

Tampereen kaupunki Suunnittelupalvelut

- Pispalan asemakaavoituksen II alue

Kannanotto koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmia (9.4.2009)

OSIA YLÄ-PISPALASTA JA ALA-PISPALASTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II-VAIHE, KAAVA NRO 8310 (II b)

OSIA YLÄ-PISPALASTA, ALA-PISPALASTA JA SANTALAHDESTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II-VAIHE, KAAVA NRO 8309 (II a).

Tämän kannanoton on antanut Pispalan pamauksessa perustettu Rakennusoikeus - työryhmä.

1. Pispalan muiden kaava-alueiden yhteydessä annetun palautteen huomiointi

Pispalan asemakaava-alueiden maantieteellinen rajausta, sekä erottaminen erillisiksi kaava-alueiksi on toteutettu kaavoittajan oman työn helpottamiseksi, vaikkakin alue muodostaa yhteenliittyvän kokonaisuuden. Pispalan I vaiheen OAS-kuulemisen yhteydessä Rakennusoikeusryhmä on antanut useita kannanottoja kaavoitusta koskien, joista vain Pispala Visio on mainittu.

Pyydämme Pispala Vision lisäksi huomioimaan alla listatut ja liitteenä olevat Rakennusoikeusryhmän jo aiemmin kirjaamoon toimittamat mielipiteet alueen kaavoitustyössä samalla tavalla kuin ne olisi jätetty kommentteina Pispalan II vaiheen OAS-nähtävilläolaisena:

1. Rakennusinventointi-aineiston päivitys – ”Näkökulmia museointiin ja pakkosuojeluun” (12.11.2008)
2. Rakennusoikeustarkastelu - Rakentamismahdollisuudet säilytettävä (12.11.2008)
3. Rakennustapaohje - Karttakeppimäinen ohje ei sovi Pispalaan (12.11.2008)
4. Pirkanmaan 1. maakuntakaava (12.11.2008)
5. Pispalan selvitysaineisto - Pispala suojelukohde (12.11.2008)
6. Rantaväylä – kannanotto (19.8.2008)

2. Miksi järjestää erillinen OAS, kun kyse on yhdestä Pispalasta?

Hämmästyttä herättää, että Pispalan II asemakaava-alueiden OAS-teksti on laadittu täysin huomioimatta kaava-aluetta. OAS on vain päivitetty kopio, joka käsittelee Pispalaa yhtenä kokonaisuutena.

Mielipide:

- Kaupungin asemakaavoitusosaston oman sisäisen työnjaon ei tulisi näkyä kuntalaisten suuntaan jälleen uusien kaupunginosien muodostumisena (vrt. historiassa tapahtunut aiempi Pispalan keinotekoinen jakaminen erillisiin osiin)
- kaavoittajan tulee tutustua alueen erityispiirteisiin sekä päivittää OAS siten että siinä käsitellään myös kaavoittavaa aluetta, eikä koko kaupunginosaa
- se että kaavoittaja ei ole OAS-tasolla tuonut esille aluekohtaisia tekijöitä ja suunnitelmia heikentää osallisten vaikutusmahdollisuuksia juuri omaan ympäristöönsä

3. Pispalan II kaava-aluetta koskevia erillismielipiteitä

1. Näkymät Pispalanvaltatietä Näsijärvelle ja Näsijärven rantaan tulee säilyttää.
2. Kaavan lähivaikutusalueet on tarkoitushakuisesti rajattu riittämättömän pieniksi. Lähivaikutusalueet ovat jopa pienemmät kuin mitä kaupunki itse edellyttää naapurien kuulemismenettelyssä (!!). Lähivaikutusalueeseen tulee ottaa mukaan pohjoisrinteen puolella Santalahti ja etelärinteen puolella nykyistä laajempi lähialue. Perusteena on se, että tärkeä osa Pispalan kulttuuriympäristöä ovat maisemat ja täten vaikutusaluetta on se ympäristö jolle kaavamuutoksen kautta mahdollistuva rakentaminen aikaansaa maisemien muuttumista.
3. Pispalassa tulee olla jatkossakin tilaa yrityksille ”maanpäällisessä kellarikerroksessa”. Erityisesti liiketilojen tarve tulee huomioida Pispalanvaltatien varrella sekä alueen asiointikeskuksissa.

4. Maankäytön suunnittelu ja asemakaavoitus tulee perustua asianmukaisille ja riittäville tutkimuksille ja selvityksille sekä lainvoimaille päätöksille, ei virkamiesten omiin mielipiteisiin.

Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluerajauksen osalta kaavoittajan käsitykset ovat virheellisiä. Mikään kaavoittajan asiassa esittämä muuttuva perustelu ei ole lainvoimaistunut eikä asian kannalta merkittävä. Aluerajaus on esitetty täysin yksiselitteisesti VAT- päätöksen liitteenä olevassa aluerajauskartassa.

Pirkanmaan 1. maakuntakaava, jonka selostusosan liitteessä on Tampereen kaupungin toive uudesta Pispalan kulttuuriympäristön aluerajauksesta, ei ympäristöministeriön lausunnon mukaan sisältänyt mitään asiaan liittyvää lainvoimaistuvaa päätöstä. Tältä osin OAS tulisi olla selkeämmällä tavalla kirjoitettu.

OAS:ssa mainittu Ympäristöministeriön, Museoviraston ja Suomen Kuntaliiton 25.10.2005 päivätty muistio on myös tältä osin täysin yksiselitteinen. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoite kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä koskee suoraan kaikkia kaavatasoja, siis myös asemakaavaa.

Kyseisen päätöksen kanssa ristiriidassa olevat kaavoittajan näkemykset tulisi asettaa Tampereen kaupungin luottamushenkilöiden käsittelyyn sekä myös lainmukaisesti päätösvaltaisten viranomaisten arvioinnin kohteeksi. Kyseiset yksittäiset tilaaja- ja tuottajapuolen henkilöt eivät ole antaneet kaupungin luottamushenkilöille mahdollisuutta arvioida ja tehdä päätöksiä alueen kaavoituksen lähtökohdista.

5. Osalliset

OAS:ssa oleva osallisuuttelu on virheellinen. Suuri osa luettelossa esitetyistä tahoista ei ole MRL määrittämiä osallisia.

On tärkeää, että ne tahot ja henkilöt, jotka ovat MRL:n määrittämiä osallisia, voivat osallistua kaavoituksen valmisteluun osallisryhmässä. Toteutuvassa osallisryhmässä on oltava yhdistyksistä ainakin Pispalan Moreeni ry, Pispalan-Epilän Kiinteistöyhdistys ry ja Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry sekä muuten ensisijaisesti alueen niiden kiinteistöjen tai rakennusten omistajia, joihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

6. Koko kulttuuriympäristön alueella oltava voimassa samat rakentamistapaohjeet ja muu ohjeistus

Asemakaavoitettaville alueille laadittavat erilaiset rakennustapaohjeet, luokittelut ja ohjeistukset tulee koskea samankaltaisina koko Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta, mukaan lukien myös nyt kaavatyön alla olevaa aluetta.

ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.5.2009

Matti Järvi
Juha Vartiainen

Marja Lehto

Antti Järvi

Leht. Vartiainen

Antti Järvi

Antti Järvi

Leht. Järvi

Leht. Järvi

Antti Järvi

Antti Järvi

Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Kannanotto koskien kaavoja:

nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno: TRE: 382/10.02.01/2008

nro. 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008

Rakennusinventointi-aineiston päivitys:

”Näkökulmia museointiin ja pakkosuojeluun”

Tämä on mielipide koskien kaavoituksen I-vaiheen selvitystyön nähtävillä olevaan materiaaliin kuuluvaa Pispalan –Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008 Väliraportti

Lähtökohta

Pispalan alueen suojelutarve ei ole lähtenyt yksittäisten rakennusten erityisestä suojelutarpeesta vaan sellaisen ainutlaatuisen kokonaisuuden säilymisen varmistamisesta, joka on aikoinaan muotoutunut Pispalan harjun alueella Pohjois-Pirkkalassa, ja jonka valtioneuvosto on arvioinut valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Pispalan alueen rakennuskanta on aina elänyt muutoksessa. Monet vanhat rakennukset ovat alun perin siirretty muualta Pispalaan, esimerkiksi Terijoelta siirretyt hirsirakennukset muodostavat mielenkiintoisen osan vanhoista rakennuksista. Suurin osa rakennuksista on kokenut muutoksia historiansa aikana. Monia niistä on laajennettu voimakkaastikin ja myös omistajan tarpeet huomioiden ajanmukaistettu. Alueen rakennuskannan muunneltavuus ja mosaiikkimaisuus muodostavat sen Pispalan kokonaisuuden, joka on säilyttämisen arvoinen.

Vanhat virheet

Vaikka jo vanhentunutta Pispalan asemakaava esitettiin sen valmisteluvaiheessa suojelukaavana, on ehkäpä juuri sen takia viime vuosikymmenien aikana kaavoitus- ja rakennuslupakäytäntö asettanut vanhan rakennuksen epäedullisempaan asemaan kuin uudisrakentamisen. Parhaimmillaan uudisrakentamisessa on saavutettu yli kaksinkertainen rakennusoikeuden lisäys vanhan rakennuksen säilyttämiseen verrattuna.

