

**Pispalan asemakaavan muutosta pohjustavan Rakennusoikeus-työryhmän julkaisu 2008:**

# PISPALA VISIO

Näsijärveltä



Ilmasta



Pyhäjärveltä



Julkaisun kokoajat: Antti Ivanoff, Aarne Raevaara, Märten Sjöblom, Juho Kuusinen  
Valokuvat: Antti Ivanoff, Juho Kuusinen, Aarne Raevaara  
Ilmakuvat: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>  
Kustantaja: Tampere Pispala - Rakennusoikeus -ryhmä  
ISBN 978-952-67061-1-5

## SISÄLLYS

|                                                                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PISPALA VISIO</b>                                                                                                                                          | <b>4</b>  |
| <b>2 PISPALALAINEN RAKENTAMISKULTTUURI</b>                                                                                                                      | <b>5</b>  |
| 2.1 PISPALAA RAKENNETAAN VIELÄ                                                                                                                                  | 5         |
| 2.2 KEINOJA RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN SÄILYTTÄMISEEN                                                                                                       | 6         |
| 2.3 JULKISIVUMUUTOKSILLA ON MAHDOLLISUUS KEHITTÄÄ SEKÄ ASUMISMUKAVUUTTA ETTÄ PISPALAN ILMETTÄ                                                                   | 8         |
| 2.4 RAKENNUSTEN LAAJENTAMINEN ON OSA PISPALAN KULTTUURIHISTORIAALLISTA ERITYISPIIRRETTÄ                                                                         | 11        |
| 2.5 UUDISRAKENTAMINEN SOPII PISPALAAN, MYÖS VANHAT RAKENNUKSET OVAT AIKANAAN OLLEET UUSIA                                                                       | 13        |
| 2.6 PISPALA ON MYÖS PIENKERROSTALOALUE                                                                                                                          | 15        |
| <b>3 YMPÄRISTÖARVOT JA HISTORIA</b>                                                                                                                             | <b>18</b> |
| 3.1 ASUTUKSEN ALKU                                                                                                                                              | 18        |
| 3.2 MAISEMAT JA MAISEMAPAIKAT                                                                                                                                   | 18        |
| 3.3 PISPALAN PIHAT JA PUUTARHAT                                                                                                                                 | 22        |
| <b>4 LIIKENNE JA AUTOT</b>                                                                                                                                      | <b>23</b> |
| 4.1 JALANKULKIJAT JA KEVYT LIIKENNE                                                                                                                             | 23        |
| 4.2 AUTOLIIKENNE                                                                                                                                                | 24        |
| 4.3 AUTOJEN PAIKOITTAMINEN                                                                                                                                      | 25        |
| <b>5 PISPALAN KESKEISET ALUEET</b>                                                                                                                              | <b>27</b> |
| 5.1 PISPALAN PIENVILJELYSMAAT / TAHMELAN RYYTIMAAT                                                                                                              | 27        |
| 5.2 TAHMELAN LÄHDE, UIMARANTA JA VENEPAIKAT                                                                                                                     | 27        |
| 5.3 KAUPAT JA JULKISET PALVELUT                                                                                                                                 | 28        |
| 5.4 LIIKUNTA-PAIKAT JA ULKOILUMAHDOLLISUUDET                                                                                                                    | 30        |
| 5.5 SANTALAHTI JA NÄSIJÄRVEN RANTA                                                                                                                              | 31        |
| <b>6 NÄKÖKULMIA PISPALAAN VUONNA 2030</b>                                                                                                                       | <b>32</b> |
| 6.1 PISPALA ON HYVÄ JA VETOVOIMAINEN PAIKKA KAIKKIIN ELÄMÄNVAIHEISIIN                                                                                           | 32        |
| 6.2 IKÄÄNTYVÄ VÄESTÖ                                                                                                                                            | 33        |
| 6.3 ENERGIA-TEHOKKUUDEN JA TERVEYSNÄKÖKULMIEN KOROSTUMINEN                                                                                                      | 33        |
| 6.4 SANTALAHTIEN ON RAKENNETTU AISTIKAS ASUINALUE PISPALALAISEEN RAKENNUSTYYLIIN                                                                                | 33        |
| <b>7 KANTOJA PISPALAN UUDEN KAAVAN KÄYTÄNNÖN ASIOIHIN</b>                                                                                                       | <b>34</b> |
| 7.1 VASTAKKAINASETELLEUN KIINTEISTÖN OMISTAJIEN JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN VÄLILLÄ EI OLE TARVETTA                                                                  | 34        |
| 7.2 KAAVOITUS ON ARVOVALINTA                                                                                                                                    | 35        |
| 7.3 KAAVAN LAADINTA KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA KIINTEISTÖJEN ARVO SÄILYTTÄEN                                                                                         | 36        |
| 7.4 RAKENNUSTEN SJOITTELU TONTILLE                                                                                                                              | 38        |
| 7.5 KULTTUURIYMPÄRISTÖN HUOMIOINTI KAAVOITUKSESSA                                                                                                               | 40        |
| <b>8 KUVA-ARVOITUKSIA TÄMÄN PÄIVÄN PISPALASTA</b>                                                                                                               | <b>41</b> |
| 8.1 KOHTELEIKKO PISPALAN HARJUN ALAOSAN (SANTALAHDEN) RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN/KERROSTALORAKENTAMINEN YHDENVERTAISESTI HARJUN YLÄOSAN RAKENNUSTEN OMISTAJIA? | 41        |

8.2 JOS VAIHTOEHTONA ON RAKENTAA RINTEESEEN JOTA EI KÄYTETÄ TAI RANTAAN JOKA ON ALUEEN ASUKKAIDEN VIRKISTYSKÄYTÖSSÄ, KUMPAAN TAMPEREEN KAUPUNKI PYRKII RAKENTAMAAN LISÄÄ? .....42

## 9 VIRHEITÄ JOTKA JÄTETTIIN TÄLLÄ KERTAA KAAVOITUKSESSA TEKEMÄTTÄ.....43

9.1 TARKISTUSLISTA ALKEELLISTEN VIRHEIDEN VÄLTÄMISTÄ VARTEN KAAVOITTAJALLE ....43  
9.2 MUSEOTOIMEN RAKENNUSINVENTOINNIT JÄTETTIIN VAIN VÄHÄISEEN ARVOON, EIKÄ NIITÄ NOUDATETTU ORJALLISESTI KAAVOITUKSESSA .....43  
9.3 SANTALAHTEA EI KAAVOITETTU YLIKORKEILLE KERROSTALOILLE .....44

## LIITE 1 UUSI KAAVA TUO SELLAISENAAN JO MUUTOKSIA .....45

## ILMOITUKSET.....46

### LISTÄTIETOJA PISPALA VISIOSTA - 2030

Pispala-Visio on Tampereen Pispalan kaupunginosan asemakaavaa valmisteleavan Rakennusoikeus-ryhmän työryhmän laatima. Visioon on pyritty keräämään ja huomioimaan Pispalan asukkaiden ja paikallisten toimijoiden mielipiteitä mahdollisimman laajasti ja edustavasti. Visiossa on pyritty löytämään oikeanlaiset kompromissit asumisen, rakentamisen ja kulttuuriympäristön säilymisen mahdollistamiseksi Pispalan alueella.

”Toivomme julkaisumme tulevan huomioiduksi Pispalan alueen kehittämissäätöksissä.”

Allekirjoittaneet Rakennusoikeus-ryhmän jäsenet 19.4.2008 Tampereella

*Antti Iva*  
Antti Iva  
*Antti Nikkilä*  
Antti Nikkilä  
*Aarne Raavara*  
Aarne Raavara  
*Hari Kaikkonen*  
Hari Kaikkonen  
*Matti Sjöblom*  
Matti Sjöblom

*Osmo Lindfors*  
Osmo Lindfors  
*Jorma Alastalo*  
Jorma Alastalo  
*Reino Heino*  
Reino Heino  
*Juha Kuusinen*  
Juha Kuusinen

## 1 Pispala visio

Pispala on kehittyvä Tampereen keskustan tuntumassa oleva asuinalue joka ulottuu Näsijärvestä Pyhäjärveen. Talot ja rakennukset ovat ihmisten koteja ja työpaikkoja. Pispalan kulttuuri-historiallisena erityispiirteenä on sen mosaiikkimaisuus ja olemassa olevan rakennuskannan jatkuva muuntuminen ja kehittyminen.

Pispalaa ei rakenneta kerralla valmiiksi, vaan alueella on eri ajanjaksojen kerrostumia ja niiden syntymiselle tulee myös tulevaisuudessa antaa mahdollisuudet. Tila käytetään tehokkaasti ja talojen rakentamisessa pyritään keksimään mielikuvituksellisia rinneratkaisuita.

Pispalassa on paljon säilymisen arvoista. Koska säilyttämisen arvoiseen Pispalan kulttuuriympäristöön kuuluu myös yksittäisiä rakennuksia, niiden säilyttämiseen pyrkivät omistajat on asetettu parempaan asemaan kuin purkajat. Jokaiselle vanhan rakennuksen omistajalle on annettu todellinen ja käytännössä toteuttamiskelpoinen mahdollisuus rakennuksensa säilyttämiseen ja laajentamiseen rakennusoikeuden puitteissa.

### Tulevaisuuden Pispala:

- Visuaalisesti nykyisen kaltainen.
- Sosiaalisesti "monipuolinen" asukaskanta, asuntojen vuokraamiseen kannustetaan.
- Vanhoja rakennuksia perusparannetaan ja laajennetaan tarpeen mukaan.
- Uudisrakennukset ilmeeltään klassisia tai taiteellisia.
- Alueen arvoa ja arvostusta on nostettu ympäristöaitteen keinoin.
- Kulttuuritarjonta on runsasta ja kansalaistoiminnalle on osoitettuja tiloja.
- Järvimaisemien ja näkymien säilyminen huomioidaan kaikessa rakentamisessa
- Rakennusten korkeus max 4 kerrosta.
- Hyvät lähipalvelut – kaupat ja julkiset palvelut
- Mosaiikkimaisuus ja rakennusmassan osittelu kiinteistöillä.
- Monipuolinen rakennuskanta kerrostaloista omakotitaloihin.
- Rakennusten suojelu on toteutettu yhteistyössä omistajien kanssa siten, että suojelurasitteet on kompensoitu omistajille.
- Toimivat ja turvalliset kulkuyhteydet kevyelle liikenteelle.
- Autojen pysäköintiongelmien ratkaisu

### Perinteiden kunnioittaminen Pispalassa:

- Entisajan merkien korostaminen
  - o Tukkitiemerkit, kuninkaantiemerkit, hyppyrin rinne, lähde ja lähteen ympäristö, viljelypalstat, näköalat pohjoisessa Näsijärvelle ja etelässä Pyhäjärvelle ja niiden katselupaikat, puistot ja niiden taustatiedot, rajakivet ja pyykki, rakennusten linjaukset ja muoto sekä yleiset saunat.
- Urheilu ja harrastemahdollisuudet piristävät eloa.
- Erikoista rinnerakentamista joka huomioi naapurin
- Upea kaikkien käytössä oleva ranta molempiin järviin
- Lehdot ja kuivat kankaat lähempänä toisiaan kuin missään
- Eri aikakausien arvomaailmoja
- Puistot ja pienet puistomaiset paikat
- Pispalassa säilytetään mahdollisuus puulämmittämiseen, vaikka ympäristönormit muuttuvat. Rajaportin saunan sauhut puhdistetaan ennen ilmaan pääsyä.
- Lähtökohta: "Mökin sai tehdä ihan mielensä mukaisen"

## 2 Pispalalainen rakentamiskulttuuri

### 2.1 Pispalaa rakennetaan vielä

Pispalan rakentamisen erityispiirteitä nyt ja tulevaisuudessa

*"Rakentaminen on muuttanut Pispalaa aina. Eri aikojen rakentamisesta jää erilaisia jälkiä meihin ja ympäristöön. Meistä jäävät jäljet, mitä ne ovat?"*

#### Täydennysrakentaminen

- Rakennukset on kiinteistöille tyypillisesti rakennettu useissa vaiheissa, omistajien investointivarojen sallimassa vauhdissa. Pispalaa ei ole rakennettu kerralla valmiiksi, vaan Pispalaa rakennetaan edelleen.

#### Laajentaminen ja muuntelu korjaustoimien yhteydessä

- Pispalan rakennuksille tyypillistä on niiden laajentamiset ja muuntamiset aikojen kuluessa, useaan otteeseen. Käytännössä lähes kaikkia vanhoja hirsrakennuksia on useita kertoja laajennettu eri suuntiin, esimerkiksi korottamalla voidaan lisätä pienen tontin ja rakennuksen käyttökelpoisuutta. Laajentaminen mahdollistaa kasvaviin asumiselle asetettuihin vaatimuksiin vastaamiseen sekä tätä kautta myös vanhan rakennuskannan säilymisen. Laajentamisen mahdollistamiseksi vaaditaan muutoksia myös kiinteistökohtaisen rakennusalan määrittämiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla.

#### Tehokas rakennusoikeus ja rinneratkaisut

- Pispalan rinteiden korkeuserot mahdollistavat varsin suurien rakennusmassojen sekä pienkerrostalojen sijoittelun tonteille. Pispalan pienille tonteille on tehokkaalla rakennusoikeudella muodostunut valtakunnallisesti merkittäväksi arvioitu pientaloalue. Korkeuserojen ansiosta alueelle on mahdollista sijoittaa pienkerrostalojakin, alueen samalla säilyttäessä pientalomaisen ilmeensä.

#### Moni-ilmeisyys ja eri aikakausien kerrostumat

- Rakentamista ei ole rajattu kovin tiukasti, vaan rakentamisratkaisut ovat olleet hyvin vaihtelevia. Tätä kautta Pispalasta on saatu moni-ilmeinen uniikki asuinalue.

#### Purkaminen

- On tilanteita, jolloin talon kunnostaminen tai laajentaminen ei ole kaavoituksellisesti mahdollista tai on epärealistinen vaihtoehto, tällöin sen purkaminen voi olla hyvinkin ainoa vaihtoehto.

#### Ei enää pakkopurkamista

- Tulevaisuudessa Pispalan kaava ei pakota tai edes ohjaa vanhoja kunnostuskelpoisia rakennuksia purettavaksi. On huomioitava, että aina kun vanhalle hirsitalolle on asetettu vastoin omistajan tahtoa ja rakennuksen perusluonnetta halvaannuttava muutoskielto, on samalla käytännössä määrätty se purettavaksi.

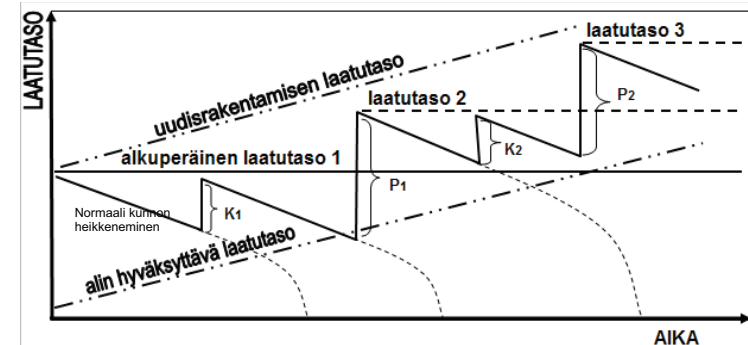
### 2.2 Keinoja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseen

Rakennukset vaativat säännöllisiä huolto- ja kunnostustoimenpiteitä säilyäkseen asuttavina ja vastatakseen asukkaiden kasvavia asumiselle asettamia laatuvaatimuksia.

#### Pispalan vanhojen rakennusten erityisiä haasteita:

- Alueen radon-pitoisuus on monesti niin suuri, että se vaatii radon-kaivon asentamisen tai koko rakennusalan alle asennettavan radon-putkiston.
- Pispalan taloja ei ole usein alun perinkään tehty vain ensiluokkaisia rakennusmateriaaleja ja tekniikoita hyödyntäen – alueen asukkaat eivät ole olleet kaikista varakkaimmasta päästä, toki myös poikkeuksia tästä säännöstä on olemassa.
- Korjauskustannukset saattavat nousta uudisrakentamiskustannuksia korkeammiksi.
- Pispalan asuinrakennukset ovat usein olleet niin pieniä, että koko muodostuu ongelmaksi – asuinhuoneiston koko ei riitä perheelle.

