuudessa palvelevat henkilöt esittävät ainoan kaavoituksen suunnitelmien mukaisen ja virallisen olemassa olevan osallisryhmän lopettamista. Tästä huolimatta lautakunta ei siirtänyt päätöksessään vuorovaikutuksen ja tiedottamisen toteuttamista kaavoituksesta Pispalan Rakennusoikeus-osallisryhmän tehtäväksi.

Vaikka osallisten esittämät mielipiteet eivät ole vastanneet kaavoittajan toiveita, nyt esitetty ratkaisu, jossa lainmukaisten osallisten roolia halutaan lainvastaisella tavalla entisestään vähentää, ei ole hyväksyttävissä.

4. Ratkaisuna varoitus tai tehtävästään pidättäminen

Pöytäkirjassa oleva arviointi osallisryhmän lakkauttamisen syistä on uskottava. Sen sijaan pidän epäuskottavana, että kaavoitus toimisi tulevaisuudessakaan lain edellyttämällä tavalla ilman ohjausta.

Ehdotan lautakuntaa harkitsemaan kunnallisesta viranhaltijasta annettuun lakiin viitaten päätöksistä vastuussa oleville annettavaksi joko varoitusta, tai huomioiden yhä uudestaan toistuva piittaamattomuus velvollisuuksistaan, toimestaan tai työtehtävistään pidättämistä.

5. Tietojen antamisesta

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on asiakokonaisuuteen olennaisesti liittyvässä asiakirjojen julkisuutta koskevassa päätöksessä todennut yhdyskuntalautakunnan alaisuudessa toimineen virkamiehen soveltaneen virheellisesti julkisuuslain säännöksiä. Osallisilta on evätty lainvastaisella päätöksellä sellaisia asiakirjoja, joita osalliset tarvitsevat voidakseen osallistua kaavoitukseen ja käyttääkseen siinä vaikutusmahdollisuuksiaan.

Kieltäytyessään antamasta osalliselle tietoa viranomaisen hallussa olevista asiakirjoista sekä valituksessaan Korkeimmalle hallinto-oikeudelle lautakunnan alainen organisaatio käytti julkista valtaa tavalla, joka ei vastaa tarkoitustaan.

Ehdotan lautakuntaa ohjeistamaan alaisuudessaan toimivia niin, että he noudattaisivat hallinto-oikeuden hyvin yksiselitteisiä ratkaisuja. On kaikkien tahojen etu hyväksyä voimassa olevien normien, oikeusvaltion periaatteiden sekä muun muassa hallinto-oikeuden ratkaisujen koskevan myös viranomaistahoja.

6. Harkintavallan väärinkäyttöä

Koetonttien tontinkäyttösuunnitelmien ja kaavamääräysten tarkempi tutkiminen osoittaa, että kaavoitus on astumassa hyvin vaaralliselle tielle.

Lähtökohtaisesti tontinkäyttösuunnitelmien käyttäminen rakennetun alueen kaavoituksessa on hyvä. Kaavoitus valitsi kymmenen vaikeinta kohdetta tarkastelun kohteeksi. Niiden edustajista yhdeksän yhtyi vaatimukseen yhdenvertaisesta kohtelusta ja toivoi suojelutarpeen huomioivan, vanhan kaavan rakennusoikeuden sisältävän tontinkäyttösuunnitelman laatimista vähintään yhtenä vaihtoehtona.

Kaavoituksen 23.2.2011 yleisötilaisuuden esityksestä saattoi saada käsityksen, ehkä tarkoituksella, että toive olisi huomioitu. Näin ei kuitenkaan ollut.

Kohdetonttien edustajille ei varattu mahdollisuutta tutustua ja mahdollisesti korjata tietoja tai ilmaista mielipidettä heidän omia kiinteistöjään koskevista tontinkäyttösuunnitelmista ennen asian käsittelyä YLA:ssa. Heille olisi pitänyt antaa ennen lautakuntakäsittelyä mahdollisuus arvioida tehtyjä selvityksiä, esimerkiksi niiden lähtökohtatietojen totuudenmukaisuus sekä esitettyjen ratkaisujen toimivuus.

7. Rakennuksien säilymisestä

Päätöksen mahdollistama Pispalan asemakaavoitus olisi rakennussuojelun näkökulmasta katastrofaalinen.

Kaavoittaja on onnistunut pelottelemaan vanhojen rakennusten omistajia täysin järjenvastaisilla suojelumääräyksillä niin, että sellaisetkin joilla ei ole ollut purkuajatuksia, ovat olleet jo asemakaavoituksen valmisteluvaiheessa pakotettuja sitä vaihtoehtoa vaatimaan tai ainakin harkitsemaan.

Sellaisilta tonteilta, joilla on suojeltavaksi arvioitu rakennus, ollaan rakentamismahdollisuuksista viemässä huomattava osuus pois. Tästä seuraava tilanne, eli arvokkaiden rakennusten määrän väheneminen, ei edusta yhdenkään vastuullisen tahon etua. Suojelu esiintyy suunnitelmissa vain kielteisenä tekijänä, joka asettuu uudisrakentamiseen verrattuna huonompaan asemaan. Jos puistomaisille ja yleisille alueille tullaan jossain vaiheessa esittämään kaupungin kasvun ja yleisten intressien vuoksi lisärakentamista, se ei suinkaan tee esityksestä kohtuullisempaa, päinvastoin.

Yhdenvertaisuuden häviämisen jälkeen on ilmeistä, että uusien rakennusten osalta jo aikaisemmin nähty jousto tulee venymään lisää.

Hyvin ilmeisesti alueen muuttava täydennysasemakaavoitus alkaisi sen jälkeen kun rakennusten uudistamattomuudesta tai korjaamattomuudesta seuraisi toimimattomiksi muodostuneiden kiinteistöjen riittävä halpeneminen. Uusien, kaavoitukselle myönteisempien omistajien hakemia ratkaisuja on jo esitetty.

8. Kaavoituksen toiminta ei ole hyväksyttävää

Vasta Pispalan asemakaavoitusta edeltäneen KaOs -projektin yhteydessä paljastui suurimmalle osalle paikallisia asukkaita, että heille tärkeitä arvoja ja näkemyksiä ei oltu otettu missään muodossa huomioon alueen erilaisissa maankäytön ratkaisuihin.

Ryytimaan rakentamisen mahdollistava osayleiskaava sekä Santalahteen korkeat kerrostalot mahdollistava osayleiskaava olivat ilmeisen lainvastaisia, mutta kaikissa tapauksissa täysin paikallisten asukkaiden lähes yksimielisten arvojen vastaisia.

Mikäli kaupunki olisi järjestänyt paikallisille asukkaille lainmukaisen mahdollisuuden osallistua kyseisiin kaavoituksiin, olisi asukkaiden yhteneväiset näkemykset olleet mahdollista ottaa huomioon kyseisissä kaavaratkaisuissa. Ryytimaan rivitalokaavojen lainmukaisuuden arviointi olisi palvelut myös Tampereen kaupungin etua. Kyseinen rivitalokaava on ilmeisen lainvastainen, kaikissa tapauksissa sen arviointi hallinto-oikeudessa olisi vastannut kaikkien etua.