Uudet virheet

Uuden kaavan osalta tärkeämpää kuin siitä julkisuuteen esitettävät mielikuvat, on sen mahdollistamat käytännön rakennustoimenpiteet. Vaikka Pirkanmaan maakuntamuseon rakennusinventoinnissa on mainittu hyviä perusteita rakennuskannan säilyttämisen puolesta, siinä esiin nostetut keinot eivät edesauta missään määrin hyvien tavoitteiden saavuttamista. Pikemminkin ne päinvastoin osaltaan jouduttavat vanhan rakennuskannan tuhoutumista.

Peruslähtökohta

Kaiken rakennetun ympäristön kaavoituksellisen säilyttämisen lähtökohtana pitää olla se tosiasia, että vain kohteen omistaja voi sen säilyttää. Säilyttävän kaavoituksen tulee vahvistaa erilaisin keinoin rakennuksen omistajan tahtotilaa säilyttää omistamansa rakennus.

Esittelytilaisuus 28.10.2008 Haulitehdas: Aukkaat huomioiva asenne

Miia Hinnerichsen ja Hannele Kuitunen Pirkanmaan maakuntamuseon kulttuuriympäristöyksiköstä totesivat selvitysten esittelytilaisuudessa suositukset edustavat vain tavoiteltavaa tilannetta. Muutenkin tilaisuudessa oli aistittavissa paikallisia asukkaita ja heidän näkemyksiään kuunteleva asenne. Koska inventoinnin kirjoitettu muoto on hyvin tiukka, tilaisuudesta jäi hyvin ristiriitainen ja hämärä kuva maakuntamuseon tosiasiallisista tavoitteista.

Pispalan Inventointi 21.2.2008: Jo päätetty asenne

Pispalan Inventointi tilaisuudessa Haulitehtaalla 21.2.2008 Sakari Leinonen kertoi avoimesti: ”Museotoimen rakennusinventointi tulee olemaan kulmakivi tulevassa asemakaavassa” sekä ”Suojelumerkinnöiltä ei voida välttyä”.

Kaupunki on valtioneuvoston määrittämän Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistorialliseen alueeseen kuuluvan Santalahden kaavoituksessa jo saanut kokemusta SR-merkintöjen tuhoavasta: kaavatyön aikana ja sen jälkeen on suuri osa suojeltavaksi merkityistä rakennuksista jätetty heitteille ja hoitamatta sekä osa tuhoutunut. Olisi suotava, että kaavoitus ei toistaisi aikaisemmin tehtyjä virheitä uudestaan.

Kulttuurihistorialliset arvoluokat

Inventoinnin päivityksessä ei ole sen lähtökohta ja asiavirheitä korjattu tarvittavassa määrin.

Pyydämme myös edelleen huomioimaan jo aiemmin antamamme palautteen koskien Pispalan rakennusinventoinnin toteutuksen ensimmäistä vaihetta:

http://www.pispala.fi/kaavoitus/wp-content/uploads/2008/02/pispala_kaava_kannanotto_rakennusinventointi_080122.pdf

Useiden rakennuksien ja miljöön muutoksia ei ole huomioitu. Rakennetun ympäristön muutoksia ei ole huomioitu. Erityisesti useiden katujen korotuksesta seuranneita arkkitehtonisia ja museaalisia muutoksia ei ole myöskään lainkaan huomioitu.

Luokittelu on hyvin mielivaltaista. Alueella ei ole edes luokittelijoiden oman käsityksen mukaan yhtään mahdollisesti valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltavaa aluetta, pihapiiriä tai rakennusta.

Kukaan ei voine sitä kieltää, että jokaisella alueella, käytännössä jokainen rakennus muodostaa alueellisesti merkittävän rakennuksen, aluehan muuttuisi kyseisen rakennuksen häviämisen myötä. Tämänkaltainen luokittelu on hyvin keinotekoista, siinä korostuu helposti luokittelijan omat mieltymykset, mielikuvat oikeammin mielivaltaisuus eivätkä suinkaan yhdenvertaistavat periaatteet. Se kuitenkin, että keskimäärin 10 minuutin mieltymys ja mielikuva elämyksen pohjalta on Pispalan alueet, pihapiirit ja rakennukset luokiteltu on huolestuttavaa.

Pispalan uudessa rakennusinventoinnissa on myös esitetty uusia ”arvoaluerajauksia”. Nämä arvoaluerajaukset ovat keinotekoiset myös inventointimateriaalin valossa, eivätkä ne muodosta perustetta alueellisille eroille suojelutasoa määritettäessä.

Ratkaisu ehdotus: Alue suojelu

Koska Pispala rakennettu ympäristö on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, olisi kaavan tavoitteen toteuttamiseksi alue suojeltava kokonaisuutena eli alue suojeluna eikä suinkaan yksittäisten rakennusten suojeluna.

Sekä Santalahtea koskevat suojelutoimenpiteet ja kompensatiokeinot on käytettävä harjun yläosassa että harjun yläosan toimenpiteet ja ehdotukset on ulotettava koskemaan harjun alaosan eli Näsijärven puolella Santalahtea.

Toimenpidesuosituks

On täysin kestäväntöntä, että juuri muunneltavuutensa ja omistajan elämänmuutosten mukaisesti toimivat rakennukset esitetään rakennus- ja muuttamiskieltoon. Tärkein syy miksi vanhat rakennukset ovat säilyneet Pispalan rinteillä, on ollut niiden muunneltavuus. Olisi suotavaa, että erityisesti vanhojen rakennusten arvoa korostetaan niiden aseman parantamisella uudisrakentamiseen verrattuna. Olisi hyvä asettaa myönteisiä keinoja

vanhan rakennuksen säilyttämisen voimistamiseksi, esimerkiksi sen laajentamisen tai korottamisen lupamenettelyn yksinkertaistamisella tai rakennuskohtaisella lisärakennusoikeuden myöntämisellä.

Porkkanoita vanhan rakennuskannan suojelemiseen on useita. Lisärakennusoikeuden voisi sitoa vanhan rakennuksen olemassaoloon. Rakennuslupa menettelyä voisi yksinkertaistaa. Rakennustapaohjeet ja rakennusmääräykset voisivat sisältää helpotuksia niiden kunnostamiseen, ajanmukaistamiseen ja laajentamiseen.

Maakuntamuseo heikentämällä vanhan rakennuksen asemaa uudisrakentamisen verraten estää aktiivisen rakennussuojelun. Estämällä toimenpidesuosituksilla sen modernisointi sekä laajentaminen Maakuntamuseo kutsuu tilannetta kuitenkin rakennussuojeluksi. Mutta käytännössä jokainen vanha luokiteltu rakennus muodostaa painolastin omistajilleen.

Tosiasiallinen rakennuskielto

Mikäli vanhan rakennuksen omistajalta viedään mahdollisuus laajentaa rakennustaan rakennuksen ja tontin luokittelun perusteella, rakennus asetetaan käytännössä rakennuskieltoon, josta omistaja pääsee eroon vain rakennuksen purkamisella.

Ympäristökeskuksen poikkeamislupa

Maakuntamuseon käyttämän toimenpidesuosituksien siirtäminen asemakaavoituksen suojelumääräyksiksi tarkoittaisi käytännössä, sitä että luokiteltuihin rakennuksiin kohdistuvat suhteellisen vaatimattomatkin rakennustoimenpiteet tarvitsevat Pirkanmaan ympäristökeskuksen poikkeamisluvan.

Käytännössä vanhoihin rakennuksiin asetettavat lisärasitteet ja rajoitteet ovat liian selkeästi uudisrakentamista rohkaisevia. Se ei meidän mielestä saisi olla sellaisen kaavan sisältö, jonka tavoite on säilyttää olemassa olevaa kulttuuriympäristöä.

Toimenpide ehdotus

Ainoa toimiva tapa rakennusten säilymiselle on laatia kaava siten, että vanhojen rakennusten kunnostaminen on kannattavampaa kuin niiden purkaminen. Tähän tulokseen on päästävässä sopivien kannusteiden avulla sekä antamalla vapautta rakennusten remontointiin ja laajentamiseen. Omistajalle on lisäksi jätettävä mahdollisuus rakennuksen purkamiseen.

ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.11.2008



Arne Rautavaara



Antti Ikonen



Jukka Alaranta



Ossi Lintu



Rami Rönkä



Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Kannanotto koskien kaavoja:

nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno:TRE: 382/10.02.01/2008

nro. 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008

Rakennustapaohje

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

Mielipide:

”Karttakeppimäinen ohje ei sovi Pispalaan”

Tämä mielipide toivotaan huomioitavan Pispalan asemakaavoituksessa.