➔ Kiinteistön omistajien tarpeelliseksi näkemät kunnostamistyöt, muutostyöt ja laajennusrakentaminen on ainoa keino mahdollistaa Pispalan kulttuuriympäristön vanhojen rakennusten säilyminen tulevaisuuteen (kuva). Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tehtävänä on suoda tähän oikeanlaiset kannusteet ja mahdollisuudet.



Kuva 1. "Pispalan portaat rakennusten säilyttämiselle". Asumiselle asetetut vaatimukset kasvavat jatkuvasti. Alin hyväksyttävä laatutaso kasvaa ajan myötä, eikä alkuperäinen laatutaso riitä vastaamaan asukkaiden vaatimustasoa. Korjaustoimenpiteillä (k1, k2) saatetaan rakennus alkuperäiseen kuntoonsa. Vain perusparannustoimenpiteillä (P1, P2), kuten muutoksilla ja laajentamisilla voidaan rakennuksen elinkaarta pidentää. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää päinvastaista käsitystä tämän kanssa, mutta onneksi Pispalan uudessa kaavassa ymmärretään käyttää tervettä järkeä. Kuva mukailleen lähteestä Rakennusten Korjaustekniikka ja talous, 2006, Kaivonen et al.)

Alueen rakennussuojelukiistat ovat usein syntyneet tonteilla, joilla on vanha rakennus ja suhteessa paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Erityisen tärkeää kuitenkin on, että näille tonteille annetaan myös jatkossa mahdollisuus hyödyntää tämä lisärakentamismahdollisuus. Näihin tilanteisiin tulee jatkossa tarjota sopivat kannustimet, hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Kulttuuriympäristön säilyttämiseksi on eriaisteisia käyttökelpoisia keinoja. Tehokkaampia keinoja tarvitaan esimerkiksi tilanteessa, jossa heikkokuntoiselle rakennukselle asetetaan tiukkoja suojeluvaatimuksia. Koska ainoa taho, joka voi rakennuksen kunnostaa ja säilyttää on sen omistaja, pitää kaavoituksessa vanhan rakennuksen kunnostaja eli säilyttäjä asettaa parempaan asemaan kuin sen purkaja. Tärkeimpänä keinona on hyvittää kaavan edellyttämä suojelutaso lisärakennusoikeudella. Vanhan rakennuksen säilyttämisestä tontille siirrettävä lisärakennusoikeus pitää voida käyttää kyseisen rakennuksen laajentamiseen.

Myös rakennusten sisäiset kunnostamistoimenpiteet vaativat muutoksia julkisivuihin (ikkunoiden lisäämiset, parvekkeet ja muut julkisivumuutokset). Rakennusten kehittyminen tällä tavalla rikastaa Pispalan monimuotoisuutta ja lisää alueen historiallista syvyyttä.

Kaavan ja rakennustapaohjeen pitää määrittää, että lisä- ja laajennusrakentaminen sopii vanhan rakennuksen tyyliin sekä kulttuuriympäristön henkeen. Korjaustoiminnassa tulisi kuitenkin voida käyttää (kunkin) nykyhetken mukaisia rakennusmateriaaleja, rakennusten kunnostamiseksi järkevillä kustannuksilla. Erityisesti tulee välttää määräykset jotka edellyttävät konservointia tai erikoisasiantuntijoiden käyttöä.

### **2.3 Julkisivumuutoksilla on mahdollisuus kehittää sekä asumismukavuutta että Pispalan ilmettä**

Pispalan rakennuskannalle tyypillistä on, että julkisivuja on muutettu ja kehitetty. Tätä kautta on saatu Pispalaan poikkeuksellisen ilmeikäs ja moniulotteinen rakennuskanta. Rakennuksen muuntelun kautta on mahdollista myös kohentaa asuntojen asumismukavuutta. Tässä kohdassa esitetään esimerkkejä tästä alueen rakennuskulttuurin erityispiirteestä.



*Kuva 2. Ikkunat rakennuksen pätyyn on lisätty jälkikäteen. Asuintilojen käytettävyys ja viihtyvyys lisääntyy kun vanhoihin taloihin on mahdollista tehdä uusia ikkunoita. Museotoimen asiantuntijat ovat rakennusinventoinnissa todenneet myös päädyn kaari-ikkunan erityisen arvokkaaksi, vaikkakin ikkuna kehykset on vanerista valmistettu.*



*Kuva 3. Pispalan postitalo on saanut uuden käyttötarkoituksen asuintalona. Samassa myös ulkonäkö on muuttunut, monen mielestä parempaan suuntaan.*



Kuva 4. Talon omistaja on pieteetillä palauttanut taloon alkuperäisen kaltaiset pintamateriaalit – yhdessä historiansa vaiheessa talolla oli ollut aaltopeltivuoraus. Remontin yhteydessä taloa on myös laajennettu. Nyt talo edustaa hienosti pispalalaisuutta, myös siinä mielessä että talo on alun perin rakennettu kaupungin toiselle laidalle, josta se on myöhemmin siirretty purku-uhan alaisena Pispalaan.



Julkisivumuutos ja autotalli klassiseen taloon

Kuva 5. Vanha pispalalaistalo on saanut uuden ilmeen remontin yhteydessä. Remontointi ja julkisivun muutokset ovat osa talon historiaa ja tekevät siitä arvokkaan. Talo jolla on historiaa ja eri vaiheita on usein kulttuurihistoriallisesti arvokkaampi kuin alkuperäiseen olomuotoonsa jähmettynyt ”tyyppitalo”.



Autopaikoitus on toteutettu jälkikäteen onnistuneesti.

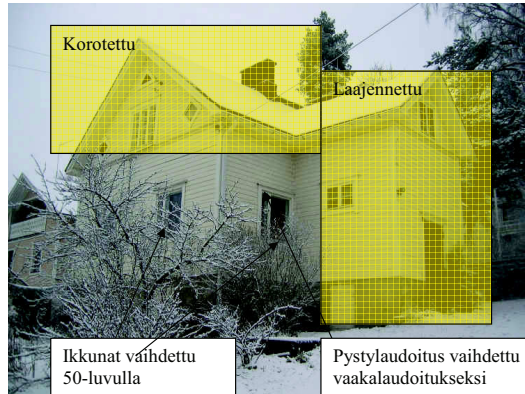
Kuva 6. Rinne vaatii usein mielikuvitusta siinä miten auton paikoitus tontille toteutetaan. Tässä tapauksessa auto on sijoitettu talon laajennusosaan. Autopaikoituksen toteutustavoissa tulee olla joustoa myös jatkossa.



Kuva 7. Mineriiitti kertoo tarinaa oman aikakautensa remonteista. Talon ilme on osa nykyistä Pispalaa. Mikäli talon kulttuurihistoriallista arvoa mitataan vain tämän vuoden vallitsevien ”kauneuskriteerien” perusteella on vaara että hukataan Pispalan historiallisesti merkittäviä kerrostumia.

## 2.4 Rakennusten laajentaminen on osa Pispalan kulttuurihistoriallista erityispiirrettä

Pispalan historialliselle rakennuskannalle tyypillistä on laajentaminen. Laajentamisia on usein tehty useaan otteeseen eri suuntiin – sivuille, eteen, taakse, ylöspäin ja alaspäin. Rakennuksen laajentamismahdollisuus takaa rakennukselle mahdollisuuden vastata kasvaviin asumisen laatuvaatimuksiin. Tässä kohdassa on esitetty erilaisia esimerkkejä laajentamisen eri vaihtoehdoista.



Kuva 8. Talojen laajentaminen ja muuntelu on osa Pispalan rakennusten kulttuurihistoriallista erityispiirrettä. Ajan kulku ei pysähdä, myös seuraava remontti jättäneen oman historiallisen kerrostumansa tähän Pispalan rakennusinventoinnissa 1-luokkaan luokitellun talon ilmeeseen. Vahvoista muutoksista huolimatta Pirkamaan maakuntamuseo on arvioinut rakennuksen alkuperäisen ilmeen säilyneeksi.



Kuva 9. Rakennuksen laajentaminen on toteutettu Pispalan tyyliin ja rakennuksen alkuperäiseen osaan sopivasti.



2030: "Kaava olisi ohjaava oikeaan suuntaan (haluttuun?) mutta tulevaisuudelle pitää antaa tilaa rakentua uusilla tekniikoilla ja muodoilla. Myös lisätilaa ja kuutioita tarvitaan myöhemmin."

Kuva 10. Rakennuksen mittava laajentaminen on toteutettu alkuperäistä tyyliä kunnioittaen. Pintamateriaalien viimeistely tuonee laajentamiseen vielä viimeisen silauksen. Rinteesen on myös rakennettu Pispalan ilmeeseen sopiva sisäinen parkkipaikka.



Kuva 11. Rakennuksen korottaminen toisella asuinkerroksella on asettanut runkosyvyyden ja rakennuksen korkeuden rinneakentamiselle sopusuhtaiseen muotoon. Tummien ulkoseinien maalaaminen vaaleiksi on keventänyt kokonaisvaikutelmaa.

## 2.5 Uudisrakentaminen sopii Pispalaan, myös vanhat rakennukset ovat aikanaan olleet uusia

"Rakentaminen on muuttanut Pispalaa aina. Eri aikojen rakentamisesta jää erilaisia jälkiä meihin ja ympäristöön. Meistä jäävät jäljet, mitä ne ovat?"



2030: "Uudisrakentamisessa pidetään mielessä kokonaisuus."

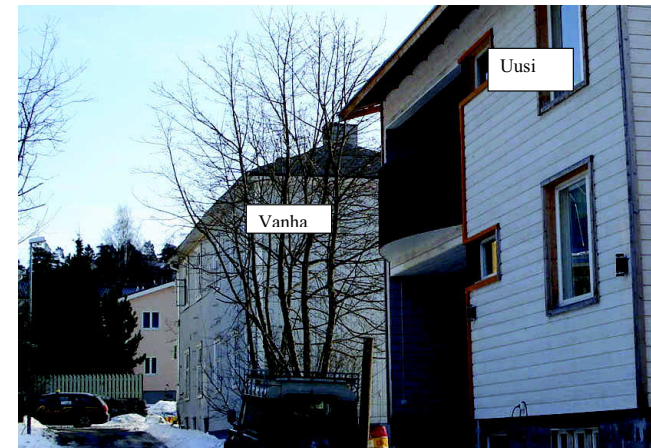
Kuva 12. Uudisrakennus, joka tyylillisesti sopii niin hyvin Pispalaan että ansaitsee tulla jatkossakin säilytetyksi.



Kuva 13.a) Uudisrakennus edustaa erinomaisesti Pispalalaista muutokieltä.



Kuva 13.b) Samalla tontilla sijaitseva vanhempi rakennus.



Kuva 14. Uuden rakennuksen rakentaminen tontille mahdollistaa vanhan rakennuksen säilymisen. Yksi vaihtoehto rakennusoikeuden käytölle on lohkoa isommista tonteista uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka, jolla etu-alalla oleva uudisrakennus sijaitsee, kuului aikaisemmin taka-alalla näkyvän vanhemman pispalaistalon tonttiin.



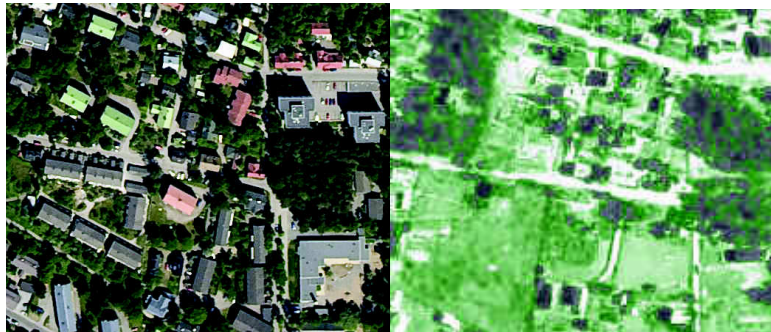
Kuva 15. Tämä tyylikäis Pispalalaistalo lieene parinkymmenen vuoden kuluttua jo ajan patinoima ja se sopii tyylillisesti myös taka-alalla näkyvän vanhemman pispalalaistalon naapurustoon.

## 2.6 Pispala on myös pienkerrostaloalue

Pispala on paljon enemmän kuin pelkkä pientalo tai omakotitaloalue, eikä sitä tule kaavoituksessakaan nyt 2000-luvulla sellaiseksi sekoittaa.



Kuva 16. Tällä Ylä-Pispalan / Tahmelan arvoalueella on yli 15 kpl kerrostaloja 1800 ja 1900 luvulta, joiden korkeudet vaihtelevat 2-6 kerroksen välillä, lisäksi ko. taloissa on myös kellarit. Pispalassa on perinteisesti myös pienkerrostaloja. Lisäksi samalle alueelle on mahtunut myös yli 10 kpl rivitaloja. (Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)



(Kuva 17a: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>, Kuva 17b: Maanmittauslaitos 1946, muunneltu osa suuremmasta kuvasta)

Kuva 17. a ja b): Verrattaessa nykyistä tilannetta samalla alueella vuonna 1946 vallinneeseen tilanteeseen on havaittavissa merkittävä muutos rakennetussa ympäristössä. Vanhojen talojen ongelmana on se, että ne ovat usein jääneet myöhemmin tehtyjen talojen taakse näköalakatveeseen. Takaisin vuoteen 1946 ei kuitenkaan enää pääse ja asuntoja tarvitaan ihmisiä varten tulevaisuudessakin.



Kuva 18.a) Rinne mahdollistaa rakentamisen useaan kerrokseen maisemaan sopivasti. Kuvan rakennuksessa on 5 kerrosta.



Kuva 18.b) 6 kerroksinen talo on ollut edustamassa Pispalalaisuutta jo vuosikymmenet. Julkisivuremontti, jossa talon ulkopinta muutettiin, on parantanut tämän 70-luvun elementtitalon ilmettä merkittävästi.



Kuva 19.a) Parvekkeet kruunaavat talon, vaikka talo muutoin ei kovin Pispalalainen kaikkien mielestä olisikaan.



Kuva 19.b) Ylä-pispalalaisten kerrostalojen korkeutta on rajoittanut mm. hissisääntö: mikäli taloon olisi tehty yli 3 asuinkerrosta olisi vaadittu hissin rakentaminen.



Kuva 20.a) Rinteen alareunaan sijoittamalla suurikaan rakennus ei peitä näkyviä yläpuolella asuvilta.



Kuva 20.b) Kivijalkaan sijoitetut asuintilat mahdollistavat tehokkaan rakentamisen.



Kuva 21.a) Rivitalo voidaan toteuttaa myös siten että se sopii Pispalaan.



Kuva 21.b) Rivitalon autopsyköinti on ratkaistu hienosti – autotallinoveit eivät ole katujulkisivussa kiinni.

### 3 Ympäristöarvot ja historia

#### 3.1 Asutuksen alku

Ensimmäisiä työväenasumuksia oli jo 1870-luvulla rakennettu Pispalaan nykyisen valtatie varteen. Pispalan alueen varsinainen asutusekspansio alkoi 1890-luvulla Porin radan valmistuttua. Asutus levisi Pispalan alueelle siten, että maantien varsi ja radan ympäristö rakentuivat ensin 1890-luvulta alkaen. Yksi Suomen ensimmäisistä paperitehtaista aloitti toimintansa Pispalassa, höyrysahan ja luujauhotehtaan vieressä. Hieman myöhemmin aloitti toimintansa kattuhuopatehdas. Pyhäjärven puoleinen rakentaminen alkoi loivemmalta rinnealueelta, Tampereen laidalta.

#### 3.2 Maisemat ja maisemapaidat

Pispala sijaitsee Näsijärven ja Pyhäjärven välisellä Harjuaalueella. Asuintiloista, pihoilta ja julkisilta väyliltä avautumat maisemat ovat merkittävä Pispalan ominaispiirre ja niiden säilymiseen kiinnitetään jatkossa aiempaa tarkemmin huomiota.