Mielestäni oli väärin, että käytännössä kaikki paikalliset asukkaat ja alueella vallitsevat yhteneväiset arvot ohitettiin kyseisten kaavojen hyväksymisen yhteydessä. Paikallisten asukkaiden näkemysten ohittaminen oli mahdollista, koska kaupungin käyttämä ja rahoittama paikallinen sopijaosapuoli hyväksyi kaikessa hiljaisuudessa kyseiset sekä lainvastaiset että paikallisten asukkaiden arvojen vastaiset kaavat.

Kyseisen yhdistyksen toiminnasta löytyy laajempi kommentti pöytäkirjan lopusta:
http://www.pispala.fi/kaavoitus/wp-content/uploads/2008/04/pispala_kokous4_poytakirja_korjattu.pdf

Ilmeisesti kaavoituksen osallisryhmän lopettaminen liittyy kaavoituksen hämäriin suunnitelmiin uuden asemakaavan aikana. Nythän alueella suunnitellaan rakentamista puistomaisille tonteille paikallisten asukkaiden sekä lainmukaisten osallisten julkisesta vastustuksesta huolimatta.

Esimerkkinä tästä on vahingossa paljastunut, Pispalan suojelukaavoituksen yhteydessä Ylä-Pispalaan rakentamattomalle viheralueelle esitetty viisi kerrosta korkean, 30 metriä pitkän ja 15 metriä leveän kerrostalon suunnitelma.

Asukkaat ovat esittäneet rakentamismahdollisuuden säilyttämistä olemassa olevilla asuintonteilla.

9. Pakonkaltaiset rakennusten lunastukset

Edellisen suojeluasemakaavan yhteydessä alueella lunastettiin pakonkaltaisesti satoja rakennuksia. Suurin osa siirtyi kaupungilta hämärissä olosuhteissa sellaisten tahojen hallintaan, joille alueen kulttuuriympäristö ja rakennukset olivat vain pelimerkkejä. Tämä menettely tuhosi alueelta merkittävästi rakennettua kulttuuriympäristöä.

Vaikka on taloudellisen voiton näkökulmasta täysin ymmärrettävää, että jotkut toivovat pakonkaltaisten lunastusten toteuttamista myös uuden kaavoituksen yhteydessä, käsitykseni mukaan kukaan paikallinen asukas tai toimija ei ainakaan julkisesti hyväksy kyseisen kaltaista toimintaa. Miksi lautakunta ei voisi hyväksyä tältä osin perustuslain suojaaman omistusoikeuden kunnioittamista.

Julkista valtaa käyttävä taho ei voi hyväksyä 2000-luvulla Suomessa senkaltaista menettelytapaa, että rakennuksen omistajalta viedään tosiasiallinen mahdollisuus käyttää omaisuuttaan järkevällä, normaalilla ja tavanomaisella tavalla.

10. Oikaisuvaatimus- ja valitusoikeudesta

Koska oikaisuvaatimuksesta annettavaan päätökseen saa hakea muutosta vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimukset, ja koska tämä oikaisuvaatimus asiasisällöllisesti edustaa useita yhdistyksiä, mahdollisesti kaavoituksen valitsemista 10:stä kohdetontista 9:ää, mahdollisesti kaikkia muita paitsi jo edellä kuvaillun sopijaosapuolen alueella asuvia kaupungin jäseniä, sekä erityisesti osallisten itsensä organisoimaa Pispalan Rakennusoikeus-osallisryhmää, tätä oikaisuvaatimusta on tulkittava niin, että myös kyseiset tahot ovat edustettuina ja näin heilläkin on niin halutessaan mahdollisuus hakea muutos annettavasta päätöksestä. Pyydettyäessä toimitan valtakirjat.

Tämä normaalia poikkeava menettely on muun muassa näin hyväksyttävissä, koska asiaan liittyviä muutosehdotuksia ja mielipiteitä, jotka ovat tulkittavissa nyt oikaisuvaatimuksiksi, on jo aikaisemmin toimitettu lautakunnan käyttöön.

Viitaten edellä mainittuun sekä alempana olevaan jo antamaani palautteeseen sekä myös muihin asiassa annettuihin hyvin perusteltuihin muutosehdotuksiin ja mielipiteisiin, haluan, että lautakunta käsittelee tämän oikaisuvaatimuksen välittömästi.

Pispalassa 27.3.2011

Edustaen edellä mainittuja tahoja.

Aarne Raevaara 041 5224636 aarne.raevaara@gmail.com

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry toiminnanjohtaja
Pispalan Rakennusoikeus-osallisryhmän sihteeri
Kohdetontti 1 edustaja / As Oy Tre Rinnekatu 10

13.3.2011 19:00 Yhdyskuntalautakunnalle lähettämäni mielipide:

Yhdyskuntalautakunta

15.3.2011 87 § Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen

1 - Ehdotus: Lautakunta siirtää vuorovaikutuksen ja tiedottamisen toteuttamisen kaavoituksesta Pispalan Rakennusoikeus-osallisryhmän tehtäväksi.

Perustelut: Kaavoitus ei ole kyennyt järjestämään lain edellyttämää vuorovaikutusta. Osallisryhmän jäseniksi ei ole hyväksytty kiinteistön omistajia eikä lainmukaisia osallisia. Sen sijaan ryhmään on

hyväksytty osallisuusmäärityksen mukaisesti täysin ulkopuolisia henkilöitä, joiden arvot ja pyrkimykset ovat tunnetulta osin paikallisiin lainmukaisiin osallisiin nähden päinvastaisia.

Kaavoitus on epäonnistunut tiedotuksessa. Kaavoituksen esittämä ratkaisu, että osallisyhmitt korvataan heidän valitsemiensa ryhmien ja henkilöiden vuorovaikutuksella tarkoittaisi entistään salailevampaa asioiden käsittelyn ja tiedottamisen hyväksymistä.

Rakennusoikeus-osallisyhmittä on kokoontunut jo 23 kertaa, kokoukset ovat kaikille osallisille avoimia ja niistä on aina tiedotettu etukäteen. Ryhmittä on nyt toimivat osallisyhmittä.

Ennen Pispalan Rakennusoikeus-osallisyhmittä muotoutumista alueella ei ole toiminut yhtään yhtä laajaa, edustavaa, toimivaa ja kaikille avointa osallisyhmittä. Pispalan Rakennusoikeus-osallisyhmittä aiemmin tuottama materiaali on kaikille julkisesti nähtävillä:

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

2 - Ehdotus: **Lautakunta arvioi esityslistan asian tiedottamiseksi, ei suinkaan päätökseksi.**

Perustelut: Esityslista ei sisällä selkeitä päätösehdotuksia vaan ainoastaan suuren joukon sekavia arviointoja. On vaikea ymmärtää mitä muuta esityslistan asiakokonaisuus päätöksenä tarkoittaisi kuin luottamushenkilöiden virkamiehille antamaa avointa lupaa tehdä millaisen kaavan haluavat.

Tontinkäyttösuunnitelmissa ei ole olemassa mitään ohjenuoraksi sovellettavaa yleistä linjausta.