SISÄLTÖ

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

1. Pispalalle tyypillistä rakentamista ei karttakeppimäisesti voi ohjeistaa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Keskeiset ongelmakohdat rakennustapaohjeessa

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

R1 Mittasuhteet ja koko

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

R2 Katot

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

R3 Laajentaminen

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

Rajoitukset kulttuurihistoriallisille tyylirakennuksille

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

”Laajentaminen vaipan sisäpuolella”

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

”Pispalaan sopimattomat laajennusratkaisut”

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

R5 Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu

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

J1 Julkisivut sommittelut

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

J2 Materiaalit

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

J3 ikkunat ja ovet

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

J4 Värit ja pintakäsittely

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

T2 Autosäilytys

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

3. Rakentamismahdollisuuksien väheneminen ei saa olla Rakennustapaohjeen seuraus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALLEKIRJOITUKSET

TAMPEREELLA 12.11.2008



Antti Luopajarvi



Jarmo Alen



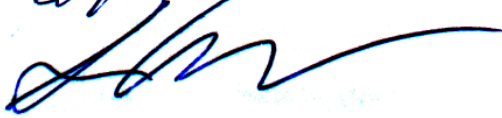
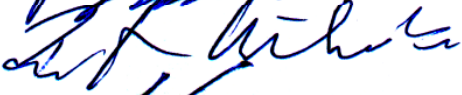
Marko Järvi



Jarmo Alen



Jarmo Alen



Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Kannanotto koskien kaavoja:

nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno:TRE: 382/10.02.01/2008

nro. 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008

Pispalan selvitysaineisto Pirkanmaan 1 maakuntakaava

Kaavoittaja on siirtänyt kyseiselle sivulle Pirkanmaan 1. maakuntakaavaan vasempaan nurkkaukseen, pienemmän, joitain aluerajauksia sisältävän karttaluonnostelman. Asiasyhteydessä ja esittämistavalla on pyritty luomaan mielikuvaa jostain uudesta aluerajauksen muutoksesta, menettelytapa on ehdottomasti hyvin kyseenalainen.

Kyseinen karttaluonnostelma ei ole osa, eikä kuulu millään lainvoimaistuvalla tavalla maakuntakaavaan. Se pitää paikkansa, että kaavaselostus liitteineen sisältää myöskin kyseisenkaltaisia hahmotelmia. On täysin normaalia ja hyväksyttävää, että kaavaselostukset sisältävät useita keskenään ristiriitaisia elementtejä. Mutta se on hyvin huolestuttavaa, että kaavoittaja halusi tuoda Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluerajauksen tai sen merkityksen esiin maakuntakaavasta.

Pispalan kulttuuriympäristön erityismerkitys ei perustu kaupungin tai maakuntaliiton vaan Valtioneuvoston päätökseen. Valtioneuvoston päätöksessä mainitussa inventoinnissa *Rakennettu kulttuuriympäristö*. *Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt*, joka lopullisesti valmistui vuonna 1993, käytetään termiä Pispalan kaupunginosa tarkoittaen aluetta, johon sisältyy myös kokonaisuudessaan Santalahden osayleiskaavan korttelialueet.

Ympäristöministeriön, Museoviraston ja Suomen Kuntaliiton 25.10.2005 päivätyn tiedotteen mukaan inventointiin sisältyvät alueet ja kohteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamia alueiden käytön suunnittelun lähtökohtia.

Kaavoitettaessa sellaista aluetta, joka sisältyy kohteena ympäristöministeriön ja Museoviraston valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä koskevaan inventointiin, pitää kulttuuriperinnön osalta ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siten, että edistetään niiden toteuttamista.

On ilman muuta selviö, että tulevaisuudessa valtioneuvosto voi tehdä uuden päätöksen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Koska nyt laadinnan kohteena olevaan alueeseen kohdistuu hyvin voimakkaita rakentamispaineita, on hyvin mahdollista, että Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue voi hyvinkin pienentyä voimakkaasti ja mahdollisesti kokonaan kadota.

Kuitenkin on parempi niin, ettei kaavoittaja omien arvovalintojensa mukaisesti laadi nyt uusia aluerajoja Valtioneuvoston päätettäväksi määrättyyn asiaan. Vielä tärkeämpää olisi se, ettei kaavoittaja levitä kyseisiä luonnostelmia niin, että joku henkilö voisi kuvitella asiaan liittyvän päätöksentekovallan sijaitsevan kuntakaavoittajalla.

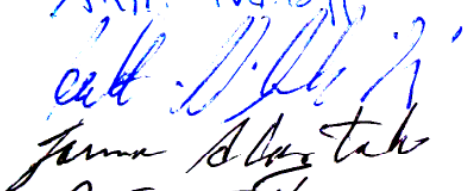
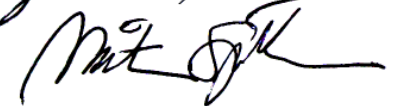
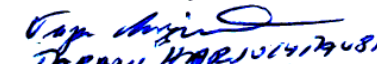
Ehdotuksemme tältä osin kaavoituksen lähtökohdista:

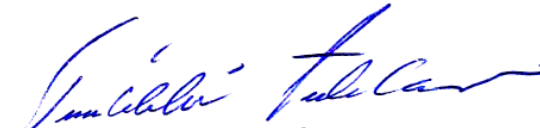
1. Koska kaavoituksen tavoitteeksi on ilmoitettu tukea Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä, kaavan pitää koskea koko Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta. Alueeseen sisältyy myös Santalahti.
2. Koska kaavoituksen tavoitteena on tukea Pispalan harjun valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä sen pitää kohdella aluetta kokonaisuutena. Kaavoittajan on myös erityisesti Näsijärven puoleisen rinteiden yläosa (Ylä-pispala) ja alaosan (Santalahti) alueita kohdella yhdenvertaisella ja tasapuolisella tavalla.
3. Rakennuksien säilyttämisen kompensatiomenettely pitää kohdella jokaista yhdenvertaisella ja tasapuolisella tavalla. On tärkeä ettei tältä osin kaavoituksessa tapahdu harkintavallan väärinkäytöksiä eikä mielivaltaisia päätöksiä.

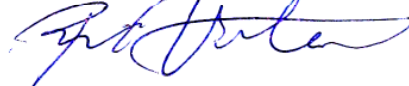
ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.11.2008


Anne Räsänen

Antti Ikonen

Jukka Alatalo

Matti Järvi

Tapio Mäkelä
TAMPERE KOKOJÄRJESTYKSEN
Aimo Mäkelä
Kari Kallio
Olli Kallio


Jukka Mäkelä

Matti Järvi

Olli Kallio

Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Kannanotto koskien kaavoja:

nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno: TRE: 382/10.02.01/2008

nro. 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008

Rakennusoikeustarkastelu:

”Rakentamismahdollisuudet säilytettävä”

Tämä on mielipide koskien kaavoituksen I-vaiheen selvitystyön nähtävillä olevaan materiaaliin kuuluvaa Pispalan rakennusoikeustarkastelua.

Pispalan rakennusoikeustarkastelu (kerrosalat) (pdf, 7,2 Mt)

<http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8256/8256kuva8.pdf>

Pispalan rakennusoikeustarkastelu (pdf, 5,5 Mt)

<http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8256/8256kuva2.pdf>

SISÄLTÖ

1. TAVOITTEIDENSA MUKAINEN KAAVA	2
2. TEKNISIÄ KORJAUKSIA JA TARKENNUKSIA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU-TAULUKKON	3
2.1 NYKYISET KENTÄT	3
2.2 PUUTTUVIA KENTTIÄ	5
KAAVAN TAVOITTEEN MUKAISESTI UUSI ASEMAKAAVA PITÄÄ SISÄLTÄÄ SELKEÄN TOTEUTTAMISKELPOISEN RAKENNUSOIKEUS KOMPENSAATION VANHOJEN RAKENNUSTEN KUNNOSTAMISEKSI, LAAJENTAMISEN JA AJANMUKAISTAMISEKSI. ESIMERKIKSI 1. LUOKAN RAKENNUKSEN KOMPENSAATIONA VOISI OLLA 200, 2. LUOKAN 150 JA 3. LUOKAN 100 KERROSNELIÖN LISÄRAKENNUSOIKEUS	5
2.3 MUUTA KORJATTAVAA / TÄYDENNETTÄVÄÄ	6
3. KAAVAN OSALLISTEN ELI ”MAKSAPIEN” MUKAANOTTO RAKENNUSOIKEUDEN VAIHTOEHTOTARKASTELUUN	7
ALLEKIRJOITUKSET	9

1. Tavoitteidensa mukainen kaava

Selvitysaineisto osoittaa aukottomasti, että Pispalaan kuuluu tehokas rakentamistapa. Myös museotoimen laatimassa inventoinnissa arvoluokkaan 1, 2 ja 3 määritetty rakennuskanta on suurelta osin rakennettu tehokkaasti hyödyntäen nykyistä RakL mukaista rakennusoikeutta $e=0,5$. Suuri tonttikohtainen rakennusoikeus mahdollistaa jatkossakin Pispalan rakentumisen ja säilymisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ympäristönä.