*"En asu talossa, vaan siinä ympäristössä jossa taloni sijaitsee. Tärkeämpää kuin se miltä oma taloni näyttää on se mitä ikkunastani näkyy."*

Mikäli halutaan säilyttää Pispalan omaleimaisuus ja maisemalliset erityispiirteet tulee huomioida se, että myös Pispalasta näkyvä miljöö vaikuttaa alueeseen. Mikäli Pispalan "arvoalue" rajataan hyvin pieneksi ja koko ympäröivä alue rakennetaan uusiksi, katoaa myös säilytetyn arvoalueen erityinen luonne.

Pispalan maiseman muodostavat: Ylä-Pispala, Ala-Pispala, Tahmela, Ansionkallio, Hyhky ja Santalahti. Pispalan alueeseen vaikuttavat olennaisesti maisemat seuraaviin suuntiin: Pyhäjärvi, Saunasaari, Viikinsaari, Pyynikki, Näsijärvi ja Epilä. Pispalan valtatieltä Särkänniemeeseen avautuvat näkymät ovat myös ohiajajien kaupunkilaisten ilona.

Myös rakennettu ympäristö on osa maisemaa. Pispalan tietyt olemassa olevat yhtenäiset alueet ja kokonaisuudet pitäisi tunnistaa ja antaa niille erityinen asema. On olemassa yhtenäisiä katunäkymiä sekä yhtenäisiä rakennusryhmiä. Tämä ei kuitenkaan ole enää 30-luvun Pispala, vaan rakennusryhmiä on eri ajanjaksoilta.

Vaikka maisemallinen kokonaisuus muodostuu yksityiskohdista, Pispalassa kaikkein tärkeintä on niistä muodostunut Pispalan valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristön säilymisen kannalta oleellista on kuitenkin rakennusten muodostamat ryhmät ja niiden mittasuhteet, enemmän kuin pienet detaljit.

#### Toivottavia kehittämistoimia:

- Valittujen näköalapaikkojen kehittäminen turismia silmällä pitäen.
- Kansallismaiseman säilyttäminen visuaalisesti aiemman kaltaisena, huomioiden myös Pispalan lähialueet jotka kuuluvat tähän alueellisesti merkittävään maisemaan.
- Sen valvominen että Pispala säilyy nykyisenkaltaisena sekä Pyhäjärveltä että Näsijärveltä päin tarkasteltuna – kulttuurimaismakokonaisuuden säilyttäminen.
- Vanhojen historiallisten merkkien ja paikkojen esilletuominen.
- Uudisrakentamista tehtäessä ohjataan rakentajia ratkaisuihin, joissa on huomioitu sekä naapurien maisemien säilyminen että maisemien säilyminen yleisiltä kulkuväyliltä.

## Näkymiä

2030: "Näkymät sekä Pyhä- että Näsijärveltä Pispalaan päin, eli kulttuurimaisemakokonaisuuden säilyminen."



Näkymä Tahmelaan Ylä-Pispalasta (kuva 22.a).



Näkymä Tahmelan rannalta Ylä-Pispalaan (kuva 22.b).



Näkymä Ylä-Pispalasta Santalahden (kuva 23.a).



Näkymä Ylä-Pispalasta ansionkalliolle (kuva 23.b).



Näkymä Santalahdesta Ylä-Pispalaan (kuva 24.).

2030: "Jos halutaan pelastaa ja säilyttää Pispala on kipukohta tällä hetkellä Pispalan harjun Näsijärven puoleinen rinne. Siihen pitää panostaa ja sen asema pitää nostaa esiin".



Pulteriatidat ovat osa Pispalan rakennettua kulttuuriympäristöä (kuva 25.a).



Betonipinnat ovat myös osa Pispalaa, mutta liika on aina liikaa – sopivalla maisemoinnilla tämäkin korkeuseroista johtuva penkere on saatu (kuvan ottamisen jälkeen) ympäristöön sopivaksi. (kuva 25.b).



Tiemaisema Tahmelassa (kuva 26.a).



Tiemaisema Hyhkyssä (kuva 26.b).



Näkymä Ylä-Pispalasta Santalahden (kuva 27.)



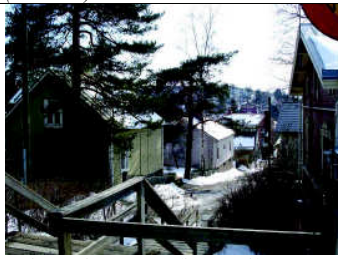
*Autokatos on toteutettu avonaisesti, joka mahdollistaa että kadulta on jatkossakin mahdollista nähdä Pyhäjärvelle avautuvat maisemat (kuva 28.a).*



*Ajan patinoima savupiippu. Savupiipun ulkoasua ei kuitenkaan ole tarve suojella, sillä parinkymmenen vuoden kuluttua ovat naapuritalojenkin savupiiput samassa kunnossa (kuva 28.b)*



*Talokokonaisuus (kuva 29.a).*



*Näkymä alarinteeseen (kuva 29.b).*

*2030: " Jos puhutaan kulttuuriympäristöstä niin silloin edellytetään että ympäristö on kunnossa ja siisti "*

### 3.3 Pispalan pihat ja puutarhat

Pispalan pihoiille tyypillistä on tehokas tilankäyttö, johon kuuluvat tiiviisti keskenään sijoitetut penkereet, oleilupihat, kukkamaat, hedelmäpuut, aidat ja autopaikoitusratkaisut. Pispalan puutarhuri saa käyttää laajaa mielikuvitusta, saadakseen hiekkarinteen vihertämään – toivottavaa olisi toisaalta myös se, että harjumaan luonto säilyisi myös yhtenä elementtinä pihoiilla. Pihan rakentamisen haasteet vaihtelevat suuresti, rinteiden jyrkkyyden mukaisesti.

Kulttuuri ei ole hoitamattomuutta. Nykyisellään joka puolella Pispalaa on eri syistä siistimistä kaipaavaa aluetta. Syyt ovat moninaiset: Santalahti odottaa uutta kaavaa, talojen remontit vaativat piha-alueen käyttöä varastona, autotalon omistaja on vanhainkodissa, puistomaisten alueiden käyttötarkoitus on osin epäselvä ja myös kaupunki kantaa kortensa kekoon käyttämällä omistamiaan maa-alueita erilaisten rojujen ja tavaroiden varastointiin. Näiden alueiden siistiytyminen olisi toivottavaa.

Osa Pispalasta on perinteisesti myös rakentamaton yleistä aluetta, kuten pienviljelysmaat, ulkoilu- ja puistoalueet jne. Nämä kuuluvat olennaisena osana ympäristöön ja vaikuttavat myös kiinteistöjen arvoon, eikä niiden rakentamista ole mahdollista siten toteuttaa, etteikö se merkittävästi laskisi koko alueen arvoa.

Alla listattuna joitakin erityisen suositeltavia poimintoja perinteisistä piharatkaisuisista:

#### Yksityispihat

- Omenapuita, lumupuita, marjapensaita ja hyötykasveja suositetaan.
- Pulterikivipenkereet rakennetaan tasaisten reunakivien sijasta.
- Mahdolliset autotallit sijoitetaan hieman irti katulinjasta, mielellään syvemmälle tontille.
- Männy, pihlajat ja (kohtuullisen kokoiset) koivut säilyvät tyypillisinä puulajeina, kuitenkin niin ettei niistä aiheudu vaaraa – kaadettujen puiden tilalle on hyvä istuttaa uusia.
- Rajapensaat ja aidat valitaan yhdessä tuumin naapureiden kanssa.
- Asfalttia ei pihoiissa käytetä, paitsi jos pihaan ajo sitä vaatii.
- Pihan pengerrys rinteiden edellyttämällä tavalla, käyttöpihan aikaansaamiseksi



Suosituksia eivät yksityispihoilla saa pakottaa omistajaa ratkaisuihin. Omistajalla tulee aina säilyttää mahdollisuus toteuttaa suosituksista huolimatta haluamansa piharatkaisut.

#### Julkiset tilat

- Remontoinnin ja kunnostustöiden yhteydessä kaupunki pyrkii perinteisen Pispalan ilmeen palauttamiseen sekä visuaalisen tason nostamiseen (kadut, pengerrykset).
- Luonnonmukainen hoidettu metsä.
- Nurmikkoalueet, jotka kestävät kulutusta.
- Siistissä kunnossa, rojot on varastoitu muualle.

## 4 Liikenne ja autot

### 4.1 Jalankulkijat ja kevyt liikenne

Jalankulun ja kevyen liikenteen väylät pidetään jatkossa turvallisissa ja käyttökelpoisissa kunnossa Pispalassa, sekä verkostoa täydennetään havaittujen puutteiden osalta.

#### Toimenpiteitä

- Pyörätieverkosta tarkastetaan siten, että rantaa myöten on mahdollista pyöräillä Kaarilasta ja Hyhkystä keskustaan Pispalan ja Suomen Triכון kautta, minimoiden tarpeettomien ylämäkien polkemiset.
- Pyörätieverkosta on myös täydennetty siten että ”epäjatkuvuuskohdat” on täydennetty, siten että pyörätiereitit ovat selkeät ja turvallisesti ajettavat.
- Jalankulku ohjataan turvallisille reiteille, joille taataan myös talvikunnossapito.
- Pispalan valtatie ja Paasikiventien alittamista varten rakennetaan alikulkukäytävät sopiviin paikkoihin. Kunnossa olevaa kulkuväylää kaipaavat esimerkiksi yhteydet Näsijärven puoleiseen satamaan, Elianderin rantaan sekä Pölkylänniemeen. Pispalan kirkon luona oleva rautatiealikulku tulee myös liittää kiinteästi mukaan katuverkkoon.
- Pispalan portaiden turistireittiä (sekä muita maisemareittejä) sekä niiden varrelle sijoitettavia palveluita kehitetään määrätietoisesti matkailun edistämiseksi alueella.
- Paasikiventien molemmille puolille yhtenäinen toimiva pyöräilytie.

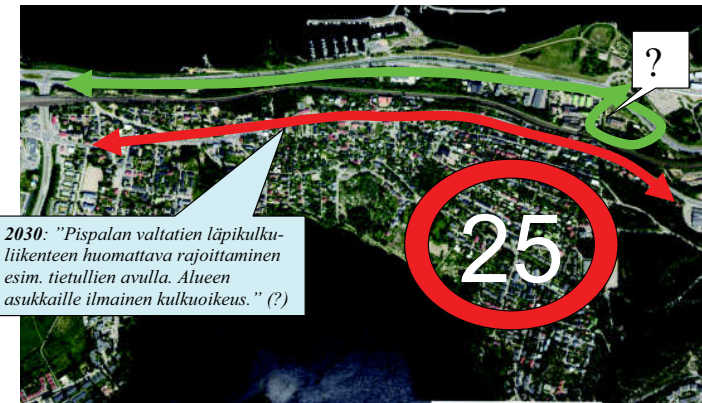


2030: ”Kevyen liikenteen reittistöjen / puistoalueiden tulisi muodostaa läpi alueen kattavia kokonaisuuksia”

Kuva 30. Tulevaisuuden pyöräilijöillä on Pispalassa toimivat reitit.

### 4.2 Autoliikenne

Tampereen sijainti kahden järven välisellä kannaksella tuo läpiajoliikennettä myös Pispalaan. Paasikiventien kokonaisliikenne on 40000 autoa vuorokaudessa ja Pispalan valtatie liikenne on 15000 autoa vuorokaudessa (SCC Viatek – Tarkastelu läpikuluväylistä ja keskustan kehästä, 2002). Oletettavasti yksityisautoilun määrä tulee nykyisestä jatkossakin nousemaan, mutta Pispalan tiet eivät mahdu kasvamaan.



2030: ”Pispalan valtatie läpikululiikenteen huomattava rajoittaminen esim. tietullien avulla. Alueen asukkaille ilmainen kulkuoikeus.” (?)

Kuva 31. Pispalan läpikululiikennöintiöngelma ratkaistaan. (Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

#### Liikenteen haittoja on Pispalassa vuonna 2030 onnistuttu vähentämään seuraavin keinoin:

- Läntinen ja pohjoinen ohitustie on käytössä
- Tampereen raideliikenne on saatu käyntiin, jolloin osa keskustaan suuntautuvasta liikenteestä menee kiskoilla.
- Linja-autoliikenne palvelee aluetta tiiviisti
- Pispalan yleisnopeusrajoitus 25km/h, jota valvotaan tiiviisti, ei houkuttele kaahaamaan alueen lävitse.
- Ihmiset valitsevat asuinpaikkansa siten, että pendelöinti työpaikoille kaupungin läpi ei ole välttämätöntä. Tähän kannustetaan myös verotuksellisesti.
- Mahdolliset tunneliratkaisut (”Tampellan tunneli”) eivät ole lisänneet Pispalan läpikululiikennettä – keskustasta länteen suuntautuvaa läpiajoliikennettä ei ohjata Pispalanvaltatielle.

### 4.3 Autojen paikoittaminen

Autot ovat tulleet jädäkseen. Pispalan uusi kaava luo mahdollisuudet autojen tehokkaaseen sijoittamiseen tontille, Pispalan yleisilmeen siitä kuitenkaan kärsimättä. Pispalan kadut ja kujat ovat ahtaita eivätkä autot mahdu niiden varsille. Tästä syystä myös jatkossa tulee pyrkiä sellaisiin ratkaisumalleihin että kiinteistönomistajat haluavat sijoittaa autopaikat omille tonteilleen. Harju- ja rinne antaa mahdollisuudet aidosti maanalaisten paikoitusratkaisuiden toteuttamiselle ilman että ne rajoittavat pihojen käyttöä tai näköaloja.



Kuva 32. Autot hallitsevat yhteistä tilaa.

#### Keinoja autopaikoitustilanteen parantamiseksi:

- Maksullinen / kiinteistökohtaisiin kiintöihin perustuva kadunvarsipysäköinti kannustaa asukkaita pysäköimään autot omalle tontille, sekä kierrättämään tarpeettomaksi käyneet kulkuneuvot.
- Autopaikoitusratkaisujen ja autotallien rakentaminen siten, että ne eivät peitä maisemia on sallittua ja lähes pakollista. Autotallien rakentaminen "näköalapaikalle" on kiellettyä. Autot on tarvittaessa mahdollista pysäköidä myös ilman yläpuolista suojaa.



Vältettävä ratkaisu: autotallit peittävät maiseman sillä ne ovat alarinteen puolella (kuva 33.a)



Suosittava ratkaisu: Autotalli on sijoitettu ylärinteeseen, jolloin maisemahaitta jää vähäisimmäksi (kuva 33.b).

Pispalan harjun korkeuserot luovat erinomaisen mahdollisuuden maastouttaa autot harjun sisään, toisaalta se mahdollistaa myös näköalan täyden peittämisen autotallilla. Pispalan uusi kaava ohjaa sellaisiin ratkaisuihin joissa maisema-näkökulmat otetaan erityisesti huomioon.



Kuva 34. Onnistunut autotallilaajennusratkaisu Hyhkystä. Autotallin päälle on luotu tasainen oleskelutila. Autopaikotuksen mahdollistaminen tonteille vapauttaa ahtaita teitä liikenteelle.

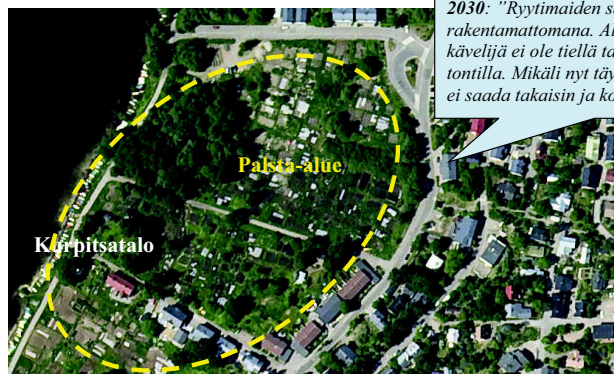
#### Lisäkeinoja autopaikoituksen ja maisemakysymysten ratkaisuun:

- Kannustimia muuntaa olemassa olevia autotalleja ja autokatoksia siihen suuntaan, että niiden maisemia peittävä vaikutus ja naapureille aiheutuva haitta vähentyisi.
- Rakennusluvan ehdoissa määrätty parkkipaikka (ns. veloitteparkkipaikka) pitää voida sijoittaa oman tontin lisäksi myös naapuritontille, mikäli osapuolet niin sopivat.
- Toimiva kannustin autopaikkojen maisemaan sopivalle sijoittamiselle olisi se että harjun/ylärinteen puolella maanalaisten parkkipaikan rakentaminen rinteeseen ei vie rakennusoikeutta. Kun käynti tontille on toisesta suunnasta, eli järveä kohti, toimisi vastaavanlaisena kannustimena parkkitason alapuoleisen varastotilan rakentamis-mahdollisuus.