3 - Ehdotus: **Alustavat kaavamääräykset tulisi antaa vain tiedoksi, ei hyväksyttäväksi.**

Perustelut: Nyt esitettävä työjärjestys ei ole Pispalaa ajatellen käytännöllinen, koska Pispalassa ei ole mielekästä pitää lähtökohtana yleisiä kaavamääräyksiä uudiskaavan tyyppisesti. Tontikohtaisia tarkasteluja tulisi laajentaa koskemaan erityisesti vajaan rakennettuja suojeltuja tontteja, niiden määrä 1 -alueella on kohtuullinen. Työtapä olisi nopeampi ja kustannustehokkaampi kuin yleisten määräysten lähtökohdasta tapahtuva.

Jo tehdyistä tontinkäyttösuunnitelmista on nähtävissä, että nykytehokkuus ja suojelun yhteensovittaminen on toimivin Pispalan asemakaavan vaihtoehtoista.

Suhtaudun nyt esityslistalla oleviin sekaviin ehdotuksiin pidättyväisesti, koska kaavoituksen pyrkimykset ovat Pispalan kulttuuriympäristöä ajatellen olleet hyvin huolestuttavia. Kaavoitus ei ole missään muodossa sitoutunut Pispalan kulttuuriympäristön säilyttämiseen tai asukkaiden huomioimiseen.

Lautakunta voi niin halutessaan päättää, että virkamiesten pitää kunnioittaa Pispalan asukkaiden halua suojella asuinalueensa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Toisin kuin kaavoittaja väittää, Pispalan alueella vallitsee hyvin laaja konsensus alueen arvoista ja näkemyksistä. Kaavoituksen itsensä valitsemien 10 kohdetontin edustajista 9 jakoi kyseisen näkemyksen.

Olen valmis antamaan asiasta tarkempia tietoja.

Tampereen Kaupunki - oikaisuvaatimus

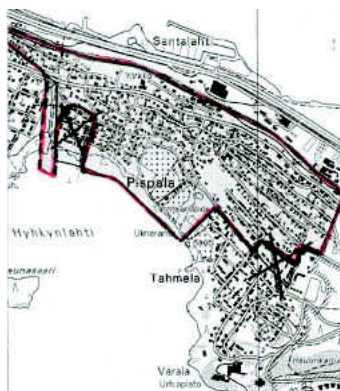
Päätös, jota vaatimus koskee: Tampereen kaupungin Yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 88 § Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen.

Pyydän palauttamaan valmisteluun edellä mainitun päätöksen – lautakunta on ylittänyt toimivaltansa ja päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, eikä päätös ole lainmukainen.

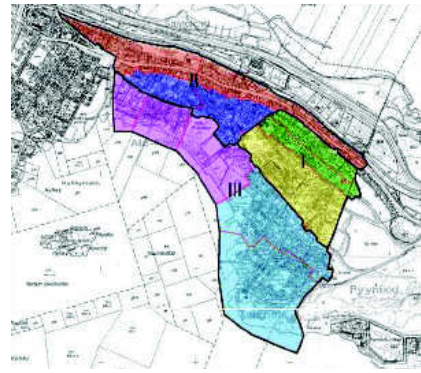
YLA päätös - Epäselvyys aluerajauksesta



RKY1993 Pispala



RKY2009



Joku muu

Yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 päätöksestä ei käy ilmi, ovatko ”Pispalan periaatteet” voimassa VAT-päätöksen aikaisella RKY1993 alueella, vaiko RKY2009 alueella, vaiko Pispalan tällä erää asemakaavoitettavilla alueilla (Santalahti, Ylä-Pispala, Ala-Pispala, Tahmela)?

- Osallisten vaikutusmahdollisuuksia heikentää epätietoisuus päätöksen vaikutuksista.
- Sisältyykö YLA:n päätökseen jokin ratkaisu aluerajauksen osalta?

Epäselvyys periaatteiden soveltamisesta

Laaditut periaatteet ovat osin keskenään ristiriitaisia. Itselleni on kiinteistönomistajana asemakaavoitettavalla alueella Pispalassa epäselvää, minkälainen asemakaavaratkaisu tontilleni laaditaan periaatteiden pohjalta.

- Otetaanko päätöksessä kantaa kiinteistön tulevaisuuteen?
- Onko asianosaisilla vielä myöhemmässä vaiheessa mahdollisuus vaikuttaa periaatteeseen, joilla kunkin omaa kiinteistöä asemakaavoitetaan?

Pispalan kehittäminen

Päätöksessä esitetään asemakaavan tavoitteeksi Pispalan kulttuuriympäristön säilyttäminen ja kehittäminen.

Esitetyistä periaatteista ei käy ilmi miten Pispalaa ollaan kehittämässä. Kun periaatteet on nyt hyväksytty Yhdyskuntalautakunnassa, tarkoittaako se sitä että kehittämistä ei tulla tekemään?

Kokonaisuuden arvioinnin kannalta tulisi sekä säilyttämis- että kehittämisperiaatteet tuoda yhdellä kertaa ratkaistavaksi.

Pispalaa ollaan mahdollisesti jakamassa epätarkoituksenmukaisesti ”museo” Pispalaan ja tulevaan ”kerrostalo” Pispalaan

Harjun pohjoispuolen rakentamista



Harjun eteläpuolen museokohteita

Suojelukohteita kaava-alueella!

Maakuntamuseo luokittelee arvokkaaksi ja vaatii säilytystä.



Maakuntamuseon ajama suojelulinja on maanomistajan kannalta kohtuuton!



Pispalan museoasemakaavan tarvetta on kuultu perusteltavan sillä, että estetään ylikorkea rakentaminen näköaloja haittaavasti.

Miten on mahdollista, että samanaikaisesti kun harjun päällä yksityisillä takapihoilla ollaan museoimassa jopa lahoja puuvajoja, Pispalan Santalahteen kaavaillaan rakennettavaksi näkyvälle paikalle 14 kerroksisia kerrostaloja?

- asemakaavojen asianomaiset asetetaan eriarvoiseen asemaan
- kaavaillut kerrostalot peittävät talviset järvinäköalat Näsijärvelle
- päätöksen perustelut eivät toimi, onko ”ylikorkea” 3 kerrosta vaiko 15 kerrosta?

Tampereen asemakaavoituksen ristiriitaisten tavoitteiden luoma kontrasti Pispalassa ei edesauta alueen arvojen säilymistä.

Osallisten tiedonsaanti on ollut puutteellista

En ole saanut kaupungilta pyytämiäni asiakirjoja, jotka koskevat Pispalan asemakaavoituksen ohjausryhmän ja työpalaverien muistioita (pyynnöt v2009 marraskuusta alkaen, toistettu useampaan kertaan).

Energia- ja paloturvallisuusmääräykset

Energia- ja paloturvallisuusmääräyksiä tiukentaminen on heikentämässä vanhojen rakennusten omistajien asemaa. Suojelusta on Pispalassa kiinteistön omistajalle kohtuutonta haittaa, kun siihen sisältyy velvoittavia piirteitä. Periaatteiden laadinnassa ei ole huomioitu kiristyvien määräysten tuomia rasitteita mukanaan. Toisin kuin päätöstekstissä esitetään, ei suojelumerkintä ole kiinteistönomistajille ”hyödyllinen”, vaan rasite.