Kerrosalat-tilukosta voi arvioida, että Pispalan RakL mukainen tehokkuusluku $e=0,5$ vaatii MRL-mukaisessa kaavassa tehokkuusluvun $e=1,0$ jotta vastaavien rakennusten rakentaminen olisi mahdollista jatkossakin tonteille saman rakennusoikeuden puitteissa. Selvityksissä ei ole tullut esille sellaisia tekijöitä, jotka vaatisivat rakentamismahdollisuuksien vähentämistä, joskin rakentamisen ympäristöön sopivaa ohjausta onkin tarpeen kehittää. Pispalassa vaaditaan tältä osin tonttikohtaista rakentamistavan tarkastelua.

MRL ja RakL mukaisten kerrosalatulkintojen eroja on kuvattu julkaisussa ”Ympäristöopas 72, Kerrosalan Laskeminen” sekä muistiossa ”Pispala: muutokset jotka asemakaavan päivämäärän muuttuminen jo sellaisenaan tuo tullessaan”

(http://www.pispala.fi/kaavoitus/wp-content/uploads/2008/03/pispala_rakennusoikeus_uuden_ja_vanhan_kaavan_ero_080121.pdf).

Kaavoittajan tulee oman asemakaavoitusyksikön asiantuntijoiden kanssa kaavaa laatiessaan pitää huolta siitä, että tonteille jää uuden kaavan aikaan vastaavat rakentamismahdollisuudet kuin mitkä aiemmin ovat olleet olemassa. Toivomme tässä työssä huomioitavan Pispala Visiossa (<http://kaosprojekti.net/tapaam06/pispalavisio2008-04-19.pdf>) esille tuotuja kantoja ja arvoja

Pispalan ro-tarkastelualueen tonteista vain 8% on rakentamattomia eli sellaisia joihin sopii ”uudiskaavatyypin formaatti” vakiomerkintöineen ja yleisine rakennustavan ohjeistuksineen. Pispalasta 92% taas on enemmän tai vähemmän rakennettuja, joista ”jokainen talo ja tontti on yksilöllinen”. Tämä tarkoittaa sitä, että Pispalan kaavassa vaaditaan tonttikohtaista tarkastelua niin rakennusoikeuden kuin rakennustapojenkin osalta.

Kaavoittajan tulee kuitenkin kaavaa laatiessaan ja Rakennusoikeustarkastelussa esitettyjä arvoja käyttäessään ymmärtää, että ne ovat monilta osin puutteelliset, eivätkä ne aina anna tonttikohtaisesti oikeita ratkaisuita. Kysyttäessä virheiden korjaukseen kommenttia kaavoituksesta on vastaus ollut ”Virheitten korjaaminen tapahtuu asukkaitten antaman palautteen perusteella ja sen puitteissa.”. Lähtökohtana osallisten tuomien korjauspyyntöjen huomioiminen on toki hyvä, mutta hankaluutena on se, että kaikilla osallisilla ei tähän ole mahdollisuuksia tietämyksensä puitteissa.

2. Teknisiä korjauksia ja tarkennuksia Rakennusoikeustarkastelu-taulukkoon

Alla esitetään teknisiä sisällöllisiä tarkennuksia ja korjauspyyntöjä taulukon sarakkeille. Joidenkin taulukon kenttien osalta esitetään myös tulkintaohjeita. Taulukon laatimistavasta käy ilmi, että taulukkoa laadittaessa on joiltakin osin ollut väärät lähtötiedot / lähtökohdat.

Taulukon pohjalta on kaavoituksen selvitysmateriaalissa laadittu useita muita havainnollistavia kuvia sekä tehty erilaisia johtopäätöksiä. Tärkeää on, että muutokset tehdään myös kaikkien muuhun taulukon pohjalta tehtyyn ja vastakin tehtävään sisältöön.

2.1 Nykyiset kentät

Kenttä	Tarkenne / korjaus / muutos
TALOTYYPPI	Talotyyppiluokituksella merkitään sitä onko rakennus pientalo vai kerrostalo. Luokituksessa on systemaattinen virhe – kerrostaloja on tullut merkityksi pientaloksi. Todellisuudessa Pispalan kerrostalojen prosentuaalinen lukumäärä on esille tuotua suurempi. Esimerkki: Pispankatu 20. Katso kuva s28. Pispalan – Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008 Väiliraportti. Tämä virhe talotyypin osalta on ikävä, sillä vastaavan suuntainen virhe esiintyy myös muussa kaavoittajan nähtäville asettamassa selvitysaineistossa – tämä tulisi korjata kaikkiin aineistoihin.
VALM.VUOSI ARVIO	Rakennusten valmistumisvuosi ei ole oikea Pispalan vanhan rakennuskannan osalta, vaan korkeintaan suuntaa antava, +-20 vuotta. Valmistusvuosien keskiarvo esittää Pispalan rakennuskannan todellisuutta vanhempana. Useamman rakennuksen osalta tätä tärkeämpi tieto olisi ollut rakennusten laajennus tai peruskunnostusvuosi. Kiinteistöillä joilla on useita eri aikoina rakennettuja rakennuksia on yhtenä lukuna annettu valmistumisvuosi harhaanjohtava.
TOTEUTUNUT KERROSALA	Kentässä esitetään toteutunut kerrosala. Epäselvyyksien välttämiseksi kentän voisi vielä nimetä muotoon: ”RAKENNUSLUPIEN JA ARKISTOJEN MUKAAN TOTEUTUNUT KERROSALA”. Ilman uudelleennimeämistä taulukon pikainen lukija voi sekoittaa mielessään asiat siten, että jäljempänä esitettävissä kentissä tehtävät uudet tulkinnot toisivat jotakin taannehtivia muutoksia olemassa oleville tonteille, mikä ei pidä paikkaansa. Kerrosala määräytyy Pispalassa pääasiassa toteutuneiden rakennuslupapäätösten mukaan.
POHJAKARTASTA	Esitetyt luvut ovat usean kiinteistön kohdalla täysin virheellisiä,

ARVIOITU KERROSALA /MRL	eikä niitä voida käyttää kaavoituksen perustana. Rakennusten vaippoja on arvioitu silmämääräisesti ja valokuvien perusteella. Konsultti on joutunut tarkistamaan ja kyseenalaistamaan taulukkotietoja ja esim. FACTA-rekisteristä todetaan jo lähtökohdissa että se on ”erittäin epäluotettava” jne. Huomioita: on tärkeä ymmärtää, että tämä arvioitu kerrosalaksi MRL-mukaisesti tulkittava neliömäärä ei tarkoita sitä, että rakennuksissa olisi asuinkäyttöön kelpaavia tai sellaiseksi muutettavia tiloja tämä määrä. Tähän lukuun lasketaan olemattomien tilojen lisäksi tiloja pimeistä ja kylmistä puukellareista, teknisistä tiloista ja vinteistä alkaen.
ARVIO AS.TEH. YHT.	Kentän nimeäminen on harhaanjohtava. Kenttä tulee nimetä uudelleen muotoon ”ARVIO MRL VAAD. ASUINKRS. ALA YHT. VANHAN UUDRAK”. , eli arvio maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennettaessa tontille vaadittavasta asuintilojen rakennusoikeuden tehokkuusluvusta, jotta vanhan rakennuksen kopion rakentaminen olisi mahdollista mikäli vanhat rakennukset jostakin syystä tuhoutuvat. Katso perustelut seuraavista kohdista.
ARVIO KOK. KRS.ALA	Tähän kenttään on laskettu asuinkerrosalan lisäksi mukaan myös yli 10m2 talousrakennusten pinta-ala. Taustalla on se, että MRL mukaisessa kaavassa nämä rakennukset lasketaan kerrosalaan toisin kuin Pispalan RakL –mukaisessa kaavassa. Kentän nimeäminen on harhaanjohtava, kenttä tulee nimetä uudelleen muotoon ”ARVIO MRL VAAD KOK. KRS. ALA VANHAN UUDRAK”. Katso perustelu seuraavasta kohdasta.
ARVIO TOD. TEHOK	Kentässä esitetään arvio siitä mikä olisi MRL:n mukaisen uuden kaavan rakennusoikeuden tehokkuusluvun oltava, jotta vastaavien rakennusten rakentaminen tontille olisi mahdollista myös jatkossa – tämä saattaisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi vanhojen rakennusten tuhoutuessa tulipalossa ja kun tarve on rakentaa samat rakennukset uudelleen. Kentän nimeäminen on harhaanjohtava, sillä Suomen perustuslaki ei mahdollista taannehtivaa lainsäädäntöä – kunkin rakennuksen kerrosala määräytyy rakennusajankohdan lainsäädännön mukaan ja Pispalassa tämä on pääsääntöisesti Rakennuslaki. Kenttä tulee nimetä uudelleen muotoon ”ARVIO MRL VAAD. TEHOK. VANHAN. UUDRAK.”, eli arvio MRL mukaan rakennettaessa tontille vaadittavasta tehokkuusluvusta, jotta vanhojen rakennusten kopion uudelleenrakentaminen olisi mahdollinen mikäli vanhat rakennukset tuhoutuvat syystä tai toisesta.
RAK.OIK.JÄLJ.	Jäljellä oleva rakennusoikeus ei kaikkien tonttien kohdalta ole oikea, mikä johtuu lähdemateriaalin puutteista ja virheistä. Tonttikohtaisia päätöksiä tehtäessä tulee huomioida myös kiinteistön omistajan kaavoittajalle esille tuoma lisäinformaatio.