## 5 Pispalan keskeiset alueet

Tässä luvussa esitetään poimintoja Pispalan keskeisistä alueista asukasnäkökulmasta katsottuna. Näiden alueen kehittämistoimilla on suurta merkitystä Pispalan tulevaisuuden kannalta.

### 5.1 Pispalan pienviljelysmaat / Tahmelan ryytimaat



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 35. Pispalan pienviljelysmaat ovat asukkaille tärkeä henkireikä. Alueen säilyminen virkistyskäytössä myös tulevaisuudessa on Pispalan asukkaiden yhteinen toivomus Tampereen kaupungin suuntaan.

### 5.2 Tahmelan lähde, uimaranta ja venepaikat



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 36. Tahmelan lähde, uimaranta, lasten leikkipaikka sekä venepaikat. Pienvenepaikkojen lisääminen ja laitureiden rakentaminen olisi hyödyllistä alueen kehittämisen kannalta. Samassa yhteydessä täytyisi tosin ratkaista myös veneiden talvisäilytys – kaikki pitävät veneistä kesällä, mutta talvella kukaan ei halua niitä naapurustoon ...

### 5.3 Kaupat ja julkiset palvelut

Pispalassa on perinteisesti ollut tiiviisti kauppoja – erilaisia myymälöitä on saman kadun varrella voinut olla kymmeniä. Nykyisellään kivijalkakaupat ovat pääosin kadonneet, mutta kaupat ja palvelut ovat silti tärkeä osa Pispalaa. Tässä kohdassa esitetään muutama Pispalan kehityksen kannalta tärkeää asiointialuetta – lähipalveluiden tukeminen joka puolella Pispalaa on kuitenkin tarpeen..



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 37. Tahmelan kaupan ympäristö, josta löytyy myös Hirvitalo, Pispalan kirjasto sekä bussipysäkki. Tämän alueen kehittäminen liike- ja asiointialueena on tärkeää alueen vetovoiman ja asukkaiden kannalta.



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

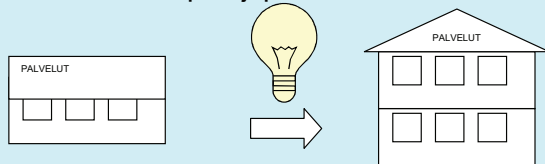
Kuva 38. Ahjolan aukion liike- ja toimintatilat, haulitehdas, haulitorni sekä bussipysäkki. Pispalan valtatie varsi soveltuu erinomaisesti liiketoimintaa varten ja sen käyttöä tähän tarkoitukseen vahvistetaan myös jatkossa.



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 39. Pispalan koulu. Pispalan koulun liikuntasalit ja ulkokenttä tarjoavat mahdollisuuksia monipuoliseen urheiluun. Koulun luokkahuoneita olisi mahdollista käyttää esimerkiksi kokoustiloina.

**Pohdintaa: Mistä lisää tilaa kauppoille ja palveluille??**

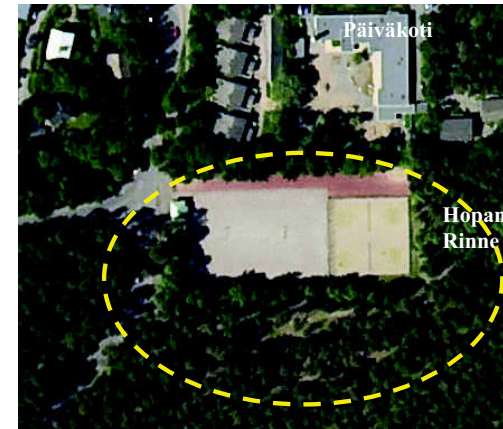


Pispalan tärkeät ja arvostetut palvelut ovat usein sijoittuneet rakennuksiin, jotka korkeudeltaan ja mittasuhteiltaan ovat matalia ja hieman laatikkomaisia (päiväkodit, kaupat). Yhtenä mahdollisuutena lisätilan löytämiseksi, mikäli palveluntuottaja niin toivoo, voisi olla rakennuksen korottaminen. Sopiva julkisivulaudoitus voisi samalla muuttaa rakennuksen ilmeen perinteisemmäksi.

Kaavoittajan toivotaan toki hyödyntävän myös muita keinoja palveluille ja liikerakennuksille osoitetun tilan löytämiseksi. Vanha kaava on usein sallinut sekä asuin- että liikerakennusten rakentamiset tonteille, säilyttämällä tämän mahdollisuuden jää Pispalaan hyvää tilaa myös start-up kivijalkakauppiaiden ja käsityöläisten käyttöön tulevaisuudessa.

#### 5.4 Liikuntapaikat ja ulkoilumahdollisuudet

Pispalan jyrkät rinteet antavat hyvät mahdollisuudet liikunnalle ja kuntoharjoittelulle, mutta asettavat samalla erityisiä haasteita tasaista maata vaativien pelikenttien luontiin. Pispala on osa Tampereen keskikaupungin ulkoilumaastoa, joten liikuntapaikkojen kehittäminen toimivammiksi kokonaisuuksiksi on peruteltua.



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 40. Tahmelan / Ylä-Pispalan jalkapallo- ja tenniskentät ovat välittömästi Pyynikin ulkoilumahdollisuuksien vieressä. Aluetta tulee kehittää eri liikuntalajien harrastapaikkana myös laajemmin. Mahdollisuutta myös liikuntatilojen ympäristöön soveltuvalla laajentamisella on olemassa.



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 41. Hyhkyn jalkapallokenttä on koulun vieressä.

## 5.5 Santalahden ja Näsijärven ranta



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 42. Santalahden satama sijaitsee Pispalan haulitornin kupeessa. Yhteys satamaan pitää huoda turvalliseksi ja käytettäväksi. Näsijärven rantaa ei pidä erottaa muusta Pispalasta ja ihmisistä tie- ja muurirakennelmilla.

2030: "Näsijärven rantaan uimaranta"



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 43. Pispalan harju ja santalahti. Santalahdessa sijaitsee myös nurmikenttä, josta ainakin osa olisi hyvä säilyä pallopelien pelaajien käytössä.

## 6 Näkökulmia Pispalaan vuonna 2030

Pispalan kaltaisen asuinalueen käsittelyssä ja kaavoituksessa tulee huomioiduksi koko elämisen kirjo. Tässä kohdassa esitetään täydentäviä näkemyksiä Pispalasta vuonna 2030.



2030: "Ihmisläheinen, monipuolinen, kulttuurihistoriallisen arvon tunnustava, monenlaisia ihmisiä limittäin ja lomittain."

2030: "Ei tehdä Pispalasta museota, vaan kaikille tilaa asua."

2030: "Toimivat kulkuyhteydet ja kauppa lähellä. Mukavat naapurit, lyhyt matka harrasteisiin"

Kuva 44. Pispala Visio. Piirroksen laatijana Rakennusoikeus-ryhmän jäsen.

### 6.1 Pispala on hyvä ja vetovoimainen paikka kaikkiin elämänvaiheisiin

Pispalassa on turvallista liikkua, aikuisten ja lasten, päivä- ja yöaikaan. Tiet ovat kunnossa ja kestävä kehitys ja ekologiset ratkaisut huomioiden myös toimivat pyörä- ja kävelytiet. Pispalassa on tarjolla palvelut, jotka mahdollistavat asumisen ja toimimisen alueella – kirkko, koulut, tarhat, kaupat, postit, apteekit, kirjastot, virastot, urheilukentät.

Pispalassa on saatavilla asuntoja ja koteja kaikkiin elämän vaiheisiin: pienkerrostaloja, luhtitaloja, rivitaloja, paritaloja ja omakotitaloja. Tarjolla on toimivia ratkaisuita omistusasumiseen ja vuokra-asumiseen. Pispalassa asuminen on kiinnostava vaihtoehto niin lapsille, perheelliselle, nuorisolle, työssäkäyville, yrittäjille kuin eläkeläisillekin.

## 6.2 Ikääntyvä väestö

*2030: "Asun ystäväni kanssa mukavassa ja viihtyisässä puutalossa jossa kulkemista helpottaa apuvälineet ja säännölliset julkiset palvelut..".*

Väestörakenteen muutos tuo haasteita mukanaan erityisesti Pispalassa. Jyrkät rinteet ja hissittömät monitasoiset asunnot tuovat hankaluuksia väestön omatoimiselle toimeentulolle. Aiemminkin ovat vanhukset rinteillä kiikkuneet, mutta miten on tulevaisuudessa?

Pispalan rinnettä ei saada tasaiseksi ikäihmisten kulun helpottamiseksi. Alueella on kuitenkin tarjolla kotipalveluita ja vanhusväestön palvelutalo. Lisäksi Pispalassa on myös vanhusväestön käyttöön varattuja yhteisiä harrastetiloja, johon tällä erää aktiiviset, tuolloin hieman varttuneempaan ikään ehtineet Pispalalaiset järjestävät kulttuuririentoja. Pispalan palvelutalon haarakonttori on avannut toimintansa keskellä Pispalaa.

Osa ikäihmisistä on valmiita kunnostamaan oman asuntonsa ikääntymisen tarpeita vastaavaksi. Näille ratkaisuille on kaavoituksessa jätetty toimivat toteutusmahdollisuudet kaikkiin rakennuksiin: esim. sisäänkäynnin muutokset, talon laajentaminen pientalohissillä ja toimivat yhteydet autopaikoituksesta sisäreittiä asuntoon.

## 6.3 Energiatohokkuuden ja terveystietokulmien korostuminen

Uudisrakennuksille asetetut energiatohokkuusnormit kiristyvät ja maapallon luonnonvarojen rajallisuuden ymmärtämisen myötä ihmisten kiinnostuminen energian säästöön korostuu. Energiatohokkuuden ja ekologisen rakentamisen mahdollistamiseksi asemakaavoituksessa annetaan vanhan rakennuksen modernisointiin ja laajentamiseen käyttökelpoisia keinoja.

Remontiojille tulee antaa mahdollisuuksia energiansäästön vaatimien ratkaisuiden toteuttamiseen vanhoihin taloihin. Toisaalta annetaan myös kaavamerkintöjen tukemana mahdollisuudet kunnostaa ja laajentaa kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia perinteisin rakennusmenetelmin ja poiketa kiristyvistä vaatimuksista.

Rakennusten terveellisuuden ja turvallisuuden merkitys kasvaa jatkuvasti. Terveystietoviranomaiset ovat kiristäneet raja-arvoja koskien vanhojen rakennusten radon- ja mikrobi-pitoisuuksia – tästä aiheutuu korostuvia haasteita ja kustannuksia vanhojen rakennusten kunnostamiseen.

## 6.4 Santalahteen on rakennettu aistikas asuinalue pispalalaiseen rakennustyyliin

Santalahden alueelle on rakennettu asuinalue, joka tyyllisesti edustaa parhainta pispalalaista perinnerakentamista. Asuinalueelle muuttava väestö mahdollistaa Pispalan palvelujen elinvoimaisuuden ja vahvistaa alueen elinvoimaista kulttuuriympäristöä. Rakentamisessa noudatetaan samoja sääntöjä, jotka vallitsevat muualla Pispalassa (rakentamistapaohjeet: materiaalivalinnat, kerrosluvut, rakentamistyyli jne.). Muutamat jo 2000-luvun alussa poikkeusluvan turvin rakennetut betonikerrostalokolossit muistuttavat virheestä jota ei täysimääräisesti tehty.

## 7 Kantoja Pispalan uuden kaavan käytännön asioihin

### 7.1 Vastakkainasetteluun kiinteistön omistajien ja kulttuuriympäristön välillä ei ole tarvetta

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Pispalan ovat tähän päivään asti säilyttäneet ja pitäneet kunnossa kiinteistöjen omistajat. Tilanne ei tästä tule muuttumaan ja jatkossakin sekä kunnostaminen että rakentaminen on kiinteistön omistajien vastuulla. Tässä kappaleessa esitetään ratkaisumalleja siitä, miten kiinteistön omistajien ja kulttuuriympäristön suojelun välillä on saavutettavissa kaikille hyvä, tasapuolinen ja oikeudenmukainen ratkaisumalli.



## 7.2 Kaavoitus on arvovalinta

Rakennetuilla kulttuurihistoriallisesti merkittävillä alueilla kaavoituksen tehtävänä ei ole muodostaa uusia rakennusmassoja tai toisaalta poistaa niitä, eikä myöskään muodostaa uusia käyttötarkoituksia, vaan ainoastaan vahvistaa olemassa olevia.

Kunnallinen kaavoitusprosessi ei ole oikea paikka omaisuuden uudelleenjaolle. Ensisijaista pitää olla sen omaisuuden arvon säilyttäminen, minkä ihmiset ovat vapaaehtoisissa kaupoissa ostaneet. Ei ole länsimaisen oikeusvaltio periaatteen mukaista poliittishallinnollisilla päätöksillä eli kaavoituksella luoda samanaikaisesti ja samalla alueella ilman perusteltua syytä joillekin tahoille lisäomaisuusmassoja tai toisaalta joiltakin niitä poistaa.

Länsimaisten oikeusvaltioiden perusarvoihin kuuluu yksilöiden yhdenvertainen kohtelu. On tärkeää, että tätä Suomen perustuslain tärkeänä pidettyä perusoikeutta kunnioitetaan tällä kertaa Pispalassa.

Mikä Pispalan aluekokonaisuuden, sen eri alueiden, kortteleiden tai tonttien rakennustehokkuudeksi muodostuukin, sen määrityksessä on tärkeintä korostaa yhdenvertaista kohtelua.

### Ote Rakennusoikeus-ryhmän kannanotosta 6.2.2008: Tavoitteet uuden kaavan taloudellisten vaikutusten osalta

1. Suomalaisen yksityishenkilöiden varallisuudesta on valtaosa kiinni omassa asunnossa sekä muussa kiinteistö- ja asuntovarallisuudessa. Pispalan kaavan vaikutusten arviointiin tulee sisällyttää myös kaavan vaikutus yksityisihmisten talouteen ja omaisuuden arvoon.
2. Tavoitteena tulee olla kiinteistönomistajien tasa-arvoinen ja oikeudenmukainen kohtelu.
3. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä että uusi kaava ei saa laskea yhdenkään kiinteistön markkina-arvoa, verrattuna siihen tilanteeseen mikä vallitsi vanhan kaavan aikana.
4. Tavoitteena tulisi olla taloudelliselta vaikutukseltaan neutraali kaava kiinteistötasoa tarkkaillaessa, eli kaavan tulee kohdella kaikkia kiinteistönomistajia tasa-arvoisesti.
5. Kaavoittajan tehtävänä ja velvollisuutena on huomioida kunkin kaava-alueen kiinteistön erityispiirteet, sekä osoittaa kullekin kiinteistölle sellaiset kaavamerkinnot joilla vähintään arvoneutraali lopputulos saadaan aikaan.
6. Mikäli kaavassa on suojeluun ohjaavia määräyksiä, kaavan pitää sisältää myös senkaltaisia elementtejä, että vanhan rakennuksen omistaja, joka suojelee rakennuksensa, asettuu kaavaoikeudellisesti parempaan asemaan kuin uudisrakentaja.
7. Kaupungin tulee kaavan valmistelussa käyttää puolueettomia ulkopuolisia arvioita (esim. auktorisoidut kiinteistöarvioijat, rakennusliikkeet) siitä miten erilaiset kaava-vaihtoehdot vaikuttavat kiinteistöjen arvoihin.
8. Kaavan valmistelun yhteydessä, esimerkiksi kaavaluonnosten esittelyn yhteydessä, tulee myös kunkin kiinteistön omistajan olla mahdollista tuoda näkemyksensä esiin siitä miten kaava vaikuttaa hänen kiinteistönsä arvoon.
9. Kunkin kiinteistön omistajalla saattaa olla erilaisia tavoitteita kiinteistönsä tulevaisuuden suhteen. Toiselle voi olla tärkeää autokatoksen rakentaminen, kun taas toisen rakennus kaipaa laajentamista. Kunkin kiinteistön omistajan toiveet tulee huomioida siten että omistajan näkökulmasta arvoneutraali lopputulos on saavutettu.