Tampereen kaupunki epäluotettavana sopimuskumppanina

Asemakaava on ensi sijassa sopimus kiinteistön omistajan ja kaupungin kanssa. Kaupungin yksipuoliset toimet Pispalan asemakaavan periaatteiden heikentämiseksi eivät ole kiinteistön omistajien hyväksymiä.

Onko kaupungin tehtävä huomioida kuntalaiset ja turvata nykyisten omistusten arvo, vaiko vain hankkia rahaa kaavoituskorvauksista uusilla asemakaavoitettavilla alueilla? Kaupungin periaatteet ovat hyvin epäjohdonmukaisia tältä osin.

Selvitysten puutteellisuus

Pispalan asemakaavoja ei olla laatimassa metsään, vaan jo rakennetulle alueelle. Monilta osin selvitykset ovat vielä kesken. Osallisten toivomaa selvitystä asemakaavan merkityksistä kiinteistöjen arvoon ei ole suoritettu.

Jääviys

Yhdyskuntalautakunnan ja päätöksentekoon osallistuvien jääviys on hyvä selvittää jo nyt näiden Pispalan asemakaavoituksen periaatteiden ratkaisun osalta. Asemakaavalla on suuri merkitys alueen kiinteistön omistajille. Kyseessä on kuitenkin niin suuri alue kaupungista, että jääviyskysymystä koskevien ennakkotapausten tulkinta ei ole yksiselitteistä.

Tampereella 29.3.2011

Antti Ivanoff

Kunnan jäsen
Kiinteistönomistaja Pispalassa
Kaupunginvaltuutettu
Rakennusoikeus-osallisuusryhmän yhteyshenkilö

Santalahti – Parempipispala?

Santalahti uudistuu nyt modernisti // Parempi Pispala - Windows Internet Explorer

http://www.parempipispala.fi/index.php

File Edit View Favorites Tools Help

Links LTC Group Fastems - INTRA Dashboard - Confluence Travel Plus Netgate Login to Aton Portal

Santalahti uudistuu nyt modernisti // Parempi Pispala

Page Tools

uutta asumista

parempi Pispala

kuvittele mielekäs asuinympäristö.

etusivu visio galleria info sijainti lataa yhteystiedot

Santalahti uudistuu nyt modernisti !

Keskellä kaupunkiamme on alue, jota voi luonnehtia kadonneeksi kaupungiksi. Santalahti on tällä Pispalanharjun ja Näsijärven välin jäävällä maisemallisesti upealla alueella.

Santalahteen rakentuu kadonneen "rantakylän" tilalle ja synnyttää uutta kaupunkirakennetta, samalla säästään ja vaalien vanhaa tehdasmiljöötä.

Sijainniltaan Santalahti on ehdoton. Kävelymatkan päästä löytyvät Särkänniemi, Pispala, keskustan ja Lielahten palvelut sekä monet muut aktiviteetit kuten veneily ja ulkoilu.

Kulkuyhteyksiltään alue hakee vertaistaan. Tampereen käyntikortti joka näkyy jokaiselle ohikulkijalle. Santalahdessa raikas ja moderni ilme nostaa koko Pispalan ja kaupungin imagoa.



Suuruspää Oy | info(at)pispa.fi

Toteutus: Sivuteollisuus

Waiting for http://www.parempipispala.fi/index.php...

Internet 100%

Santalahti uudistuu nyt modernisti // Parempi Pispala - Windows Internet Explorer

http://www.parempipispala.fi/visio.php

File Edit View Favorites Tools Help

Links LTC Group Fastems - INTRA Dashboard - Confluence Travel Plus Netgate Login to Aton Portal

Santalahti uudistuu nyt modernisti // Parempi Pispala

Page Tools

uutta asumista

parempi Pispala

kuvittele mielekäs asuinympäristö.

etusivu visio galleria info sijainti lataa yhteystiedot

Visio

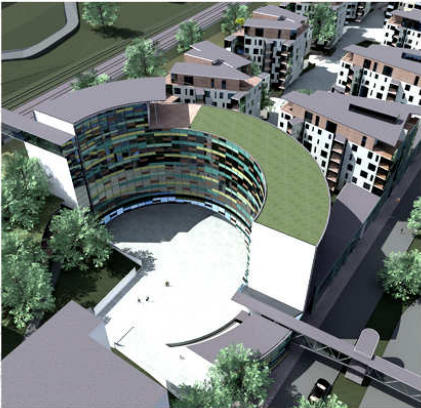
Tavoitteena on kohentaa Tampereen kaupunkikuvaa uuden asuinalueen myötä. Jos tahdot asua hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä, erittäin arvostetulla paikalla, on valintasi Santalahti.

Santalahdessa on helppo viihtyä! Huoneistovalikoimaan tulee upeita vaihtoehtoja kaikkiin elämäntilanteisiin.

Palvelutarjonnasta löytyvät mm. päiväkotit, kauppaja, kahviloita, ravintoloita, erikoisliikkeitä ja jopa hotelli. Alueen sijainti tukee Tampereen matkailua kattavasti. Suurimpiä hyötyjä ovat Särkänniemi, Pispala sekä venesatama, jotka tarvitsevat uuden dynaamisen asuin- ja palvelualueen.

Alueelle tuleva radan ylittävä kevyen liikenteen silta hisseinä avaa uuden kulkuyhteyden rannasta Pispalanharjulle, tuoden palvelut kaikkien ulottuville.

Oman eritasoliittymän myötä ajoyhteys Rantatielle kohentuu huomattavasti. Runsaat pysäköintilat sijaitsevat pihakannan alla sijaitsevassa parkkihallissa.



Suuruspää Oy | info(at)pispa.fi

Toteutus: Sivuteollisuus

Done

Internet 100%



SANTALAHDEN LYHYT HISTORIA

Suojelun lyhyt historia

Muutama Santalahden kaavasta kiinnostunut oli maaliskuun lopulla pudota tuolilta. Otsikolla ”Parempipispala” esiteltiin kauniilla tietokonegrafiikalla liki Haulitornin korkuista uutta kerrostalorakentamista lehtevine sisäkatuineen ja leikkivine lapsineen. Kuvat olivat tyyppillistä minkä tahansa suurkaupunkilähiön markkinointia.

Santalahti, entinen Rantakylä, on Pispalan vanhinta asutusta. Monen vaiheen sekoituksena se kertoo erikoisen työväenalueen kehityksestä. Santalahti on arvoalue, vaikkakin laiminlyöty. Se oli valtioneuvoston päätöksellä osa Pispalan kulttuuriympäristöä, josta se sitten v. 2009 suuressa hiljaisuudessa poistettiin. Yleiskaavan työpaikkakäyttö tuki teollisuushistoriaa. Lisäksi Santalahti oli saastunut liikennehäiriöalue, siis asumiseen sopimaton. Tämäkin puolsi sen pitämistä ennallaan ja edisti Pispalan suurmaiseman säilymistä. Tehtaiden uusi käyttö oli määrä selvittää ja alue kunnostaa sisääntuloväylän asemaan Pispalan julkisivuksi.