2.2 Puuttuvia kenttiä

Jotta taulukosta on mahdollista tehdä oikeita johtopäätöksiä tulevaan kaavoitukseen mm. rakennustehokkuuden määrittämisessä, tulee taulukkoon lisätä seuraavaa:

Kenttä	Selitys
KAAVAN TAVOITTEEN HUOMIOIVA TEHOKKUUSLUKU	Pispalan tehokkaasti rakennetun kulttuuriympäristön säilyttävä rakennusoikeus on suhteellisen korkea. Erityisesti vanhojen rakennusten huomioiminen nostaa sitä. Rakennusoikeuden kannalta tärkeimpänä periaatteena on yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu. Rakennusoikeuden oikeudenmukainen määrittäminen on tärkeää myös perustuslain antaman yksityisomaisuuden suojan puitteissa – mielivaltaisesti tai puutteellisin perustein kaavoituksessa aiheutetut muutokset kiinteistöjen rakentamismahdollisuuksiin voivat aiheuttaa suuria taloudellisia tappioita. Taulukkoon tulee aiempien kenttien rinnalle lisätä sarake, johon on summattu ”ARVIO TOD. TEHOK.” ja ”RAK.OIK.JÄLJ”-mukainen tehokkuus. Jäljimmäinen täytyy toki laskuoperaatiolla muuttaa tehokkuusluvuksi, tontin kokonaispinta-alan suhteessa ennen yhteenlaskua. Esimerkki: tontti Mäkikatu 19 Laskuoperaatio jonka lähtötiedot ovat ARVIO TOD. TEHOK = 0,72 ja RAK.OIK.JÄLJ = 122m² tuottaa arvoksi $e=0,9948$. Tästä arvosta tosin täytyy huomioda, että se ei MRL-mukaisessa uudessa kaavassa vielä anna samoja rakentamismahdollisuuksia, mikäli kaavan muut määräykset eivät tätä pyrkimystä tue. Lisäksi suojelukohteilla tulee huomioda myös kompensatio rakennusoikeus (katso jäljempää).
TEHOK. JÄLJ	Yllä esitetyn kokonaistehokkuusluvun lisäksi on tarpeen laskea auki mitä tehokkuusluku RAK.OIK.JÄLJ vastaa. Tämä antaa vielä täydentävän näkökohdan jäljellä olevaan tonttikohtaiseen rakennusoikeuteen. Yllä olevan Mäkikatu 19-esimerkin osalta tämä tuottaa arvoksi $e=0,275$.
PURETTU RAKENNUSKANTA	Pispalan harjulta on purettu satoja rakennuksia. Kulttuuriympäristön vahvistamiseksi on tärkeää määrittää niiden sijainti, lukumäärä ja alueelta näin hävinnyt rakennusoikeus.
KOMPENSAATIO RAKENNUSOIKEUS	Kaavan tavoitteen mukaisesti uusi asemakaava pitää sisältää selkeän toteuttamiskelpoisen rakennusoikeus kompensatian vanhojen rakennusten kunnostamiseksi, laajentamisen ja ajanmukaistamiseksi. Esimerkiksi 1. luokan rakennuksen kompensaatona voisi olla 200, 2. luokan 150 ja 3. luokan 100 kerrosneliön lisärakennusoikeus.

2.3 Muuta korjattavaa / täydennettävää

Taulukon alalaitaan lasketut Yhteensä, Keskiarvo, Pienin, Suurin, Keskihajonta –arvot eivät kaikilta osin ole kuvaavia.

RAK.OIK.JÄLJELLÄ –kentän yhteenlaskettu määrä on 11530. Toteutetussa laskennassa on joidenkin tonttien negatiivinen jäljellä oleva rakennusoikeus yksinkertaisuuden vuoksi ilmeisesti summattu positiivisten lukujen kanssa yhteen. Negatiivisille ja positiivisille arvoille on syytä suorittaa omat summa-operaatio, jotta saadaan myös selville oikeasti jäljellä olevan rakennusoikeuden suure. Koska rakennuslupia myönnetään tonttikohtaisesti, ei yhden tontin ylittämä rakennusoikeus vähennä toisen tontin rakennusoikeutta. Tontinomistajien tasavertaisen kohtelun vuoksi tilanne voisi olla jopa päinvastainen. Manuaalinen korjauslasku antoi jäljellä olevan rakennusoikeuden suureeksi 11530 sijasta yli 14500 kerrosneliömetriä. Johtuen siitä, että käyttöömme ei ole annettu varsinaista kaavoittajan Excel-tiedostoa pyydämme kaavoittajaa itse vielä laskemaan tarkan arvon uudestaan.

MENETTELYTAPA - Rambollin Pispalan rakennusoikeustarkastelu sisältää huomattavassa määrin virheellisiä lukuja. Ongelman tämä muodostaa erityisesti niille henkilöille, joiden omistamista rakennuksista selvityksessä on kysymys. Selvityksen sisällöstä ja käyttötarkoituksesta ei tällä erää ole annettu julkisuuteen riittäviä tietoja, eikä täten myöskään tosiasiallista mahdollisuutta kommentoida sitä.

3. Kaavan osallisten eli ”maksajien” mukaanotto rakennusoikeuden vaihtoehtotarkasteluun

Rakennusoikeus-vaihtoehtotarkastelu on tarkoitus laatia tehdyn rakennusoikeusselvityksen pohjalta. Rakennusoikeuden vaihtoehtotarkastelu kustannetaan KaOs-projektin puitteissa, eli niistä varoista jotka on nimenomaan tarkoitettu osallisten ja eri alojen asiantuntijoiden yhteistoimintaan. Tässä kohdassa tuodaan esille mielipiteitä tähän seuraavaan, kaavan kannalta ratkaisevaan vaiheeseen.

Rakennusoikeus-vaihtoehtotarkastelun tarjouspyynnössä (Dnro: TRE:701/02.04.01/2008) mainitaan:

”Tampereen kaupungin kuntademokratiayksikkö ja asemakaavoitus järjestivät 30.11-1.12.2007 kaikille avoimen kaupunginosakonferenssin. Pispalan Pamaukseksi nimetty tapahtuma kokosi Amurin koululle lähes sata asukasta Pispalasta ja muista kaupunginosista.

Asukaskonferenssin keskeinen anti oli keskustelujen ja tutustumisen lisäksi asemakaavan uudistamistyötä pohjustavien työryhmien muodostuminen. Konferenssissa muodostui 8 teematyöryhmää, joista yksi ryhmä keskittyy rakennusoikeuskysymykseen.

Rakennusoikeustyöryhmää informoidaan rakennusoikeusselvityksen tuloksista ja työryhmän kehittämiä ajatuksia huomioidaan mm. tutkittavia rakennusoikeusvaihtoehtoja määriteltäessä.”, ”Rakennusoikeustarkastelu on analyysivaiheen vaihtoehtotarkastelun ja vaikutustenarvioinnin osalta osa EU- hankkeeksi järjestyvää KaOs –hanketta. Eri selvitysmateriaalien analysoiminen yhtäaikaaisesti mahdollistaa uuden luovan tavan lukea kaupungin ominaispiirteitä. Rakennusoikeustarkastelun tuottama materiaali on kokonaisuudessaan KaOs-hankeen käytettävissä ja tuottaa siten osaltaan hankkeen edellyttämää selvityspohjaa. Selvitysraporttiin tulee liittää EU-logot. ” sekä ”Vaihtoehtoina voisi olla esimerkiksi nykyisen asemakaavan sallima rakentaminen, rakennusoikeuden määrittäminen rakentuneen nykytilanteen mukaiseksi, nykyisen asemakaavan salliman tehokkuuden määrittelemisen tonteille pispalalaista rakentamista suosivalla tavalla, tehokkuuden määrittely tonttikohtaisesti suojelutavoitetta tukien (epärealistinen?) ja/tai tonttitehokkuuden tasoalennus nykyinen rakennuskanta huomioiden tai maaston jyrkkyyseroihin/erilaisiin osakokonaisuuksiin perustuva tonttitehokkuuden määrittely. Laadittavien vaihtoehtojen sisällöstä tulee neuvotella tilaajan kanssa. Alustavista vaihtoehtoista valitaan tilaajan kanssa kolme varsinaiseen tarkasteluun.”

Ensisijainen vaatimuksemme kaavoittajalle:

1. Ramboll Finland oy selvitys nimeltä Pispalan rakennusoikeustarkastelu, joka kohdistuu Pispalan ensimmäisen vaiheen osa-alueelle, sisältää niin paljon virheitä, että sitä ei tule käyttää tonttikohtaisen päätöksenteon pohjana.