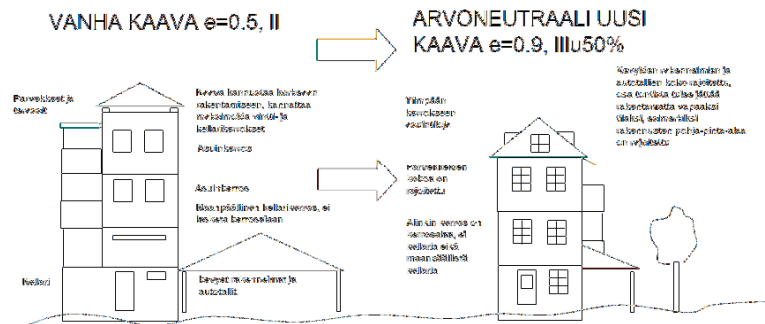
## 7.3 Kaavan laadinta kulttuuriympäristö ja kiinteistöjen arvo säilyttäen

Jotta uusi kaava olisi taloudelliselta vaikutukseltaan neutraali, tulisi kiinteistöille osoittaa lähtökohtaisesti kaavamerkinnoin vastaavien/korvaavien tilojen rakentamismahdollisuudet, jotta kaavamuutoksen automaattisesti mukanaan tuomat muutokset tasoittuisivat (katso LIITE 1).

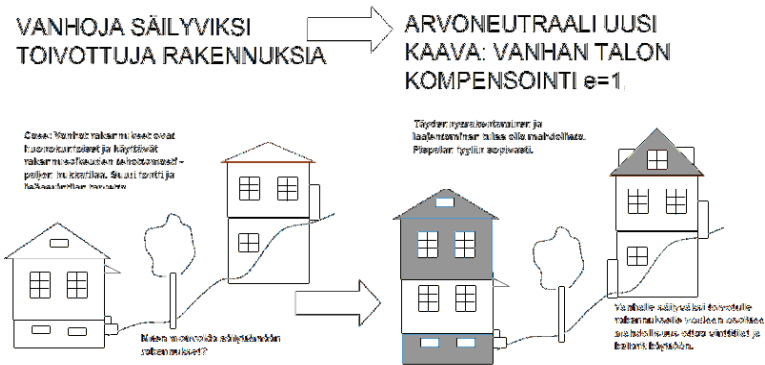
Mikäli kaavaa laadittaessa arvioidaan, että ensin mainittu tavoite on jonkun kiinteistön osalta ristiriitaista kaavoituksen tavoitteiden ja/tai kulttuuriympäristötekijöiden saavuttamisen kannalta, voi kaavan laatija huomioida seuraavankaltaisia tekijöitä:

- A) Asuintilat ovat arvokkaampia kuin kellarit, varastot, kevytrakenteiset piharakennukset, parvekkeet ja terassit.
- B) Kaavassa voitaisiin täten lähteä siitä että kiinteistölle annetaan nykyistä korkeampi tonttitehokkuusluku asuintilojen rakentamiseksi mutta samalla määritetään että esimerkiksi kellarikerroksen, autokatoksen tai vintin rakentaminen ei ole sallittua. Noussut tehokkuusluku mahdollistaisi asuintilojen rakentamisen samalla kun kiinteistölle sijoitettava rakennusmassa ja sen peittävyys kuitenkin vähenisi siitä mitä vanha kaava on sallinut.
- C) Mikäli kiinteistöllä sijaitsee suojeluarvoisia rakennuksia, ne kaavoitustekniset elementit, jotka vastaavat kyseisten rakennusten suojellista haittaa, pitää olla toteutettavissa olevia. Vanhojen suojeltujen rakennusten laajentamista pitää erilaisten kannustimien avulla edesauttaa. Kyseinen kaavatekninen etu poistuu kiinteistöstä, mikäli vanha suojelemisen arvoinen rakennus häviää. Jotta suojelemisen arvoiset arvot säilyvät, pitää vanhoja rakennuksia voida kunnostaa tai laajentaa alkuperäisten rakentamisaikaisten rakennusmääräysten mukaisesti.
- D) Mikäli kiinteistöllä on jo vanhan kaavan aikaan rakennettu, perinteistä Pispalaa edustava rakennus, voidaan kaavamerkinnoin mahdollistaa se että ko. rakennuksen kellar- ja vinttiloja voidaan muuttaa asuinkäyttöön (tai kellar- liike-tiloiksi) ilman että se vie rakennusoikeutta.

Kaavoittajan on mahdollista käyttää laajaa keinovalikoimaa tavoitteidensa saavuttamiseksi. Joihinkin osaan Pispalasta soveltuu korkeammat suurikokoiset rakennukset kun taas toisaalle soveltuvat pienemmät rakennusmassat. Jäljempänä esitettyyn havainnollistavaan piirroksen on laadittu esimerkit siitä miten arvoneutraali lopputulos olisi mahdollista saavuttaa vaikka samalla rajoitettaisiin rakennusten massiivisuutta ja peittävyyttä. Tavoitteeseen on mahdollista päästä erilaisilla kaavamerkinnoilla.



Kuva 45. Havainnollistava esimerkki siitä miten esimerkiksi kiinteistölle sijoitettavan rakennusmassan peittävyttä ja massiivisuutta on mahdollista rajoittaa ilman että kiinteistön markkina-arvoa kuitenkaan lasketaan. Rakentamisen suuntaaminen siten, että rakennetaan asuintiloja varastotilojen sijasta on myös yleisen edun mukaista (asumisen viihtyisyys, elinolot, terveys ja turvallisuus, kaupunkirakenne).



Kuva 46. Kun kiinteistöllä on vanhoja säilyviksi toivottuja rakennuksia, voi niiden säilymistä edesauttaa mm. mahdollistamalla laajentamiset ja korottamiset omistajan toiveiden mukaisesti. Vanhan talon tehotonta tilankäyttöä ja sen kunnostamisesta aiheutuvia korjauskuluja on mahdollista kompensoida osoittamalla kiinteistölle lisärakentamismahdollisuus, jonka menettää purkaessaan vanhat rakennukset.

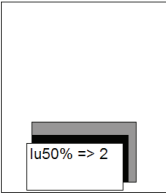
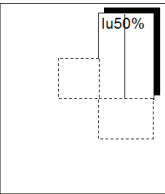
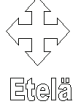
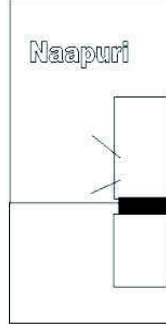
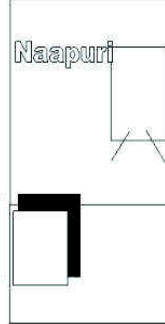
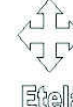
**7.4 Rakennusten sijoittelu tontille**

Pispalan kaava on usein antanut melko vapaat kädet rakennuksen sijoittelulle tontille. Yleistä on ollut, että talon on voinut sijoittaa minne vain tontilla tai vaihtoehtoisesti kaava on määrittänyt, että rakennusten täytyy olla tontin rajojen tuntumassa ja keskelle pihaa jää rakentamaton alue.

Kaavan tulee ohjata yksityisten maanomistajien mahdollinen täydennysrakentaminen siten, että se ei kohtuuttomalla tavalla häiritse naapurikiinteistöjä eikä täten laske niiden arvoa. Rakennuspaikan tarkentaminen tontilla on tarpeen osassa tonteissa, naapureiden näkökulmasta voi esimerkiksi olla miellyttävämpää että lisärakentaminen suuntautuisi keskelle tontteja, reuna-alueen sijasta.

Tässä kohdassa esitetään esimerkkejä osasta niitä asioita, joita kaavoittajan tulee huomioida rakennusten sijoittelussa ja rakennusalan määrittämisessä. Kiinteistöllä on usein naapureita moniin suuntiin, tässä on yksinkertaistamisen vuoksi huomioitu ensisijaisesti tilannetta Pispalan Pyhäjärven puoleisella etelärinteellä (etelä-pohjoinen -suuntaa). Kaavoittajan ja rakennusvalvonnan tulee huomioida kiinteistökohtainen tilanne ja kiinteistön omistajien / naapureiden toivomukset myös Näsijärven puoleisella pohjoisrinteellä.

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Huonompi</b></p> <p>A) </p> <p><b>Parempi</b></p> <p>B) </p> <p>Ylärinte<br/>Pohjoinen<br/>Etelä</p>    | <p>Kuva 47. Talon sijoittelu tontin etelä laidalle ja/tai alarinteeseen huomioi naapurit paremmin kuin talon sijoittaminen pohjoiseen/ylärinteen puolelle, sillä tällöin rakennuksesta aiheutuva varjo ja näköalahaaitta kohdistuu rakennuttajan omaan tonttiin eikä naapureiden tontteihin.</p>                                              |
| <p><b>Kohdullinen</b></p> <p>A) </p> <p><b>Parempi</b></p> <p>B) </p> <p>Ylärinte<br/>Pohjoinen<br/>Etelä</p> | <p>Kuva 48. Mikäli talo on tontin muusta rakennuskannasta tai tieyhteydestä johtuen sijoitettava kohdan 1 vastaisesti, on parempi mikäli rakennuksen korkeus on mahdollista rajoittaa, tai se sijoitetaan mahdollisimman suurelta osin maan alle tai että se sijoitetaan pitkittäin (B), siten että näköalahaaitta on pienin mahdollinen.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Korotus</b><br/>A)</p>  <p><b>Laajennus</b><br/>B)</p>  <p>Ylärinne<br/>Pohjoinen</p>  <p>Etelä</p>   | <p><i>Kuva 49. Mikäli mahdollista ja omistajan tavoitteiden mukaista, tulee lisärakentaminen ensisijaisesti tapahtua nykyisiä rakennuksia laajentamalla. Tällöin siitä aiheutuva haitta naapureille on myös vähäisin. Tilanteesta riippuen sivulle, ylös tai alaspiin.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Esimerkki</b><br/>A)</p>  <p><b>Esimerkki</b><br/>B)</p>  <p>Ylärinne<br/>Pohjoinen</p>  <p>Etelä</p> | <p><i>Kuva 50. Myös tilanne naapuritonteilla tulee huomioida. Rakennuksen sijoitteluun vaikuttavat myös naapuritonttien talojen sijoittelut, talojen ikkunoiden suuntaus ja käyttöpiha. Ensisijainen tavoite tulisi olla että laajennukset tai uudet rakennukset eivät aiheuttaisi merkittävää haittaa naapureille.</i></p> <p><i>a) naapurin ikkunat ja piha on suunnattu länteen, joten rakennuksen voi sijoittaa pohjoisosaan ilman että siitä on haittaa.</i></p> <p><i>b) naapurin piha ja ikkunat on suunnattu etelään pihan itäreunalla, joten rakennus on hyvä sijoittaa tontin länsireunalle.</i></p> |

## 7.5 Kulttuuriympäristön huomiointi kaavoituksessa

*"Tilanne on täysin järjetön. Jos oikeasti ei anneta pienille mökeille tai yhtä hyvin isoille rakennuksille, jotka sijaitsevat hallitsevassa asemassa vajaasti rakennettua tontilla, hyviä porkkanoita vanhoja rakennuksia puretaan kiihtyvällä vauhdilla."*

Vanha kaava on suosinut uudisrakentajia. Purkamalla vanha rakennus on saattanut tilalle rakentaa merkittävästi enemmän pinta-alaa sisältävän uuden rakennuksen, joka on vienyt rakennusoikeutta kuitenkin saman verran kuin alkuperäinen. Kysymys on ollut niin sanotun maanpäällisen kellarikerroksen rakentamismahdollisuudesta ja muusta tilojen optimoinnista kerrosalalaskentasääntöjen puitteissa.

Koska uutta asemakaavaa laaditaan lain edellyttämällä tavalla rakennetun ympäristön suojelun voimistamiseksi, sen pitää sisältää senkaltaisia elementtejä, että vanhan rakennuksen omistaja asettuu kaavaoikeudellisesti parempaan asemaan kuin uudisrakentaja.

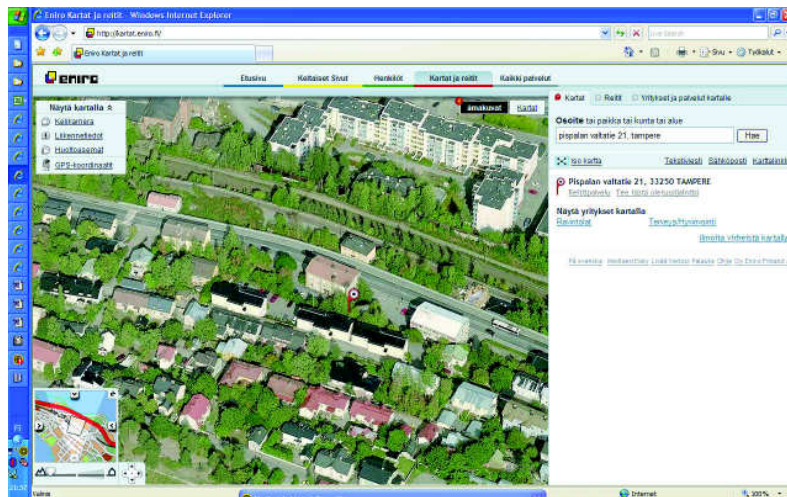
Yksi olennainen elementti kaavassa on sen taloudellista arvoa kuvaava tekijä eli rakennusoikeus. Pyrkimyksenä pitää olla senkaltaisen asiantila, että jokaiselle kiinteistönomistajalle suojelu on vähintään yhtä kaavoitushyödyllinen toimenpide kuin purkaminen. Mikäli tontilla sijaitsee vanha rakennus, kaavassa pitää osoittaa kyseiselle tontille sen verran lisärakennusoikeutta, että se vastaa rakennuksen säilyttämisestä aiheuttamaa rasitetta.

Vanhan rakennuksen suojelemisesta tontille siirrettävä lisärakennusoikeus pitää voida käyttää kyseisen rakennuksen laajentamiseen. On ilman muuta selvää, että laajennettu rakennus pitää olla tyyliltään ja ilmeeltään vanhaa rakennusta kunnioittava.

Kaavan pitää asettaa yhdenvertaiseen asemaan myös tontille rakennettavat lisärakennusmassat. Olisi suotava, että alueella vallitsisi perinteinen rakennuskannan mosaiikkimaisuus.

## 8 Kuva-arvoituksia tämän päivän Pispalasta

### 8.1 Kohteleeeko Pispalan harjun alaosan (Santalahden) rakennusoikeuden lisääminen/kerrostalorakentaminen yhdenvertaisesti harjun yläosan rakennusten omistajia?



Kuva: Havainnollistava esimerkki siitä minkälaisen hakutuloksen ja näkymän [www.eniro.fi](http://www.eniro.fi) karttapalvelu saattaa antaa Pispalasta osoitteella "Pispalan Valtatie 21, Tampere" (kuvat [www.eniro.fi](http://www.eniro.fi) ja Blom Kartta Oy).

Vastaus: Ei. Vaikka alueen kulttuuriympäristö tuhoutuisi kuvassa esitetyllä tavalla Santalahden osayleiskaavan mahdollistamilla rakennuskorkeuksilla, on Ylä-Pispalan alueella suhteessa eniten 1. luokkaan arvioituja rakennuksia. On kohtuutonta suojelun nimissä estää pienten rakennusten modernisointia, laajentamista tai korottamista suunnitellun kerrostalolähiön varjosta. Kuvasta käy selkeästi ilmi että kulttuuriympäristökysymystä ei ratkaista ylärinteen yksityisten pienmaanomistajien takapihoilla, vaan rinteen alaosassa (kuva 51.)