90-luvulla alkoi muutos. Pienyryksiä sanottiin irti eikä uusia otettu tilalle. Tilat ja alue jätettiin tahallisesti heitteille ja seuraukset näkyivät pian. Ulkonäköhaitat muokkasivat yleistä mielipidettä siihen suuntaan, että jotain pitäisi tehdä -ja samaan aikaan maanomistus alkoi keskittyä. Vuonna 1995 tehtiin yllättäen yleiskaavan vastainen poikkeuslupapäätös kokonaiselle kerrostalokorttelille. Alkoi vaikeasti hallittava muutos. -Mikä siis muutti kehityksen kun asumishaitat olivat entiset ja kulttuuriympäristökin sama?

Muutos oli se, että maanomistuksia hankkinut sijoittajaryhmä halusi nyt saada uuden kaavan asuntotuotantoa varten. Kaava neuvoteltiin ns. sopimus- eli kumppanuuskaavana, joka laadittaisiin sijoittajaryhmän kustantamana haitta- ja muine selvityksineen. Maanomistajat saavat rakennusoikeutta ja kaupungille jyvitetään osuus.

Vuonna 2004 tavoite eteni kun Santalahti päätettiin yleiskaavoittaa asuntotuotantoon. Päätös oli vastoin voimassaollutta valtioneuvoston **kulttuuriympäristöä koskevaa** päätöstä. Asumisen vaaratekijätkin olivat tiedossa: vilkas moottori- ja junaliikenne, melu, tärinä, ilmansaasteet, maaperän raskasmetallit, voimalinja ilmajohtoineen. Haitat päätettiin selvittää ja parannuskeinot osoittaa. Velvoite kuitenkin siirtyi asemakaavavaiheeseen. Sijoittajaryhmä otti siis tietoisin riskin, kaavahan ei ole laillinen, ellei se täytä terveellisuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimuksia.

Kaavoitus on edennyt vaivihkaa. Kun luonnokset nyt ovat tulossa lautakuntaan, on asumishaittojen selvitys edelleen arvoitus. Ongelmaa on toistuvasti siirretty eteenpäin liki 15 vuotta. Nyt pohditaan, voitaisiinko maaperän raskasmetallit tutkia kun kaivetaan rakennuskuoppia ja nähdään mistä on kysymys. Mitenkähän on ja mikä olisi kaavan laillisuus?

Suojelu-Pispalaa ja Bisnes-Pispalaa on kaavoitettu täysin eri säännöillä. Jopa laintulkinnat ovat olleet erilaisia, rakennusoikeuksista ja suojeluvetoisista puhumattakaan. Kulttuuriympäristön kokonaisuus vaatisi myös kokonaisvaltaista näkemystä. Santalahti ja Pispala ovat samaa suurmaisemaa. Pispalan erityisen topografian takia suurmaisema hallitsee myös harjun katu- ja pihanäkymiä. Ne ovat samaa kokonaisuutta. Pihavajojen suojelu on pahasti ristiriidassa ”Parempipispalaan”.

Kaava-alueet erottaa toisistaan harjun pituudelta vain 25-60 m:n levyinen rata-alue. Pienet tontit suojeluväitteineen ja 8-14-kerroksiset talot järven puolella yksinkertaisesti eivät sovi vierekkäin. Näin keinotekoista ympäristöä on mahdoton uskoa pysyväksi. Ennemmin tai myöhemmin voisi odottaa muutoksia.

Sijoittajanäkökulmaa

Markkinointi-Santalahden eli ”Parempipispalan” houkuttavat kuvat eivät ole lupaus tulevasta. Suunnitelman markkinointi ei ole suunnitelma. Olennaista on kerrosalan määrä, johon kaupunki sitoutuu kaavalla. Kun rakentaminen tapahtuu maanomistajien ehdoin ja ilman laatukilpailua, on odotettavissa minimilaatua. Erityisen huonoa tulosta voi odottaa, jos sijoittajaryhmän riski asumishaittojen kustannuksista realisoituu.

Onko sijoittajariski nyt realisoitumassa? Kaavoitusohjelmaan Santalahden **asuinkerrosalaksi** merkittiin 48.000 k-m², mikä lienee kaupungin ja sijoittajien sopima tavoite. Kaupungin projektiarkkitehti arvioi ”Parempipispalan” **asuinkerrosalaksi** kuitenkin jopa 140.000 k-m², lisäksi muuta alaa 20.000 k-m². Jokin oleellinen virhearvio näyttää tapahtuneen, koska myytävää kerrosalaa nyt vaaditaan moninkerroin. Onko asumishaittojen korjaaminen osoittautunut odotettua kalliimmaksi? Tarvitaanko lisää asukkaita huonolle alueelle juuri siksi, että se on huono? Onko Santalahti tosiaan juuri se paikka kaupungissa, jonne pitää osoittaa näin valtava, liki yhden vuoden asuntovaranto? Onko uhkana jopa, että osa riskin hinnasta siirretään veronmaksajille? Joutuuko myös kulttuuriympäristö maksajaksi?

Suojelunäkökulmaa

Maakuntamuseomme toimintaa on ollut vaikea ymmärtää. Santalahden kysymys on toistuvasti sivuutettu esim. perustelulla, että poikkeuslupakortteli jo tuhosi kulttuuriympäristön.

Perustava mahdollisuus -tai velvollisuus- museon kannanottoon oli vaiheessa jolloin Santalahti haluttiin rajata ulos RKY-alueesta.*) Asia sivuutettiin ilman kritiikkiä. Maakuntakaavaan museo ei vaatinut Santalahdelle edes maakunnallisesti merkittävää asemaa. Santalahden osayleiskaavan ja **myöhemmin asemakaava-OAS:n** lausunnoissa ei mainittu voimassaolevaa RKY-statusta, siis lakiperusteista ja voimassaolevaa valtioneuvoston päätöstä.

Maakuntamuseo tuskin on tyytyväinen ”Parempipispalaan”, onhan Santalahden merkitystä kehuttu. On hyvä muistaa, että maakuntamuseolla on nykyisin myös itsenäinen oikeus valittaa kaavasta. Oikeus perustuu Museoviraston kanssa tehtyyn yhteistyösopimukseen vuodesta 2008 lähtien.

”Parempipispala” Santalahteen joko toteutuu tai ei. Toteutumisvaihtoehdon ilmeinen seuraus olisi Pispalan suojelun kyseenalaistaminen. Kun lisäksi RKY-rajauksia tarkistellaan jatkuvasti, Pispalan tulevaisuus näyttäisi aika epävarmalta. Tarvitaan vain vakuuttava perustelu uudesta rajaustavoitteesta ja sehän olisi Santalahti. Syntyisi ehkä mieluisakin tilaisuus poistaa suojelusta ainakin harjun pohjoisrinne. Jos poikkeuslupakortteli esti Santalahden suojelun, niin paljon suuremmalla syyllä näin kävisi ”Parempipispalan” takia Pispalalle.