Edellisen lisäksi huomautamme tässä kaavoittajalle seuraavaa:

1. Toivomme, että tämän mielipiteen kohdan ”2. Teknisiä korjauksia Rakennusoikeustarkastelu-taulukkoon” esille tuodut puutteet/virheet ei ole vienyt Rakennusoikeus-vaihtoehtotarkastelua harharaiteille. Tämä olisi ollut vältettävissä, ottamalla tarjouspyynnön mukaisesti KaOs-työryhmät mukaan työhön.
2. KaOs-asukasryhmille, ei ainakaan Rakennusoikeus-ryhmälle, ole tarjottu mahdollisuutta saada tehtyjä Rakennusoikeus vaihtoehto-selvityksiä vielä tässä vaiheessa nähtäväksi tai käytettäväksi. Edes kaavoittajan työn pohjaksi antamia lähtötietoja ei ole annettu aikanaan nähtäväksi. Edellytämme, että saamme selvitykset nähtäväksi ja työversioina, jotta työ suuntautuu oikealla tavalla.
3. Kaavoittajan tulee huomioida KaOs-projektin osallistujien sekä Rakennusoikeus-ryhmän mielipide siitä mitkä kolme vaihtoehtoa valitaan varsinaiseen tarkasteluun.
4. Rakennusoikeus vaihtoehtotarkasteluun tulee valita vaihtoehdot ”nykyisen asemakaavan salliman tehokkuuden määrittelemisen tonteille pispalalaista rakentamista suosivalla tavalla”, ”maaston jyrkkyyseroihin/erilaisiin osakokonaisuuksiin perustuva tonttitehokkuuden määrittely” sekä ”tehokkuuden määrittely tonttikohtaisesti suojelutavoitteita tukien”.
5. Erityisen kummeksuttavaa on, että kaavoittajan esille tuomista rakennusoikeus-vaihtoehtoista juuri ”tehokkuuden määrittely tonttikohtaisesti suojelutavoitteita tukien” on saanut merkinnän ”epärealistinen?”. Kaavan tavoitteenahan on juuri tukea Pispalan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä – selvää on, että juuri tavoitteen mukaisen kaavan tekeminen on työläin vaihtoehto. Helpompaa olisi tehdä kaava jostakin muusta lähtökohdasta ja muilla tavoitteilla, mutta tähän ei kuitenkaan pidä sortua. Ikävä jos vaihtoehtotarkastelun tekijät ovat tämän pohjalta jo lähteneet rajaamaan omaa kiinnostustaan muihin vaihtoehtoihin.
6. Rakennusoikeus-vaihtoehtotarkasteluihin ei missään nimessä tule valita vaihtoehtoa ”tonttitehokkuuden tasoalennus nykyinen rakennuskanta huomioiden”. Se aiheuttaisi seurauksena MRL54 pykälän mukaista kohtuutonta haittaa, joka kaavoittajan on mahdollista välttää – rajallisia resursseja ei tule käyttää laittomien vaihtoehtojen edistämiseen.
7. Kerrosalat-aulukon otsikkoon tulee väärän soveltamisen estämiseksi lisätä huomautus että luvut ovat suurelta osin virheellisiä ja fiktiivisiä – nyt taulukossa ei ole mainittu mitään lukuihin liittyvästä tiedossa olevasta epävarmuudesta.
8. Asukkaan roolia ei tule sekoittaa työn valvojan rooliin. Kaavoittajan tulee itse virkansa puolesta korjata esittelyaineiston puutteet, eikä tätä tule jättää asukkaille.

ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.11.2008


Antti Ikonen


Jukka Alastalo




Jukka Alastalo



Osmo Lindfors



Maji Kaitanen



Antti Ikonen

Osmo Suolahti



Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Kannanotto koskien kaavoja:

nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno: TRE: 382/10.02.01/2008

nro. 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008

Pispalan selvitysaineisto Pispala suojelukohteet

Tampereen kaupunginvaltuusto on 22.2.2006 hyväksynyt Santalahden osayleiskaavan. Yleiskaavaan hyväksymisen yhteydessä valtuusto hyväksyi Pispalan harjun Näsijärven puoleiseen alarinteeseen useita sr suojelumerkintöjä. Esimerkiksi tikkutehdas piippuineen ja ruutivarastoineen, Enqvistin ja Breitensteinin huvilat, kattohuopatehdas, portinvartijanmökki, paperitehdas ja sen piippu, pahvitehdas, pahvitehtaan voimalaitosrakennus, sen viereiset kaksi pientä vanhaa asuinrakennusta, Paasikosken talo ja tukkilaisten asuinrakennus ovat sr merkittyjä.

Ne on sijoitettu oheiseen karttaan nro 1/5.

http://www.tampere.fi/tiedostot/5dKaAe6xH/Kartat_1-5.pdf

On hyvä, että kartassa nimeltä ”Pispala suojelukohteet” on merkitty Pyynikillä ja keskusta alueella sijaitsevia sr kohteita. Niiden lisäksi olisi ollut suotavaa, että Pispalan Näsijärven puoleisessa alarinteessä Santalahdessa sijaitsevat sr rakennukset olisi merkitty myös kyseiseen karttaan.

sr merkinnän vaikutus on tutkittava

Mielestämme ennen alueelle siirrettäviä uusia sr merkintöjä pitäisi saada selkeä selvitys kyseisellä alueella sijaitsevan Santalahden sr merkintöjen vaikutuksista. On outoa, ettei samalla valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöllä sijaitsevia sr merkintöjä ole sijoitettu kyseiseen karttaan. Emme koe hyväksyttävänä kyseisten lainvoimaisten merkintöjen poisjättämistä.

Kaavoittaja ei tunnista sr merkinnän vaikutusta

Epäilemme, että kaavoittaja ei ole tutustunut sr merkintöjen vaikutukseen paikan päällä. Emme voi hyväksyä, että sr eli suojelumerkinnän avulla alueen vanhaa rakennuskantaa myös tulevaisuudessa tuhotaan. Samaa toimenpidettä ei pidä jättää pois toistaa Pispalan kaavoituksessa.

Miksi toistetaan virhettä

Pispalan alueen parhaiten säilyneitä perinteisiä rakennuksia sijaitsi Santalahden alueella siihen asti kunnes ne suojeltiin. Lähes välittömästi tämän jälkeen niistä poistettiin vuokralaiset, ne jätettiin heitteille ja ne ovat yksi toisensa jälkeen tuhoutuneet.

Yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti noudatettava sr- tai suojeluperiaate

On hyvä periaate, että Santalahden alueella sr merkinnän korvauksena omistajalle on myönnetty runsaasti lisärakennusoikeutta. Sen lisäksi pitäisi sekä Santalahdessa että muuallakin Pispalassa omistajalle antaa muitakin pörkkanoita ja motivaatiota vanhan rakennuksen säilyttämiseen.

Tärkeintä on yhdenvertainen ja tasapuolinen menettely erilaisten ja riittävien kompensatiokorvauksien osalta.

Edellytämme kaavoittajalta seuraavaa:

1. Pispalan selvitysaineiston karttaan nimeltä Pispala suojelukohteet merkitään kaikki aluetta koskevat lainvoimaiset sr merkinnät.
2. Kaavoittaja tutustuu siihen miten sr merkinnät ovat vaikuttaneet Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluerajaukseen kuuluvan Santalahden rakennuskantaan eikä toista samaa virhettä muuallakin Pispalassa.
3. Pispalan kulttuuriympäristön kaavoituksessa rakennusten suojelussa tulee vastaisuudessa noudattaa niitä periaatteita, jotka esitetään seuraavissa julkaisuissa:
 - 1- Väkinen-suojeltu -kannanotto:
http://www.pispala.fi/kaavoitus/wp-content/uploads/2008/02/pispala_kaava_kannanotto_vakisin_suojeltu_080122.pdf
 - 2- Pispala Visio -julkaisu (ISBN 978-952-67061-1-5):
http://www.pispala.fi/kaavoitus/wp-content/uploads/2008/04/pispala_visio_2008_04_19_julkaisu.pdf

ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.11.2008


Arne Rönkä

Antti Luoma

Jarmo Alus

Matti Jylä

TAPPIO HÄMÄLÄINEN

Osmo Lindholm


Osmo Lindholm

Matti Jylä

Jarmo Alus

Antti Luoma

Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Kannanotto koskien kaavaa:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: VIII, IV JA SANTALAHTI, rantaväylän joukkoliikennekaistat reitillä Lielahdenkatu-Sepänkatu, Sepänkatu 9, Sepänkadun rautatiesilta ja Rantatie 3-31, kaava nro 8247. (TRE:5666/10.02.01/2008)

1. Joukkoliikenteen ja yksityisautoilun reititysvalinta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyissä suunnitelmissa nykyisin Pispalanvaltatien kautta kulkeva joukkoliikenne on ohjattu Rantaväylälle.