### 8.2 Jos vaihtoehtona on rakentaa rinteeseen jota ei käytetä tai rantaan joka on alueen asukkaiden virkistyskäytössä, kumpaan Tampereen kaupunki pyrkii rakentamaan lisää?



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Oikea vastaus: Kaupunki haluaa rakentaa tasaiselle sillä se on edullisempaa ja näin voidaan maksimoida voitot, vaikka asukkaat tätä vastustavatkin. Jos tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen olisi tämä tavoite mahdollista saavuttaa myös ohjaamalla lisärakennusoikeutta alueen kiinteistönomistajien käytettäväksi (esim. talojen laajennukset ja tilojen käyttötarkoitusten muutokset). (kuva 52.)

## 9 Virheitä jotka jätettiin tällä kertaa kaavoituksessa tekemättä

### 9.1 Tarkistuslista alkeellisten virheiden välttämistä varten kaavoittajalle

| Virhettä ei tehty / kuittaus | Kuvaus virheestä                                                                                                                |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Tonttien rakennusalat määritetään siten, että ne pakottavat vanhojen rakennusten purkamiseen lisää rakennettaessa.              |
|                              | Suojelurajoitteet kohdistetaan käsittämään vain muutamaa tarkkaan valittua kiinteistönomistajaa.                                |
|                              | Pispalan kulttuuriympäristö rajataan mahdollisimman pieneksi – ympäröivät alueet rakennetaan täyteen kerrostaloja ensi tilassa. |
|                              | Kaupungin omille tonteille ja puistoihin kaavoitetaan lisää taloja, suojellaan vain pari hassua taloa.                          |
|                              | Rakennusoikeutta leikataan sieltä täältä.                                                                                       |
|                              | Tiet linjataan siten että "turhista" rakennuksista päästään eroon pakkolunastuksen avulla.                                      |
|                              | Naapureita samalla alueella kohdellaan epätasa-arvoisesti. Joka toiselle annetaan ja joka toiselta otetaan pois.                |
|                              | Vanhoille rakennuksille määritetään niin tiukkoja rajoitteita että ainoa realistinen vaihtoehto on purkaa rakennus pois.        |

### 9.2 Museotoimen rakennusinventoinnit jätettiin vain vähäiseen arvoon, eikä niitä noudatettu orjallisesti kaavoituksessa

1. Inventoinnista puuttui suuri osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Pispalaa, eikä sen suosituksen täsmällinen noudattaminen täten anna toimivaa pohjaa alueen arvojen säilyttämiselle.
2. Pispalan olennaiset piirteet tuhoutuvat, mikäli keskitytään yksittäisiin rakennuksiin alueellisen kokonaisuuden sijasta. Rakennusinventoinnin luokittelurajauksia noudattamalla suuri osa arvokkaaksi koetusta Pispalasta tulisi tuhoutumaan samalla kun tietyille kiinteistöille kohdistuisi kohtuuton haitta..
3. Inventointilomakkeisiin kerätyissä tiedoissa on lukuisia virheitä
4. Kerättyjen tietojen laajuudessa on suuria kiinteistökohtaisia eroja, eikä inventointi kohteile tasavertaisesti alueen kiinteistönomistajia.
5. Inventoinnin tekijöillä on ollut mahdollisuus kirjoittaa kiinteistölomakkeisiin omavaltaisesti haluamia asioita, ilman tarkempaa ulkopuolista puolueetonta arviointia.
6. Inventoinnin tekemisestä ei ole informoitu yksittäisten kiinteistöjen omistajia etukäteen, eikä kerättyjä tietoja ole pyytämättä annettu tiedoksi kiinteistöjen omistajille jälkikäteenkään.
7. Inventointilomakkeissa keskityttiin esittämään rajoitteita ja suojelusuosituksia kiinteistöille sen sijasta että olisi annettu toimivia jatkokehitysehdotuksia.

### 9.3 Santalahtea ei kaavoitettu ylikorkeille kerrostaloille



Kuva 53. Tampereen kaavoittajan alkuperäinen visio Santalahden rakennusten korkeudesta. Rakennukset peittävät näkymän Pispalan valtatieltä Näsijärvelle. Korkeusasema "132" vastaa yleiskaavaehdotuksen sisältöä ja on täydennetty kuvaan.



Kuva 54. Näkymä Pispalaan nykyisin.



Kuva 55. Näkymä Pispalaan jota ei koskaan toteutettu.

## LIITE 1 Uusi kaava tuo sellaisenaan jo muutoksia

### Kaavan päivämäärän muuttuminen

- Pispalan rakennusoikeus on 1978 kaavan mukaisesti pääsääntöisesti esitetty tonttitehokkuuslukuna 0,5.
- Tämä on tarkoittanut sitä että 500m2 tontille on saanut rakentaa 250m2 kerrosalaa asuinrakennusta. Tämän lisäksi yleisesti voi rakentaa kellarikerroksen, maanpäällisen kellarikerroksen, vintin, parvekkeen, autokatoksen ja muita rakennelmia jotka eivät vie rakennusoikeutta.
- Nykyisessä Pispalan v 1978 kaavassa kerrosalatulkinnat perustuvat 1958 rakennuslakiin, kun taas vuoden 2000 jälkeen vahvistetuissa kaavoissa (=tuleva kaava) uusien rakennusten kerrosalatulkinnat tehdään maankäyttö ja rakennuslain mukaan.

### Uuden ja vanhan kaavan eroja

Kaavaa laadittaessa tulee huomioida että kaavan päivämäärän muuttuminen tuo jo sellaisenaan muutoksia mahdollisuuksiin rakentaa yhtä tehokkaasti tiloja kiinteistölle, vaikka kaavamerkinnot pysyisivät samoina. Esimerkiksi:

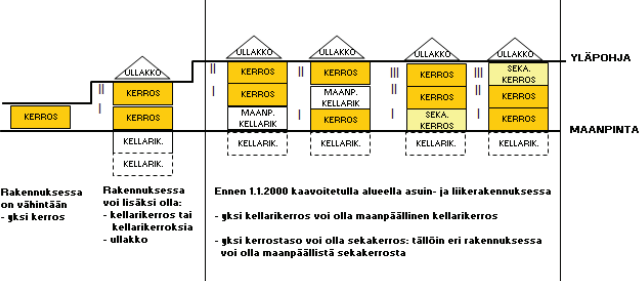
1. Vanha kaava on sallinut rajoittamattoman suuriset kevytrakenteiset piharakennukset (autokatokset, puuvajat jne) ilman että ne ovat vieneet rakennusoikeutta. Kun uusi kaava tulee voimaan asettaa se jo automaattisesti rajoitteen, että yli 10m2 piharakennus vie rakennusoikeutta.
2. Vanha kaava on sallinut maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen sekä sekakerrokset eivätkä nämä ole vieneet rakennusoikeutta. Uuden kaavan voimaantulo vie näiden rakentamisen mahdollisuuden jo automaattisesti pois. Kuva 1 havainnollistaa muutoksia.
3. Vanha kaava on mahdollisten asumisen aputilojen (kellarissa sijaitsevat saunat, työtilat, askartelutilat, varastot) rakentamisen asuintilojen yhteyteen ilman että ne ovat vieneet rakennusoikeutta. Uuden kaavan voimaantulo aiheuttaa jo automaattisesti muutoksia tähän, esimerkiksi että kellari vie rakennusoikeutta mikäli sinne sijoitetaan sauna tai autotalli.

Yllä on mainittu vain muutamia niistä muutoksista ja vaikutuksista jotka automaattisesti tulevat voimaan uuden kaavan myötä. Kaavoittajan tulee kaavaa laatiessaan tehdä perusteellinen selvitystyö kaikkien vaikutusten osalta ja tuoda nämä osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten tietoon.

### KERROSTEN LASKENTA TULEE KAAVAN MYÖTÄ AUTOMAATTISESTI MUUTTUMAAN

#### TULEVAISUUS

#### MRL ja RakL



Kuva 56. MRL ja RakL (2000) muutokset ja niiden vaikutukset uusiin kaavoihin (Kuva mukaillen lähteestä: Kerrosalan laskeminen, 2000, Pekka Kangas et al.).

## ILMOITUKSET

### ILMAKUVAT

**Lentokuva Vallas Oy**

- Ammattimaiset ilmakuvaukset Suomessa ja ulkomailla
- Kuva-arkisto koko Suomesta
- Ilmakuvakirjoja Suomesta

**Suomi ilmasta**  
Tammisen kustantama kuvakirja valittiin WWF:n toimesta vuoden luontokirjaksi 2007. Suomen ja englanninkieliset kirjat ovat saatavilla suuren suomen yhityksen ja yhteisöjen lahja- ja PR-tuotteena Suomesta. Kirjasta on ilmestynyt toinen painos.

**Maailman kaunein saaristo**  
Tammisen kustantama Suomen saaristot kattava ilmakuvakirja ilmestyy keuhällä 2008.

**Helsinki ilmasta - metropoli**  
Editan kustantama pääkaupunkimme - metropolikaupunkimme - kuvavaa ilmakuvakirja ilmestyy keuhällä 2008.

**Kuntakirja**  
Perhemediat Oyn kustantama kaikki Suomen kunnat kattava kirjasto ilmestyy keuhällä 2008. Kirjat tulevat olemaan ilmakuvineen dokumentti 2000-luvun alun Suomesta, ennen suurta kuntamullistusta.

**Kaikkia näitä kirjoja on saatavana edullisesti myös suoraan kuvaajalta - Lentokuva Vallas Oy:ltä. Pyydä tarjoutumme kirjastoista.**

**www.lentokuva.fi**    **Lentokuva Vallas Oy, Taitajankuja 2, 33960 Pirkkala, 0500 237 207**    **toimisto@lentokuva.fi**

## SÄHKÖENERGIA

# SÄHKÖNHANKINTA

Yrittäjien Sähkönhankinta Oy • Varsinais-Suomen Sähkökartoitus

Sähkön kilpailutus, täytä tarjouspyyntö netissä: [www.sahkonhankinta.fi](http://www.sahkonhankinta.fi)  
Asiantunteva ja osaava palvelu. Puhelin: 03 - 3180 556

# RAKENNUSOIKEUS

## 1 Ryhmäkeskustelun keskeiset merkinnät

### 1.1 RAKENNUSOIKEUS 0,5

- Nykyinen rakennusoikeus liittyy pispalan ilmeeseen
- Rakennusoikeus säilytettävä tai sitä voisi jopa lisätä
- Pienellekin tontille on mahdollista rakentaa hyvällä maulla tyylikäs pientalo suurella tehokkuusluvulla.
- Rakennusoikeus tasa-arvoisena kaikille kiinteistöille.
- Korkeita kerrostaloja ei kaivata lisää, mutta vanhat voi säilyttää
- Jos kaava muuttuu siten että kellarikerros lasketaan mukaan tulisi käytännön rakennusoikeus laskemaan -> näin ei saa käydä, rakennusoikeutta nostettava vastaavasti

### 1.2 VANHAT TALOT, KUNNOSTAMINEN

- Kaava ei saa sitoa liiaksi vanhojen talojen kunnostamista.
- Rakennussuojelu tulee tapahtua vain kiinteistön omistajan suostumuksella. Mikäli suojelua halutaan tulee siitä antaa omistajalle korvaus ja täysi rahoitus.
- Omistajan tavoitteet ja kunnostushalu tulee huomioida, hän tekee arvokasta kunnostustyötä ja tietää usein itse parhaimmat toteutustavat.
- Kaavaan ei tule liittää suojelumerkintää vanhoille taloille ilman omistajan toivetta, kannustimet kuntoon.

### 1.3 RAHOITUS

- Vanhojen talojen säilyttäjästä ei tule tehdä maksumiehiä, mikäli nyt rakennusoikeutta lasketaan käy juuri näin
- Rakennusoikeuden "yhtiöittäminen" ja myyminen naapureille (?)

### 1.4 KÄYNNISTYMÄSSÄ KAUPUNGIN TOIMESTA

- Inventoinnin 2. kierros (huom: mikäli tähän halutaan vaikuttaa täytyy toimia pikaisesti)
- Tontin rakennusoikeustakastelu, paljonko käytetty. (huom: kaupunki pohtinut vanhalle talolle osoitettua erillISRakennusoikeutta jonka omistaja menettää jos talon purkaa)

## 2 Lomake 2 - Toimintasuunnitelma

### 2.1 KEHITYS- JA TOIMINTASUUNNITELMA VUODELLE 2008

Haluamme omalta osaltamme ajaa Pispala-ilmeen säilyttämistä

1. Käytännön rakennusoikeus säilytettävä 0,5
2. Vanhojen talojen omistajia ei tule raskauttaa liioilla suojelurajoitteilla

Ajamme tasavertaisuutta kiinteistöjen omistajille.

### 2.2 PR JA MARKKINOINTI

1. Aktiivinen vaikuttaminen pispala-visioon (huom: kaupungin kaavoitusosasto kirjoittanee pispala-vision kaavatyön pohjaksi)
2. Aukikirjoitetut julkaistut mielipiteet
3. Vastauksia case-kysymyksiin ja ratkaisumalleja (huom: eli miten mielestämme tulisi eri kaavoitus-ongelma-tapaukset ratkaista)
4. Ryhmä kokoontuu aktiivisesti
5. Tiedotus sähköpostilla
6. Näkyminen esim pispalan lehdissä
7. Ovelta-ovelle markkinointi

Ryhmän imago: Rakennusoikeus 0,5 ei ole ristiriidassa Pispalan hengen kanssa.

### **3 OPEN-SPACE RYHMÄN OSALLISTUJIIEN KESKEISIMMÄT AJATUKSET**

Vanhojen talojen kunnostaminen 2000-luvun "tasolle" ja laajentaminen (esim parveke) pispalalainen henki huomioiden tulee sallia jatkossakin samalla tonttitehokkuudella kuin aiemmin

Kysymys (ja vastaus): Miten käy vanhojen taloyhtiöiden, joissa on jäljellä kylmiä ullakko- ja kellaritiloja, jotka halutaan laajentaa asuinkäyttöön, mutta kaavamuutoksen jälkeen ei rakennusoikeutta enää olekaan? voidaanko ajatella että kyseiset toimenpiteet sallitaan, jos ne eivät muuta rakennuksen julkisivua?

Pispala pääosin rakennettu jo. Jos kaavoitusta muutetaan asetetaan entiset ja nykyiset tontinomistajat eriarvoiseen asemaan. Kuka maksaa taloudellisen tappion museoimisen kustannuksista ja tontinarvon alemasta? Suomessa on hengen ja omaisuuden suoja lain mukaan vai onko?

Rakennusoikeuskerroin 0,5

Maksajat

Uusi kaava ei saa rajoittaa yksityisten ihmisten mahdollisuutta rakentaa, kunnostaa ja tarvittaessa purkaa taloja yhtä tehokkaasti kuin naapurit ovat jo tehneet (täten ei saa rankaista siitä että pispalan henkeä on säilytetty).

Minimoitava asemakaavan rakennetapaa rajoittavat määräykset, esim: vain puupinta sallittu, sijoitus tontille. Enemmän vapautta rakentamiseen!

Suojelurajoitukset?

Rakennusoikeus? Vastuu rakennetusta ympäristöstä.

Suojelukohde, rahoitus, omistajan mielipide. Jos olemassa oleva rakennus estää jäljellä olevan rakennusoikeuden käytön kuka maksaa?

## Pispalan kaavoitus - kannanotto - Pispalan rakennusinventointi - toinen kierros

### 1. Kannanotto - yleistä

Tällä kannanotollamme haluamme rakentavalla tavalla osallistua Pispalan kaavoitusprosessiin ja antaa eväitä tehtävän uuden inventointikierroksen toteutukseen. Tilanneita hankoitua kuitenkin se, että saatavilla ei ole olemassa informaatiota inventointikierroksen tavoitteista kaupungin osalta – esitely kannanotot perustuvat oletukseen tulevan inventointikierroksen luonteesta. Pyydämme huomiomaan tässä esitellyt asiat myös kaikissa muissa Pispalan kaavoitusprosessiin ja tähän aiheeseen liittyvissä asiayhteyksissä.