Sijoitusintressit ovat toistuvasti vaarantaneet ”Maa- ja metsätalouden Pispalan” säilymistä. Eräs hallintosuojelun torjuntakeino nyt voisi olla Pispalan maisemien inventointi VAT-erityistavoitteeksi*). Jo asian vireillepano vaikuttaisi kaavoitukseen. Ympäristöministeriössä on aloitettu arvokkaiden maisemien kartoitus uutta päätöstä varten. Kysymys on Tampereen kaupungin tahdosta suojella Pispalan suojelua. Uusi VNP on valmistelussa.

Maisemien suojelu ei tarkoittaisi Santalahden kaavapäätösten tai sopimusten peruuntumista. Eräs kompromissi olisi osayleiskaavassa havainnollistettu 6-kerroksinen rakentaminen, meluesteeksi riittää jopa 3 kerrosta. Lisäksi maanpäälliset rinnekellarit pohjoiseen päin on taidettu jo hyväksyä Santalahdessa?

Sijoittajariskit ovat sijoittajien asia. Kaavapäätös voitaneen tehdä väyläratkaisujen aikataulun mukaan. Tampereen kaupungilla on kaavamopolinsa takia ratkaisijan asema.

Avoin yleisötilaisuus olisi varmasti paikallaan.

*) Lyhenteitten selitykset:

VAT: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Perustuvat lakiin.

RKY: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Eräs VAT:n erityistavoite.

VNP: Valtioneuvoston päätös. Vaaditaan VAT-tavoitteitten voimaantulemiseksi.

Puheessa käytetään ilmaisia RKY-alue tai VAT-alue. Pispala on RKY-alue vuoden 2001 VNP:llä. Santalahti erotettiin Pispalan RKY-alueesta vuoden 2009 VNP:llä.

Tori Tampereen kaupunkilehti

23.3 “Kaupunki aikoo muurata Näsijärvinäkymät umpeen”



Entisen pahvitehtaan katto on 32 metriä Näsijärveä korkeammalla ja 3-5 metriä alempana kuin Pispalan valtatie kyseisellä kohdalla. Korkein tornitalo kohoaisi lähelle punatiilisen tehdasrakennuksen kulmaa kuvan vasempaan laitaan. Kuva: Sasu Karjalainen

Pispalan pohjoisrinteen maisema Santalahdessa kokee dramaattisen muutoksen, jos Tampereen kaupungille asemakaavaa luonnostelevan konsultin ehdotus menee läpi.

Santalahti rakennetaan jo hyväksytyn osayleiskaavan mukaisesti täyteen asuinrakennuksia, mutta niistä korkein kohoaa jopa 53 metriä Näsijärven pinnan yläpuolelle. Kaksi matalampaakin tornitaloa kohoavat 49 metrin korkeuteen.

Korkeimman talon katto jäisi vain hieman yli kymmenen metriä Pispalanharjun korkeimman kohdan alapuolelle ja ulottuisi suunnilleen Haulitornin puolivälin tasolle.

Valtaosa uudesta rakennuskannasta alhaalla Rantatien varrella olisi 7-9-kerroksista, eli selvästi korkeampaa kuin alueen keskelle jo aiemmin rakennettu 5-6-kerroksinen kortteli.

Eniten muutos vaikuttaisi kiinteistöihin Pispalan valtatie ja rautatie välissä - niiden Näsijärvinäkymät peittyisivät lähes kokonaan. Ratakadulla näkymiä peittäisi muun muassa rautatien suuntainen kolmekerroksinen pysäköintilaitos, joka tulisi huonokuntoisen kattohuopatehtaan paikalle.

Asemakaavaluonnos ei ole vielä julkinen, mutta sitä on jo esitelty kaavoituksen osallisryhmälle, johon kuuluu muun muassa alueen maanomistajia ja lähialueiden asukkaita. Asemakaavaluonnos on tarkoitus esitellä kevään aikana.

Kaavoituksen konsulttina Tampereen kaupungille FCG Finnish Consulting Group Oy. FCG on tehnyt Tampereen kaupungille selvityksiä muun muassa Lentävänniemen, Nurmi-Sorilan ja Vuoreksen alueiden kaavoituksista.

Santalahden osayleiskaava hyväksyttiin Tampereen kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2006. Valituskierroksen jälkeen ja se astui voimaan huhtikuussa 2008.

Valtaosa rautatien ja Rantatien välisestä alueesta varataan asuinkerrostaloille. Keskeiset vanhat tehdasrakennukset kuten Tikkutehdas piippuineen ja pahvitehdas säilytetään, samoin asuinkäytössä olevat puurakenteiset huvilat.

Osayleiskaavaan liittyvässä näkymätarkastelussa annetaan ymmärtää, että näkymät ylempänä Pispalassa säilyvät täysin muuttumattomina.

Tori ei tavoittanut Tampereen kaupungin tai FCG Oy:n edustajia kommentoimaan suunnitelmia.

Sasu Karjalainen

Lisätty ke 23.3.2011 | **7 kommenttia**

Pääkirjoitus: “Kahdet pelisäännöt”

Tampereen kaupungilla on kahdet pelisäännöt sen suhteen, miten Pispalan rinteillä saa rakentaa. Toisaalla ollaan asettamassa raskaita suojeluvelvoitteita, toisaalla päästetään maanomistajat rahastamaan massiivisilla rakennusoikeuksilla.

Kontrasti on lähes koominen. Santalahti lanataan tehorakentamiseen uusille kerrostaloille. Korkein tornitalo haastaa jopa itse Pispalanharjun korkeudessa. Toisella puolella harjua halutaan museoida kaatumispisteessä olevat piharakennuksetkin.

Pispalan ja sen lähialueiden sekavan tilanteen taustalla on ilmeisesti raja-
valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Vuonna 1993 tehty raja-
piti sisällään laajat alueet. Pispalan lisäksi merkittäviksi katsottiin Tahmela, Hyhky
ja Santalahti.

Vuoden 2009 aluerajaus pitää sisällään enää Ylä-Pispalan ja joitakin alueita lukuun
ottamatta Ala-Pispalan.

Merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajojen sisällä kaikki syynätään nyt
suurennuslasilla ja suojelusta vauhuontuneet tahot haluavat lähes tulkoon kieltää
asukkailta kiinteistöjensä käytön.

Heti kun mennään rajojen ulkopuolelle, ei sitten olekaan enää niin väliä. Saa purkaa ja
rakentaa tehokkaasti.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 15.3. periaatteet Pispalan asemakaavojen uudistamisesta.
Maanpäällisiä kellarikerroksia ei enää sallita Pispalasta varsinaisen rakennusoikeuden
lisäksi. Tämä rajaa pois pahimmat ylilyönnit, joita on päässyt jo syntymään.

Peruslinjana on edelleen 0,5 rakennustehokkuus. Luku tarkoittaa sitä, että rakennuksessa
saa olla neliöitä kaikkiaan puolet tontin neliömäärästä. Pispalan valtatie ja rautatien
välissä rakennusoikeus voi laskea paikka paikoin 0,3:een.

Rautatien toisella puolella, jota ei siis enää katsota merkittäväksi rakennetuksi
kulttuuriympäristöksi, tehokkuus voi olla jopa kymmenkertainen.