Nykyisin itä-länsi suuntaisesta joukkoliikenteestä 80% kulkee Pispalanvaltatien kautta, kun taas suunnitelmista esitetyissä arvioissa joukkoliikenteestä ohjattaisiin tulevaisuudessa 75% Rantaväylälle.

Joukkoliikenteen kulku Pispalanvaltatien kautta on paikallisliikenteen osalta sekä alueen asukkaiden, että linja-autoliikenteen etu:

- linja-autojen kulkiessa asutuksen halki voivat matkan varrella asuvat helposti hyödyntää joukkoliikenteen palveluita
- Pispalanvaltatiellä kulkeva joukkoliikenne palvelee myös alueen yritysten ja elinkeinojen kauppatoimintaa ja edistää alueen elinvoimaisuutta

Joukkoliikenteen ohjaaminen Rantaväylälle olisi hyvä ratkaisu läpiajoliikenteen osalta mutta alueen asukkaiden kulkemisen kannalta täytyy jättää riittävä joukkoliikennekapasiteetti myös Pispalanvaltatielle.

Lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla yksityisautojen läpiajoliikenteen ohjaaminen Rantaväylälle. Tätä kautta on saavutettavissa autoilijoiden, joukkoliikenteen ja alueen asukkaiden yhteinen etu parhaimmalla mahdollisella tavalla.

Rantaväylää tulee kehittää läpiajoliikennettä ja raskasta liikennettä palvelevaksi moottoritietyyppiseksi ns. korkealuokkaiseksi valtakunnalliseksi pääväyläksi – tämä läpiajoliikenne on syytä saada kokonaan pois Pispalanvaltatieltä. Pispalanvaltatie tulee säilyttää ja sitä tulee kehittää joukkoliikennettä sekä alueen asukkaita ja elinkeinoja palvelevana kaupunkiväylänä.

Rantaväylä soveltuu vähäisten korkeuserojensa vuoksi myös kevyen liikenteen pääväyläksi (tästä enemmän kappaleessa 2.).

2. Polkupyöräliikenne itä-länsi suunnassa

Nykyisellään kevyen liikenteen väylä rantatien vierellä on toimiva, mutta siinä on kehitettävää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on sivulauseenomaisesti mainittu kevyestä liikenteestä: ”Samalla parannetaan joukkoliikenteeseen liittyvän kevyen liikenteen yhteyksiä.”

Se, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei tuoda kevyen liikenteen kehittämistä voimakkaasti esille, on virhe – rantaväylän liikennejärjestelyjen yhtenä erillisenä päätavoitteena tulee olla kevyen liikenteen edellytysten ja sujuvuuden edistäminen. Kevyen liikenteen väylien tulee toimia myös itsenäisinä kulkuväylinä, eivätkä ne ole vain syöttöliikennettä joukkoliikenteelle.

Alla esitetään tiivistetty analyysi Rantaväylän kehittämiseksi kevyen liikenteen näkökulmasta.

Myönteisiä asioita:

- Korkeuserot ovat vähäiset. Kevyt liikenne ja erityisesti pyöräilijät eivät pidä ylämäistä, vaan tulevat valitsemaan reitin jolla fyysinen rasitus on vähäisin.

Huonosti toimivia asioita:

- Rantatien liikenteen melu ja siitä tuleva pöly ja pakokaasut ovat haitaksi.
- Pyörätie ei ole jatkuva molemmilla puolilla rantatietä.

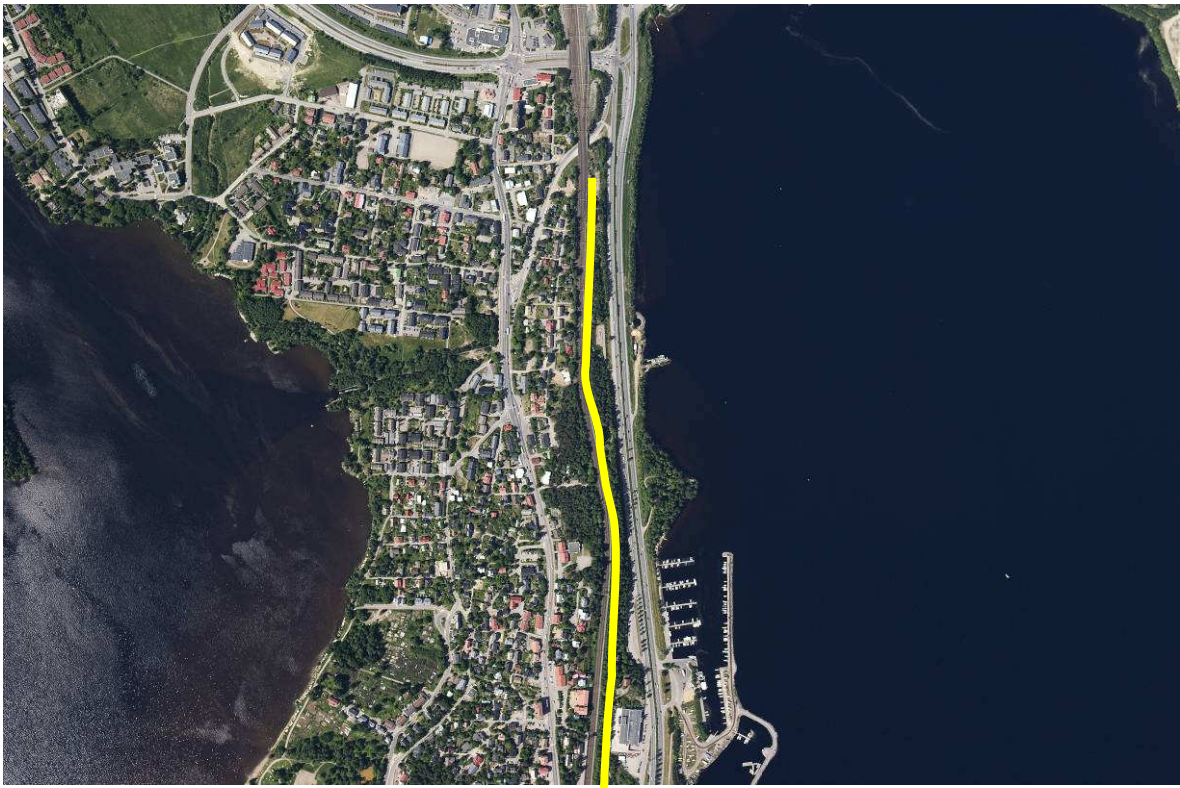
Kehitysajatuksia:

- Liikenteen melun ja pyöräilijöitä haittaavan pölyn kulkeutumisen estäminen esimerkiksi istutuksin tai aitarakenteiden avulla.
- Rantatien pyöriteiden tulee olla yhtenäiset ja niiden tulee jatkua molemmilla puolilla.

Käytännön kehitysajatus:

Rantaväylän kevyt liikenne on mahdollista nostaa rautatien tasolle Pohjanmaantien ja Näsijärvenranta-tien välillä. Tällä tavalla saavutetaan seuraavia etuja:

- Korkeammalle tasolle sijoittuva pyörätie mahdollistaa toimivat pohjois- ja etelä-suuntaiset -yhteydet Pispalanvaltatien suuntaan esimerkiksi Pispalan kirkon kohdalta.
- Rautatien varrella korkeuserot ovat vähäiset
- Rantaväylän varrelta vapautuva tila on mahdollista hyödyntää mahdollisen levenevän autotien tarpeisiin.
- Pyörätien sijainti etäämpänä Rantaväylästä vähentää liikenteen melu ja pölyn aiheuttamaa haittaa ja on omiaan lisäämään kevyen liikenteen suosiota.



Kuva: Valokuvaan on keltaisella merkitty kevyen liikenteen linjaus rautatien tasolla Pohjanmaantien ja Näsijärvenranta-tien välillä, joka mahdollistaisi viihtyisän kulkuyhteyden kevyelle liikenteelle. (Ilmakuva: Lentokuva Vallas, <http://suomi.ilmasta.fi>)

3. Kiskopohjainen liikenne

Raiteiden vaatima tila

Kaupungin tulevaisuuden joukkoliikennratkaisuja ei tule ratkaista kannanoton kohteena olevan Rantaväylän kaavan yhteydessä. Kaupungin keskustan liikenteen lainvoimainen osayleiskaavaratkaisu mahdollistaa kiskopohjaisen joukkoliikennratkaisun toteuttamisen.

Tampereen kaupunkiseudulle on valmistunut joukkoliikenteen järjestelmien vertailu, Tase 2025. Siitä puuttui joukkoliikenteen pidemmän aikavälin tavoite. Tulevaisuuden vaihtoehtoista ei tule sulkea pois koko Pirkanmaan seutukunnan joukkoliikenteen perusratkaisuna kiskoilla kulkevaa joukkoliikennemallia. Olisi suotavaa, että Tampereen kaupunki huomioisi myös valtiovallan taholta lupaillun raideliikenteen rahoitusmahdollisuudet. Kapealla kannaksella sijaitsevan Pispalan ja Pirkanmaan maakunnan toimiva, raiteisiin pohjautuva joukkoliikennratkaisu, vaatii toteutuessaan lähijunaliikenteen raideparien rakentamista rautatie tasoon.