Kannattamme Pispalan uuden rakennusinventoinnin suorittamista. Aiemmin toteutettu rakennusinventointi (2001-2003) on monilta osin puutteellinen ja siinä kerättyjä tietoja on kaupungin ja muiden tahojen toimesta hyödynnety vastoin yleisiä intressejä ja eri tarkoituksiin miinin aineisto on sovelnut (esimerkiksi taustamateriaalina rakennus- ja purkulupien myöntäminen).

Seuraavissa kohdissa esitetään rakentavia ehdotuksia, pyyntöjä, vaatimuksia, vaikutuksia ja kommentteja jotka toivotaan huomioitavan.

### 2. Aiemmin toteutetun rakennusinventoinnin puutteita:

1. Inventointiomakkeisiin kerättyissä tiedoissa on lukuisia virheitä
2. Kerättyjen tietojen laajuudessa on suuria kiinteistökohtaisia eroja
3. Inventoinnin tekijöillä on ollut mahdollisuus kirjoittaa kiinteistöomakkeisiin omavaltaisesti haluttuaan asioita, ilman tarkempaa ulkopuolista puolueetonta arviointia.
4. Inventoinnin tekemisestä ei ole informoitu yksittäisten kiinteistöjen omistajia etukäteen, eikä kerättyjä tietoja ole pyytämättä annettu tiedoksi kiinteistöjen omistajille jälkikäteenkään.
5. Kiinteistöjen omistajille ei ole annettu mahdollisuutta korjata tai muuttaa kiinteistöomakkeen tietoja. Myöskään valtuusoketta inventointiluokituksista ei ole ollut olemassa.
6. Inventointiomakkeissa keskityttiin esittämään rajoitettua ja suojelusosuuksia kiinteistöille sen sijasta että olisi antanut toimivia jatkokehitysehdotuksia.

Jotta itse rakennusinventointi täyttäisi tasapuolisuuden kriteeri, on mielestämme välttämätöntä että aiemmin tehty,ä rakennusinventointia täydennät, siten että informaatio saadaan mahdollisimman yhteismalliseksi ja oikeaksi.

Pispalan alueen kiinteistöomistajien tasavertaisen kohtelun varmistamiseksi on vaadittavaa että inventointi suoritetaan uudelleen siten, että jokaisesta alueen rakennuksesta kerättäisiin tasavertainen, yhtä laajaa tiedot. Niillä osin kuin inventoinnin tiedot ovat eri kiinteistöjen osalta erilaajaiset ei se saa johtaa kiinteistöjen etiarvoiseen kohteluun.

### 3. Toisen inventointikierroksen tavoiteasetanta

Aiemmin tehty inventointi ei ole tavoitellut, toteutukseen tai tulokseen ollut tarkoituksenmukainen. Nyt toisella inventointikierroksella toivomme tavoitteen olevan seuraavat:

1. Inventoinnin tulee selvittää mitkä ovat Pispalan kulttuurihistoriallisesti tai muuten merkittävät kohteet tai kokonaisuudet, jotka tulisi säilyttää ja joiden tuhoutuminen olisi yleisen intressin vastainen (esim. ulkoilma-alueet, kadut, penkereet, näköalapaikat, talot). Mielipide ei saa kuvastaa vain museotoimen mielipidettä, vaan myös Pispalan asukkaiden, kiinteistöomistajien ja muiden intressiryhmien mielipiteitä. Harkintaohjelmasta tulisi mitkä on arvokasta, suojeltavaa tai säilytettäväksi määriteltävää ei tule jättää yksin inventoinnin toteuttajille.
2. Inventoinnissa tulisi selvittää mitkä tavalla uusia- ja täydennysrakentamista parhaimmalla ja ympäristöön sopivalla tavalla voitaisiin toteuttaa Pispalassa eri alueilla. Rakentaminen Pispalassa, joka on läheillä keskustaa ja jo rakennettua asemakaava-alueita on paitsi ekologisesti kestävä myös Tampereen kaupungin kaupunkistrategian (2005-2016) mukaista.
3. Kiinteistöjen omistajien omia mahdollisuuksia päättää kiinteistönsä ja rakennusten tulevaisuudesta tulee kumoittaa - tässä syystä on tarpeen että kiinteistön omistajilla tiedustellaan kiinnostuksesta lisätietoa kiinteistön rakennusten laajentamiseen sekä rakennustensa suojelun, inventoinnin tavoitteena ei tule olla yksittäisten kiinteistöjen jättäminen rakennuksen luokitelu 1, 2, 3, 4 tai vastaaviin luokkiin. Pääavoitteena tulisi olla kulttuuriympäristön ja kokonaisuuden arvointi. Tärkeää luokitellun tärkeitä merkinnät tulee poistaa jo olemassa olevista in lomakkeista viittärymmäysten välttämiseksi.
- 4.

#### 4. Inventoinnista informointi

1. Kiinteistön omistajia tulee informoida tehtävästä inventoinnista etukäteen ja heille tulee taata mahdollisuus osallistua inventointilapahtumaan. Kiinteistön omistajien tiedot ovat saatavilla viromaisrekisteristä, joten tiedot ovat inventoinnin käytössä.
2. Kaikille alueen kiinteistöomistajille tulisi lähettää informaatiota henkilökohtaisesti etukäteen suoritettavaa inventointia.
  1. inventointipäivämäärä ja kellon aika
  - ii. inventoinnin tavoite ja mihin tietoa tullaan käytettämään
  - iii. selvitys inventoinnissa kerättävistä tiedoista
  - iv. inventojien pohjatiedot kiinteistöistä
3. Mikäli inventoinnissa kerättäviä tietoja tullaan käytettään yksilöllisen suojelupäätösten pohjana, tulee siitä kertoa kiinteistöomistajille jo ennen inventoinnin aloittamista.
4. Kiinteistön omistajille täytyy informoida kiinteistökohtaisesti inventoinnissa todettui kulttuurihistorialliset ja muut arvot, ja kertoa millä tavalla ne jatkossa vaikuttavat kiinteistöillä tehtävien toimenpiteisiin.
5. Inventoinnin jälkeen tulisi kiinteistöomistajille lähettää tiedoksi inventoinnin tulokset ja kaikki talonista kerätty materiaali.
6. Kiinteistöomistajille tulisi antaa rajoittamaton mahdollisuus tehdä korjauksia omistuksista mahdollisesti virheellisesti kerättyihin inventointitietoihin.

#### 5. Inventointitietojen keräämisestä

1. Kiinteistöä koskevat tiedot tulee ensisijaisesti hankkia viromaisrekisteristä. Toissijaisesti tietoja voidaan pölvittää kiinteistön omistajille suunnatuilla kyselyillä.
2. Inventoinnissa ja sen suojeluesityksissä tulisi korostaa kohteiden kulttuurihistoriallisen arvon merkitystä.
3. Inventoinnin suorittajan tulisi tehdä tutkimus objektiivisesti, eikä inventoinnin tekijöillä tulisi olla omaa erityistä ennalla määrättyä intressiä inventoinnin tuloksia koskien. Inventointia tulisi myös lisäksi ja vähintään hankkia ulkopuolinen puolueeton arvio käytävistä menetelmistä ja inventointitulosten luotettavuudesta.
4. Mikäli inventointitiedoissa käsitellään rakennuksen kuntoa, tulisi nkemys vahvistaa rakennusalan asiantuntijan toimesta. Maailikkojen kommentteja kiinteistöjen kunnosta ei tule kirjata. Inventoinnissa tulisi huomioida rakennusten kokonaiskunto: kokonaiskunto on talon ulkopintaa ja arkkivarsuutta merkittävämpi tekijä arvioitaessa talon käytökelpoisuutta ja tulevia ylläpitokustannuksia sekä mahdollisia remontointikustannuksia.

#### 6. Kannanottoja siltä varalta että inventointi tehdään vastoin pääasiallisia toiveita

Ensisijaisesti vaatimuksena on, että inventointi ei lähde yksittäisten rakennusten luokittelem (kaisu aiemmat kohdat). Mikäli tää toiveita ei kunnioiteta pyydämme kunnioittamaan seuraavia seikkoja:

1. Kokonaiskuntoaan huonokuntoisia, välttävää tai ryödyttävää taloja tai niiden pihapiirä ei missään tapauksessa tulisi inventoinnissa luokitella pakollia säilytettäväksi, sillä tämä estää niiden kohteiden jatkoystöntämistä kohtuullista ja yleistä etua suuremmalla määrällä.
2. Mikäli kokonaiskuntoaan huonokuntoisia, välttävää tai ryödyttävää taloja tai niiden pihapiirä estetään suojeltaviksi, tulisi inventoinnin laajan ja kaupungin varattua kompensoidaan mahdolliset taloudelliset menetykset kiinteistöjen omistajille.
3. Pispalan vanhojen talojen omistajille ei tule vastoin kiinteistöomistajan tahtoa asettaa riskaita pitkäille tulevaisuuteen ulottuvia ylläpitovastuita taloihin.
4. Siinä tapauksessa että inventointi esittää esimerkiksi suojelupäätöksiä kiinteistöjen rakennuksille, tulee inventoinnin vastavuoroisesti myös tarjota selkeitä ehdotuksia ja malleja joilla kiinteistöomistajat voivat toteuttaa uudisrakennuksia ja laajennuksia sekä muutoksia näissä säilytettäväksi esteiäissä kohteissa.
5. Mikäli inventointi sisältää tosi asiallisen päätöksen, jolla jokin asia on ratkaistu, päätös pitää toimittaa tältä osin sille oikeussubjektille johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Päätöksen on liitettävä valtuusosoitus.

Aiemmin tehdyn rakennusinventointikierroksen materiaalia on käytetty kaupungin toimesta yhtenä pohjiodokumentaana arvioitaessa rakennusluupien myöntämistä toimille. Mikäli ensimmäisen tai toisen inventointikierroksen materiaalia tullaan vaatimuksista huolimatta (kaisu aiemmat kohdat) jatkossa hyödyntämään rakennusluupien tarkastelussa tulee huomioida seuraavia asioita:

- Inventointille tulee antaa vain vähäinen painoarvo. Kiinteistöomistajan oma selviteko tilanteesta tulee ottaa ensisijaisesti huomioon.
- Mikäli rakennus suojellaan (esimerkiksi sr-merkintä tai kaupungin muu virkkausten noudattama toimintatähtio) tulee se tapahtua vain ja ainoastaan kiinteistöomistajan suostumuksella.
- Kiinteistön omistajan on kuultava ja hänen mielipiteensä on huomioitava. Kuuleminen tulee olla konkreettisempaa kuin pelkkiä kuultaus kaupungin ilmoitustauluilla.



# **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

## **Tavoitteena ympäristön ja kulttuuriarvot huomioiva taloudellisilta vaikutuksiltaan neutraali uusi kaava Pispalaan!**

## **”Ensisijaisesti asuintiloja - vähemmän kellareita, katoksia ja varastotiloja”**

### **1. Johdanto**

1. Yleensä uuden kaavan laatiminen asuinalueelle on merkinnyt sitä että alueen kiinteistöjen arvo kasvaa. Kaupunkien kasvaessa on usein tarve lisätä myös kaupunkiin mahtuvien asuntojen määrää – tavallinen keino tämän yhtälön ratkaisuun on osoittaa kiinteistölle enemmän rakennusoikeutta.
2. Pispalan uudessa kaavassa on kuitenkin osalla kiinteistöistä riski/pelko, että niiden arvo uuden kaavan myötä laskee esim. uudessa asemakaavassa määritettävien vanhojen rakennusten kohtuuttomien suojelurajoitteiden tai rakennusoikeuden laskun myötä. Tämän kaltaiset muutokset saattavat väärin toteutettuna aiheuttaa kohtuutonta haittaa yksittäisten kiinteistön omistajille. Kappaleissa 2 tuodaan esille kaavan taloudellisia vaikutuksia.
3. Kappaleissa 3 ja 7 esitetään tapoja joilla uudelle kaavalle osoitetut tavoitteet sekä kiinteistön omistajien näkökulma voitaisiin oikeudenmukaisella tavalla yhteen sovittaa.
4. Merkittävän ongelman uuden kaavan osalta muodostaa kaavan ennalta käsin epävarma aikataulu. Tampereen kaupunki on ollut hidas kaavoittaja – valmistelu tulee resursoida riittävästi. Kappaleissa 4 käsitellään aikataulua sekä rakennuskiellon vaikutusta.
5. Uuden kaavan valmistelussa tulee myös huomioida se että kun uusi kaava tulee voimaan tuo se jo automaattisesti mukanaan muutoksia. Sellaiset tahot jotka ovat esittäneet tehokkuusluvun laskua yhtenä vaihtoehtona eivät yleensä ole tätä huomioineet. Tästä asiasta on enemmän kappaleissa 5 ja 6.

## **2. Kaavan vaikutus Pispalan kiinteistönomistajien talouteen**

1. Suomalaisten yksityishenkilöiden varallisuudesta on valtaosa kiinni omassa asunnossa sekä muussa kiinteistö- ja asuntovarallisuudessa.
2. Tampereen Pispalan kiinteistöt ja asuntojen hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet ovat lähes kaikki yksityishenkilöiden omistuksessa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä että Pispalan kiinteistönomistajien lähes kaikki omaisuus on nyt kaavoittajan toimenpiteiden kohteena.
3. Nyt laadittavan kaavan valmistelussa tulee korostetusti huomioida tämä alueellinen erityispiirre.
4. Pispalan uuden kaavan laadinta on tullut kiinteistönomistajille yllätyksenä, mikä on vaikeuttanut tilanteeseen varautumista. Vielä vuonna 2004 oli Tampereen kaupungilla osallistumis- ja arviointisuunnitelma uuden rakennusjärjestyksen laatimisesta, mutta nyt vuonna 2007 tuli yllätyksellinen päätös täysin uuden kaavan laatimisesta.
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuihin asemakaavan vaikutusten arviointiin tulee sisällyttää myös kaavan vaikutus yksityisihmisten talouteen ja omaisuuden arvoon.

## **3. Tavoitteet uuden kaavan taloudellisten vaikutusten osalta**

1. Tavoitteena tulee olla kiinteistönomistajien tasa-arvoinen ja oikeudenmukainen kohtelu.
2. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä että uusi kaava ei saa laskea yhdenkään kiinteistön markkina-arvoa, verrattuna siihen tilanteeseen mikä vallitsi vanhan kaavan aikana.
3. Tavoitteena tulisi olla taloudelliselta vaikutukseltaan neutraali kaava kiinteistötasoa tarkkailtaessa, eli kaavan tulee kohdella kaikkia kiinteistönomistajia tasa-arvoisesti.
4. Kaavoittajan tehtävänä ja velvollisuutena on huomioida kunkin kaava-alueen kiinteistön erityispiirteet, sekä osoittaa kullekin kiinteistölle sellaiset kaavamerkinnot joilla vähintään arvoneutraali lopputulos saadaan aikaan.
5. Mikäli kaavassa on suojeluun ohjaavia määräyksiä, kaavan pitää sisältää myös senkaltaisia elementtejä, että vanhan rakennuksen omistaja, joka suojelee rakennuksensa, asettuu kaavaoikeudellisesti parempaan asemaan kuin uudisrakentaja.
6. Kaupungin tulee kaavan valmistelussa käyttää puolueettomia ulkopuolisia arvioita (esim. auktorisoidut kiinteistöarvioijat, rakennusliikkeet) siitä miten erilaiset kaava-vaihtoehdot vaikuttavat kiinteistöjen arvoihin.
7. Kaavan valmistelun yhteydessä, esimerkiksi kaavaluonnosten esittelyn yhteydessä, tulee myös kunkin kiinteistön omistajan olla mahdollista tuoda näkemyksensä esiin siitä miten kaava vaikuttaa hänen kiinteistönsä arvoon.

- Kunkin kiinteistön omistajalla saattaa olla erilaisia tavoitteita kiinteistönsä tulevaisuuden suhteen. Toiselle voi olla tärkeää autokatoksen rakentaminen, kun taas toisen rakennus kaipa laajentamista. Kunkin kiinteistön omistajan toiveet tulee huomioida siten että omistajan näkökulmasta arvoneutraali lopputulos on saavutettu.