Sasu Karjalainen

Torin päätoimittaja

30.3. ”Santalahti saa tehokaavan”

Santalahden alue Pispalan pohjoisrinteessä rautatien ja Rantatien välissä aiotaan rakentaa tehokkaasti, vahvistaa Tampereen kaupunki. Näsijärvinäkymät luvataan säästää.

Lähellä keskustaa hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevan alueen rakentaminen tehokkaasti vastaa kaupungin maankäytöllisiä tavoitteita.

Osallisryhmälle on esitelty kaavoituskonsulttina toimivan FCG Oy:n luonnoksia, joissa Santalahteen on muun muassa sijoitettu kolme tornitaloa, joista korkein on peräti 17-kerroksinen.

Rakentaminen alueella on muutenkin tehokasta, asuintalot ovat 7-9-kerroksisia. Tori kertoi luonnoksista 23.3.

Kaupungin projektiarkkitehti **Jouko Seppänen** kertoo, että asemakaavan luonnosvaihtoehdot ovat pääsisällöltään samankaltaisia kuin osallisryhmässä tarkastellut keskeneräiset luonnokset. Tavoite on, että luonnos asemakaavaksi tulee nähtäville keväällä.

Työtä ohjaa Seppäsen mukaan melko yksityiskohtainen osayleiskaava, johon asemakaavoitus pohjautuu.

— Poikkeamisten on oltava perusteltuja. Tavoitteet järvinäkymien säilymisestä Pispalasta ja Pispalan valtatieltä Näsijärvelle ja Näsijärveltä Pispalaan pääosin toteutuvat, Seppänen lupaa.

Seppänen muistuttaa, että jyrkkä pohjoisrinne liikenneväylien välissä asettaa suuria haasteita rakentamiselle, kun pihat aiotaan lisäksi vapauttaa pysäköinniltä. Autoja varten rakennetaan muun muassa pysäköintilaitoksia.

Kaupunginvaltuutettu **Antti Ivanoff** (kok) pitää Santalahden rakentamista tervetulleena, kunhan siinä huomioidaan Pispalan miljöö. Hän hämmästelee suurta kontrastia eri alueiden kaavoitusten välillä.

— Toisella puolella Pispalaa on museointivimma, hän toteaa.

Suurin osa Pispalaa on tällä hetkellä rakennuskiellossa. Pispalassa odotetaan alueen asemakaavoituksen etenemistä.

— Rakennuskielto on hidaste hankkeille. Sekin on tosin parempi kuin huono kaava, sanoo Pispalan kiinteistönomistajiin kuuluva Ivanoff.

Pispala kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Vuonna 2009 julkaisuun päivitetty aluerajaus pudotti kuitenkin pois esimerkiksi Santalahden ja Tahmelan vuonna 1993 tehdyistä aluerajauksista.

Ivanoff on jättänyt oikaisuvaatimuksen yhdyskuntalautakunnan 15.3. tekemästä päätöksestä, joka koskee Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteita.

Oikaisuvaatimuksen mukaan epäselvyyttä on Pispalan kehittämisen suuntaviivoista ja aluerajauksesta. Huomiota kiinnitetään harjun pohjois- ja eteläpuolen erilaiseen kohteluun.

Sasu Karjalainen

19.4. Lukijalta “Santalahden kerrostalot pilaavat Pispalan”

Pispalan harjun pohjoisrinteeseen Santalahteen ollaan suunnittelemassa kerrostaloaluetta, joka toteutuessaan pilaisi koko Pispalan miljöö.

Kaavasuunnitelmissa ei ole huomioitu Pispalan kuulumista valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin. Santalahden yleiskaavassa esitettiin suojeltavaksi arvokkaita vanhoja rakennuksia, ja niiden suojelusta maapohjan omistajia hyvitetiin lisärakennusoikeudella. Nyt suojeltavaksi esitetyt rakennukset aiotaan purkaa ja sen lisäksi rakennusoikeutta lisätään.

Onko kaupunginvaltuustoa harhautettu Santalahden osayleiskaavan käsittelyssä? Lisättiinkö kaavaan suojelumerkintöjä lisärakennusoikeuden saamiseksi ilman suojeluaikomusta?

Pispalan muihin osiin ollaan laatimassa asemakaavaa, jolla vaikeutetaan vanhojen rakennusten säilyttävää korjausrakentamista, ja jossa vajaasti rakennetuilta tonteilta ollaan viemässä rakentamismahdollisuuksia.

Ihmisten tulee voida luottaa omistusoikeuden säilymiseen, myös rakentamismahdollisuuksien ja käyttötarkoituksen osalta.

Santalahden alueen nykyiset käyttötarkoitukset eli teollisuus-, korjaus-, toimisto- ja esimerkiksi luovien alojen televisio-työpajatoiminta ovat Tampereen kaupungille vähintään yhtä tärkeitä kuin asuminen. Se, että asuminen tuottaa sijoittajille hetkellisesti enemmän kuin vaikkapa Santalahdessa kuvattava Ylen sarja, ei voi ohjata vastuullista kaupungin kehitystä.

Rakentamista ohjaavat kaavat ovat kaupungin tekemiä sopimuksia. Mistä Santalahden maapohjan omistajia nyt pitäisi palkita alueelle vieraalla, alueen muusta rakennusoikeudesta korkeammalla lisärakennusoikeudella? Santalahden on annettu muuttua kaatopaikaksi, siitä ei pidä palkita. Nyt nähtävien linjausten sijaan Pispalaa ja Santalahtea on ryhdyttävä kaavoittamaan jo rakennettuna alueena oikeudenmukaisesti.

Petri Siuro

kaupunginvaltuutettu (vihr)

Lisätty ti 19.4.2011 | [kommentoi](#)

4.5. ”Rytökasasta nousee 2010-luvun alue”



Matti Lahtinen kertoo, että Santalahden uudistaminen on ollut pitkä prosessi. Hänen omistamiensa maiden toteuttajasta neuvotellaan, Santalahden itäosissa omistuksia on Lemminkäisellä ja Pohjolalla.

Santalahden alueen tulevaisuus ratkaistaan tämän vuoden aikana. Jos maanomistajien visiot toteutuvat, luvassa on totaalinen muutos.

— Ikinä tästä ei saa Pispalaa, mutta tästä saa paremman Pispalan, täytyy Matti Lahtinen.

— Suunnitelmat tuovat esiin tämän vuosikymmenen tyylin.

Lahtinen omistaa alueen länsiosan, joilla sijaitsee muun muassa Pisparannan toimistotalo. Lisäksi hän omistaa maita alueen keskellä sijaitsevan asuinkorttelin itäpuolella, joilla sijaitsee Yleisradion käytössä oleva toimitalo.

Kumpikin mainituista taloista saa purkutuomion uuden alueen tieltä, joka on tyystin asuinalue. Santalahdesta yritettiin toimistoaluetta 1990-luvulla, jolloin muun muassa Nokia-yhtymä oli siitä kiinnostunut, mutta hanke veti lopulta vesiperän.

— Toimistoja ei tule. Kukaan ei usko, että niitä tarvitaan täällä, toteaa Lahtinen.