Ehdotettu Rantaväylän tielinjaus vaarantaa raideliikenteen toteuttamismahdollisuuksia – rantaväylän laajeneminen rautatien suuntaan saattaa merkitä sitä että raideliikenteen vaatimille uusille erillisille raidepareille ei ole tilaa.

Käytännön merkitys:

- Rautatien olemassa oleva tila ei saa kaventua.

Erityistä huomiota vaatii mm. Sepänkadun risteyksen alue, jossa tulee valita sellaiset tekniset ratkaisut, että raideliikenteen vaatima tila saadaan pidettyä nykyisessä käyttötarkoituksessaan (ml. nykyisen rautatien pengerrysalue, joka olisi mahdollista ottaa rautatiekäyttöön).

Raideliikenteen vaatimat muut aluevaraukset

Tampereen keskustan osayleiskaavassa on tehty aluevarauksia raidepohjaisen joukkoliikennratkaisun mahdollistamiseksi tulevaisuudessa mm. varaamalla tilaa raideliikenteen pysäkeille – tämä sama periaate tulee olla näkyvissä myös Rantaväylän kaavassa. Pispalan harjulle tulee saada aluevaraus pikaraitiotien asemalle.

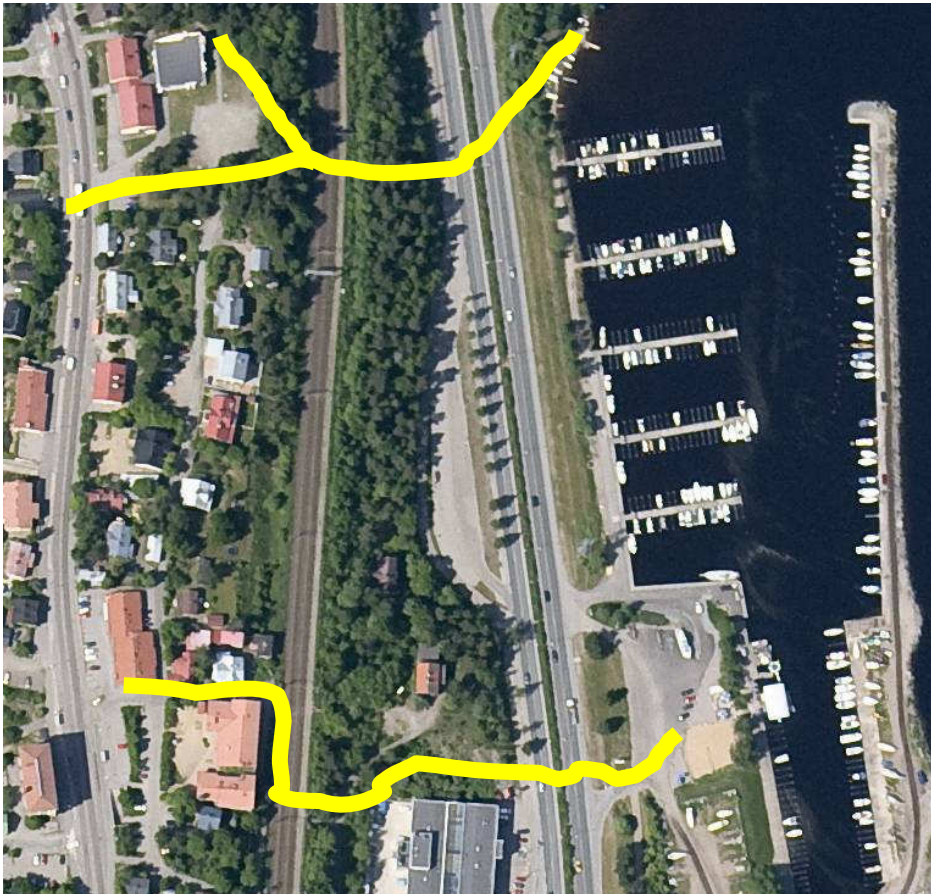
4. Toimivat kulkuyhteydet Santalahdesta ja Rantaväylältä Pispalaan

Santalahden liittäminen osaksi muuta Pispalan kaupunkirakennetta on tärkeää:

- Pispalan palvelut ovat täten Santalahden asukkaiden saatavilla
- Toimivat yhteydet rautatien alitse parantavat tilannetta myös ylikuormitetuilla itä-länsi-suuntaisilla yhteyksillä
- Ilman yhteyttä Pispalan ja Santalahden välillä Santalahti on vaarassa slummiutua, yhteydet Pispalaan ovat kaikille hyödyksi

Kulkuyhteyksien osalta on erityistä huomiota kiinnitettävä niiden käytännön toimivuuteen ja toteutuskelpoisuuteen. Ensisijaisesti tulee pyrkiä ilman suuria korkeuseroja tapahtuviin rautatienalituksiin ja tienylityksiin, jotka ovat paitsi jalankulkijoiden myös pyöräilijöiden käytettävissä. Lähtökohtaisesti toimivampana ratkaisuna on pidettävä tien alitusta tunnelia myöten, verrattuna tien ylitykseen siltaa myöten.

4.1 Yleiskuva: pohjois-etelä suuntaiset yhteydet



4.2 Kulkuyhteys Ahjolta rantatien ylitse

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli hahmoteltu ylikulkuliittymiä Rantaväylän ylitse. Toimivampana vaihtoehtona voidaan yleisesti ottaen pitää alikulkutunnelia. Toinen kehitettävistä kulkuyhteyksistä kulkee tällä erää Ahjolan kohdalta, jonka nykytila on esitetty alla valokuvin.

	
Portaat ylös harjulle ovat tällä erää jyrkät, kaista pyörän ja rattaiden ylös taluttamiseksi olisi tarpeen.	Portaat johtavat suoraan Rantaväylälle.
	
Rautatiealikulku on tällä erää hyvin ”piilossa”. Maaston muokkaus siten, että alikulun luokse pääsee myös pyörin, on tarpeen.	Kuva alikulkutunnelista. Esimerkiksi valaistusta parantamalla alikulkutunnelista saa toimivamman.

4.3 Yhteys kirkolta Rantaväylälle ja ylitse Pölkylänniemeen

Toinen kehitettävä, tällä erää metsittynyt kulkuyhteys, tulisi kunnostaa Pispalan kirkon ja Pölkylänniemen välille. Rantaväylän ylitys saattaisi tässä tapauksessa olla toteutettavissa myös ylikulkusiltaa myöten - Pölkylänniemen kukkula saattaisi antaa tämän toteuttamiseen mahdollisuuden ilman että syntyy suuria korkeuseroja.



Rautatiealikulku sijaitsee Santalahden venesataman aallonmurtajan läntisen reunan tasalla.



Yhteys johtaa Pispalan kirkon takaiselle parkkipaikalle, huomioitavaa että alikulku voisi muodostaa ”jatkoyleyden” samaan paikkaan päätyvälle pyörätielle.

5. Rantaväylän liikennejärjestelyjen yhteys Pispalan muuhun kaavoitusprosessiin

Maankäytön muutokset, esimerkiksi joukkoliikenteen ratkaisut, pitää pohjautua selkeisiin ja uskottaviin suunnitelmiin. Ne on myös uskottavasti toteutettava ehdotetussa ratkaisussa. Lyhyet Pispalan valtatie joukkoliikennekaistat ovat hyviä esimerkkejä huonosti toimivista ratkaisuista. Kannanoton kohteena oleva suunnitelma ei täytä kaavoitukselle asetettavia vaatimuksia.

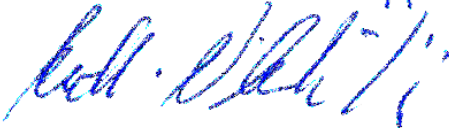
Rantaväylän liikennejärjestelyillä on merkitystä myös suurempaan aiemmin aloitettuun kaavoituskokonaisuuteen – valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön eli Pispalan kaavoitukseen. Rantaväylän kaavoitusta laadittaessa tulee huomioida se, että sen tulee tukea edellä mainitun suuremman kaavoituskokonaisuuden tavoitteiden saavuttamista. Rantaväylän kaavoituksen ottaminen erillisenä käsittelyyn ei mahdollista parasta mahdollista intressien yhteensovittamista alueen eri osien välillä. Rantaväylän kaavoituksessa tulee: 1) huomioida Pispalan kaavoituksessa asiaa koskien annetut ehdotukset ja palaute 2) kaavoituksen aikataulu tulee täten aikataulullisesti synkronoida Pispalan kaavoitusprosessin kanssa parhaimman lopputuloksen saavuttamiseksi.

ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 19.8.2008



Antti Ivanoff



Antti Nikkilä



Jorma Alastalo



Seppo Mattila



Osmo Lindfors



Mikko Jöke



Arne Rautavaara



J. Mecklin



Mari Leinonen