Lahtisesta tuli merkittävä maanomistaja vähitellen. Hän laskee tehneensä alueelta toistakymmentä tonttikauppaa.

Visioita Santalahdesta on laitettu internetiin osoitteeseen www.parempipispala.fi. Lahtinen toivoo, että suunnitelmat otetaan hyvin vastaan.

— Ne parantavat Pispalaa kokonaisuutena, hän väittää.

Kaikki eivät ole samaa mieltä ja Santalahden tehokas rakentaminen on saanut ristiriitaisen vastaanoton.

Alennustilaan päässeen alueen kasvojen pesu saa kiitosta, mutta huolta aiheuttaa muun muassa ehdotusten tehokkuus. Miten käy näkymien Pispalasta Näsijärvelle ja päin vastoin?

Santalahteen on ehdotettu kolmea 14-17-kerroksista rakennusta, mutta valtaosa on enintään 9-kerroksisia tai matalampia.

Korkeimman tornin paikka on alueen länsipäässä sijaitsevan toimistotalon kulmassa, jonka takana kohoava mäki tasoitetaan. Kaksi muuta ovat alueen itäosissa.

Erikoisuuksina ovat ylimmät kerrokset, jotka on rakennettu pienipiirteisesti ja joille voi tulla esimerkiksi nurmikattoja. Tavanomaisesta poikkeaa myös alueelle ehdotettu puoliympyrän muotoinen 12-kerroksinen talo.

Paikka on haastava rakentamisen kannalta. Suunnittelussa on otettava huomioon ympäröivien liikenneväylien aiheuttama melu, pöly ja tärinä.

—Korttelien muoto perustuu tuuleen, mainitsee Lahtinen.

Lahtisen mukaan kaikki säästetään, mitä voidaan. Säästettäviin rakennuksiin kuuluvat punatiilinen pahvitehdas lähellä Pisparantaa sekä vandaalien runtelema Tikkutehdas piippuineen alueen toisessa päässä.

Kaksi alueen huvilaa ovat aktiivisessa asuinkäytössä ja kunnossa, muut puutalot ovat tyhjiillään.

Sasu Karjalainen

Lisätty ke 4.5.2011 | **5 kommenttia**

Aaamulehti

8.5. Jopa 3000 asukasta: Tällaista aluetta Santalahteen suunnitellaan

08.05.2011 - 12:45







Heidi Pesonen, Aamulehti

Santalahti on odottanut pitkään uutta kaavaa, jolla hoitamaton alue muuttuisi viihtyisäksi portiksi keskustaan. Nyt maanomistajien uudet suunnitelmat on piirretty kuviksi.

Rantatien ja radan väliin aiotaan synnyttää uusi kaupunginosa kerrostaloineen, puistoineen, päiväkoteineen ja lähikauppoineen. Lisäksi suunnitellaan kolmea 13-14-kerroksista tornitaloa kertomaan, että nyt saavutaan kaupungin keskustaan. Noin kilometrin mittaisella alueella asuisi noin 3000 ihmistä.

"Haluamme laittaa alueen kuntoon. Tarkoitus on toteuttaa se kuvien mukaisena, vakuuttaa Santalahden länsipään maat omistava Matti Lahtinen.

Vision lähtökohtana on osayleiskaava, jossa asukasmääräksi on arvioitu 1800 asukasta, rakennukset määritelty pääosin 6-7-kerroksisiksi ja yksi rakennus 12-kerroksiseksi.

Parhaillaan Santalahteen piirretään asemakaavaa. Kaavaluonnos pyritään saamaan

yleisön nähtäville ennen kesälomia.

Tampereen kaupungin projektiarkkitehti Jouko Seppänen korostaa, että nyt esitellyt kuvat ovat visioita, ja kaava ratkaisee, mitä alueelle voi tulla.

Alueella aiotaan säilyttää myös paljon vanhaa. Pahvitehdas jätettäisiin asemakaavaluonnoksessa paikalleen. Samoin säilytettäisiin Tikkutehdas ja sen ruutivarasto, Enqvistin paperitehdas piippuineen sekä Enqvistin ja Breitensteinin huvilat.

Lue aiheesta lisää sunnuntain Aamulehdestä.

HUOM: Eeva Kepon kommentit luettavissa paperilehdestä!

Tamperelainen, lukijalta:

1.5. Pispalan näkymät aiotaan tuhota Santalahden massiivirakentamisella



Santalahtea ja Pispalaa Näsijärveltä katsottuna. Nämä maisemat muuttuvat Porinradan ja Paasikiventien välisellä alueella radikaalisti, jos alueelle aiottu asemakaava toteutuu. Luvassa on maiseman puoliväliin kohoavia kerrostaloja. Korkeimmat yltävät jopa Haulitornin puolivälin yli.

1.5.2011 16:00

Pispalan harjun pohjoisrinteeseen Santalahden ollaan suunnittelemassa massiivista kerrostaloaluetta, joka toteutuessaan pilaisi koko Pispalan miljöö. Kaavoitus herättää kysymyksiä.

Santalahti on kuulunut osana Pispalaa valtioneuvoston määrittämiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Miksi Santalahti on haluttu rajata sen ulkopuolelle ja kenen toimesta?

Pispalan muihin osiin ollaan laatimassa asemakaavoja, joiden tavoitteeksi on ilmoitettu kulttuuriympäristön suojelu. Eikö nyt esitetty suunnitelma uudesta kerrostalolähiöstä ole niiden kanssa ristiriidassa?

Millä perusteella Pispalan harjun pohjoisrinnettä kaavoitetaan näin epäyhdenvertaisesti, yläosaa rakennusoikeutta vähentäen, alaosaa moninkertaisesti lisäten?

Santalahden kerrostalosuunnitelma saa epäilemään, onko kaupunginvaltuustoa harhautettu osayleiskaavan valtuustokäsittelyssä, kun on annettu ymmärtää, että alueen vanhat arvokkaat rakennukset suojellaan. Yleiskaavassa maapohjan omistajia hyvitetiin suojelusta lisärakennusoikeudella.

Nyt suojeltavaksi esitetyt rakennukset aiotaan purkaa ja rakennusoikeutta lisätään. Lisättiinkö kaavaan suojelumerkintöjä mahdollisimman korkean rakennusoikeuden saamiseksi ilman suojeluaikomusta?

Santalahden kaavas suunnitelmissa ei ole myöskään otettu huomioon valtuuston hyväksymien suunnitelmien mukaisesti lähijunaliikenteen ja ratikan tilantarvetta olemassa olevassa rautatielinjassa. Onko kaavan laatija ylipäättään tietoinen kaupunginvaltuuston päätöksistä? Suunnitelma vaarantaa raideliikenteen kehittämisen Tampereen ja Pirkanmaan länsiosiin.

Edellä esitettyihin kysymyksiin olisi hyvä saada vastauksia muun muassa kaavoittajalta sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Pispalan harjualue Santalahti mukaan lukien on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti ainutlaatuinen kokonaisuus. Sitä ei pidä uhrata yhteistä etua ja julkisia hankkeita vaikeuttavalle voitontavoittelulle, kuten nyt on uhkana Santalahdessa.

Petri Siurokaupunginvaltuutettu (vihr.)