#### 4. Rakennuskiellon aiheuttama kohtuuton haitta kiinteistönomistajille

- Kaavan valmistelu ja alueelle määrätty rakennuskielto haittaa tällä erää merkittävästi osaa alueen kiinteistönomistajista – mm. rakennuskielto on keskeyttänyt ja hidastanut monia jo käynnissä suunnitteluvaiheessa olleita rakennushankkeita.
- Joissakin tapauksissa myös kiinteistön arvon lasku haittaa kohtuuttomasti yksittäisten kiinteistönomistajien taloustilannetta: kiinteistön realisointi ei juuri tällä erää ole kannattavaa ja myös kiinteistöjen vakuusarvo esimerkiksi lainaa haettaessa on laskenut.
- Kaupungin tulee huomioida kaavan valmistelun ja rakennuskiellon aiheuttama haitta kiinteistönomistajille ja pyrkiä saamaan kaava valmiiksi esitetyssä aikataulussa. Tämän turvaamiseksi kaavoittajan tulee turvata kaava-hankkeelle asianmukainen resursointi.
- Kaavan laadinnan mahdollisesti pitkittyessä, tulee kaupungin pyrkiä, mahdollisuuksien mukaan, rajoittamaan tilanteen aiheuttamaa haittaa. Mikäli kaava viivästyy, ja tästä aiheutuu kohtuutonta haittaa, syntyy siitä myös korvausvelvollisuus.

#### 5. Uusi kaava tuo jo sellaisenaan muutoksia

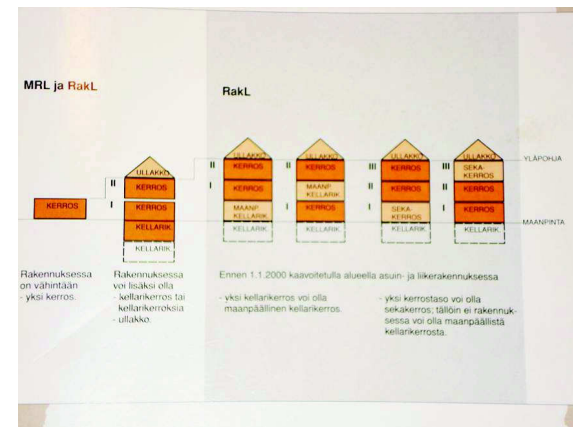
- Pispalan rakennusoikeus on 1978 kaavan mukaisesti pääsääntöisesti esitetty tonttitehokkuusluku 0,5.
- Tämä on tarkoittanut sitä että 500m2 tontille on saanut rakentaa 250m2 kerrosalaa asuinrakennusta. Tämän lisäksi yleisesti voi rakentaa kellarikerroksen, maanpäällisen kellarikerroksen, vintin, parvekkeen, autokatoksen ja muita rakennelmia jotka eivät vie rakennusoikeutta.
- Nykyisessä Pispalan v 1978 kaavassa kerrosalatulkinnat perustuvat 1958 rakennuslakiin, kun taas vuoden 2000 jälkeen vahvistetuissa kaavoissa (=tuleva kaava) uusien rakennusten kerrosalatulkinnat tehdään maankäyttö ja rakennuslain mukaan.
- Normaalisti kiinteistön arvo on sitä suurempi mitä enemmän kerrosalaa kiinteistölle voi sijoittaa, käytännössä kiinteistön arvo kasvattaa myös mahdollisuus rakentaa kerrosalaa laskemattomia asumisen aputiloja. Suoraviivaisesti ajateltuna yksittäisen kiinteistön jälleenmyyntiarvo laskee mikäli sen rakennusoikeutta leikataan.

#### 6. Uuden ja vanhan kaavan eroja

Kaavaa laadittaessa tulee huomioida että kaavan päivämäärän muuttuminen tuo jo sellaisenaan muutoksia mahdollisuuksiin rakentaa yhtä tehokkaasti tiloja kiinteistölle, vaikka kaavamerkinnot pysyisivät samoina. Esimerkiksi:

- Vanha kaava on sallinut rajoittamattoman suuruiset kevytrakenteiset piharakennukset (autokatokset, puuvajat jne) ilman että ne ovat vieneet rakennusoikeutta. Kun uusi kaava tulee voimaan asettaa se jo automaattisesti rajoitteen, että yli 10m2 piharakennus vie rakennusoikeutta.
- Vanha kaava on sallinut maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen sekä sekakerrokset eivätkä nämä ole vieneet rakennusoikeutta. Uuden kaavan voimaantulo vie näiden rakentamisen mahdollisuuden jo automaattisesti pois. Kuva 1 havainnollistaa muutoksia.
- Vanha kaava on mahdollisten asumisen aputilojen (kellarissa sijaitsevat saunat, työtilat, askartelutilat, varastot) rakentamisen asuintilojen yhteyteen ilman että ne ovat vieneet rakennusoikeutta. Uuden kaavan voimaantulo aiheuttaa jo automaattisesti muutoksia tähän, esimerkiksi kellarin vie rakennusoikeutta mikäli sinne sijoitetaan sauna tai autotalli.

Yllä on mainittu vain muutamia niistä muutoksista ja vaikutuksista jotka automaattisesti tulevat voimaan uuden kaavan myötä. Kaavoittajan tulee kaavaa laatiessaan tehdä perusteellinen selvitystyö kaikkien vaikutusten osalta ja tuoda nämä osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten tietoon.



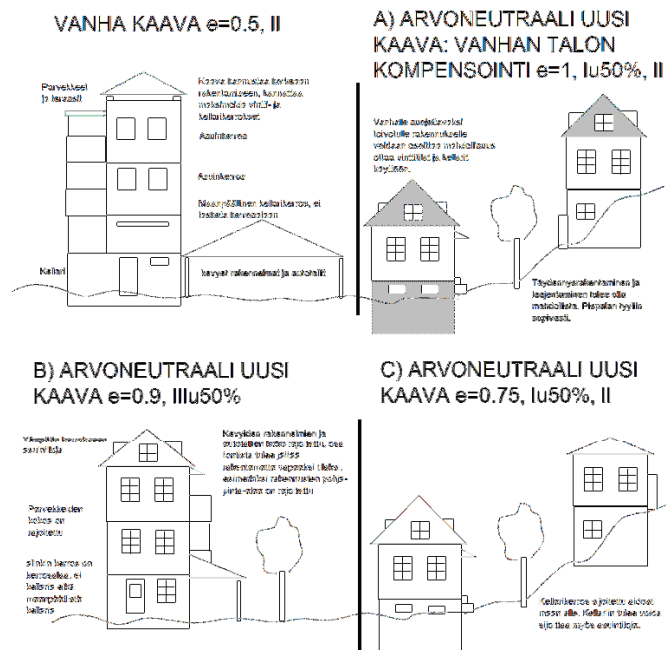
Kuva1. MRL ja RakL (2000) muutokset ja niiden vaikutukset uusiin kaaviihin.

## 7. Kaavan laadinta siten, että kiinteistöjen arvo säilyy vähintään ennallaan

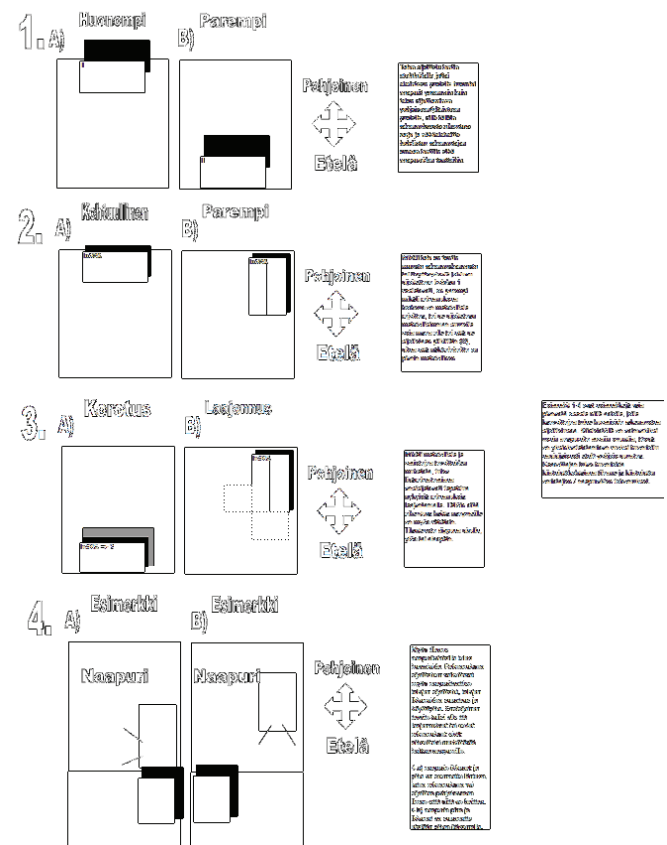
1. Jotta uusi kaava olisi arvovaikutukseltaan neutraali tulisi kiinteistöille osoittaa lähtökohtaisesti kaavamerkinnöin vastaavien/korvaavien tilojen rakentamismahdollisuudet, jotta kaavamuutoksen automaattisesti mukanaan tuomat muutokset tasoittuisivat.
2. Mikäli kaavaa laadittaessa arvioidaan, että kohdan 1 merkintöjen lisääminen on jonkun kiinteistön osalta ristiriitaista kaavoituksen tavoitteiden saavuttamisen kannalta sen takia että se sallii tontin ”liian täyden rakentamisen”, voi kaavan laatija huomioida seuraavia tekijöitä:
  - A) Asuintilat ovat arvokkaampia kuin kellarit, varastot, kevytrakenteiset piharakennukset, parvekkeet ja terassit.
  - B) Kaavassa voitaisiin täten lähteä siitä että kiinteistölle annetaan nykyistä korkeampi tonttitehokkuusluku asuintilojen rakentamiseksi mutta samalla määritetään että esimerkiksi kellarikerroksen, autokatoksen tai vintin rakentaminen ei ole sallittua. Noussut tehokkuusluku mahdollistaisi asuintilojen rakentamisen samalla kun kiinteistölle sijoitettava rakennusmassa ja sen peittävyys kuitenkin vähenisi siitä mitä vanha kaava on sallinut.
  - C) Mikäli kiinteistöllä sijaitsee suojeluarvoisia rakennuksia, ne kaavoitustekniset elementit, jotka vastaavat kyseisten rakennusten suojellusta haittaa, pitää olla toteutettavissa olevia. Vanhojen suojeltujen rakennusten laajentamista pitää erilaisten kannustimien avulla edesauttaa. Kyseinen kaavatekninen etu poistuu kiinteistöstä, mikäli vanha suojelemisen arvoinen rakennus häviää. Jotta suojelemisen arvoiset arvot säilyvät, pitää vanhoja rakennuksia voida kunnostaa tai laajentaa alkuperäisten rakentamisaikaisten rakennusmääräysten mukaisesti.
  - D) Mikäli kiinteistöllä on jo vanhan kaavan aikaan rakennettu, perinteistä Pispalaa edustava rakennus, voidaan kaavamerkinnöin mahdollistaa se että ko. rakennuksen kellarit- ja vinttiloja voidaan muuttaa asuinkäyttöön (tai kellarit liiketiloiksi) ilman että se vie rakennusoikeutta.
3. Kaavoittajan on mahdollista käyttää laajaa keinovalikoimaa tavoitteidensa saavuttamiseksi. Joihinkin osaan Pispalasta soveltuu korkeammat suurikokoiset rakennukset kun taas toisaalle soveltuvat pienemmät rakennusmassat. Alla esitettyyn havainnollistavaan piirroksen (kuva2) on laadittu muutama esimerkkiä, A, B ja C, siitä miten arvoneutraali lopputulos olisi mahdollista saavuttaa vaikka samalla rajoitettaisiin rakennusten massiivisuutta ja peittävyyttä. Tavoitteeseen on mahdollista päästä erilaisilla kaavamerkinnöillä.
4. Kaavoituksessa tulee myös huomioida se että mikäli jokin kiinteistö on jo rakennettu täyteen hyödyntäen vanhan kaavan sallima tonttitehokkuus 0.5 (tai suurempi) maksimaalisen rakennusmassan saavuttamiseksi (maanpäälliset kellarikerrokset, kellarit, katokset, autotallit jne), ei ko. kiinteistölle ole kohtuullisuuden ja tasa-arvon nimissä enää syytä osoittaa lisää rakennusoikeutta.

Tämä koskee myös kiinteistöjä, joilla tosiasiallinen käytetty rakennustehokkuus on huomattavasti suurempi kuin nykyinen maksimi.

5. Kaavoittajan tulee huomioida myös se, että kiinteistöä ei voida tarkastella eristyksissä muusta ympäristöstään. Kiinteistön arvoon vaikuttavat myös sieltä avautuvat näköalat, lähinaapurien talojen sijoittelu sekä massoittelu, ulkoilualueet sekä virkistysalueet, alueelta löytyvät palvelut ja alueen liikennejärjestelyt.
  - A) Kaavan tulee ohjata yksityisten maanomistajien mahdollinen täydennysrakentaminen siten, että se ei kohtuuttomalla tavalla häiritse naapurikiinteistöjä eikä täten laske niiden arvoa. Kuvassa 3 on esitetty muutamia esimerkkejä siitä minkälaista tarkastelua kaavoittajan on syytä suorittaa. Kiinteistökohtainen tilanne on aina hyvin monitahoinen ja omistajan sekä naapureiden näkemykset tulee näiltä osin huomioida.
  - B) Osa Pispalasta on perinteisesti myös rakentamatonta aluetta, kuten pienviljelysmaat, ulkoilu- ja puistoalueet jne. Nämä kuuluvat olennaisena osana ympäristöön ja vaikuttavat myös kiinteistöjen arvoon, eikä niiden rakentamista ole mahdollista siten toteuttaa, etteikö se merkittävästi laskisi koko alueen arvoa.
  - C) Liikenteen toimivuus ja autopaikat sekä niiden sijoittelu vaikuttaa ympäristöön oleellisesti. Pispalan kadut ja kujat ovat ahtaita eivätkä autot mahdu niiden varsille. Tästä syystä myös jatkossa tulee pyrkiä sellaisiin ratkaisumalleihin että kiinteistönomistajat haluavat sijoittaa autopaikat omille tonteilleen. Harju- ja rinne antaa myös mahdollisuuksia aidosti maanalaisten paikoitusratkaisuiden toteuttamiselle ilman että ne rajoittavat pihojen käyttöä tai näköaloja. Kaavoittajan tulee tutkia soveltuva keinovalikoima auto-ongelmaan ja laatia selvonteko siitä mm. miten autojen sijoitteluongelmat on ratkaistu kaavassa.
6. Kaavoittajan tulee huomioida se, että mikäli Pispalan muiden kaavoitusalueiden (Santalaitti sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaava-vaiheet 2 ja 3) osalta Pispalan kulttuuriympäristön luonnetta ja rakentamistapaa kaavoittajan toimesta muutetaan merkittävästi, vaikuttaa se myös nyt asemakaavoitettavaan alueeseen ja sen arvoon. Edellytämme että Pispalaa käsitellään kokonaisuutena tasa-arvoisen lopputuloksen saamiseksi.
7. Kaavoittajan tulee kaavamerkinnöin varmistaa mahdollisuus puistojen ja puistomaisten alueiden säilyttämiseen ja luomiseen, sekä muistomerkkien ja ympäristötäideostien mahdollistaminen perinnemaiseman korostamiseksi, joilla toimenpiteillä on myös alueen arvoon vaikutusta.



Kuva2. Havainnollistava esimerkki siitä miten esimerkiksi kiinteistölle sijoitettavan rakennusmassan peittävyyttä ja massiivisuutta on mahdollista rajoittaa ilman että kiinteistön markkina-arvoa kuitenkaan lasketaan. Rakentamisen suuntaaminen siten, että rakennetaan asuintiloja varastotilojen sijasta on myös yleisen edun mukaista (asumisen viihtyisyys, elinolot, terveellisyys ja turvallisuus, kaupunkirakenne). Esimerkit A, B ja C eivät ole tarkkoja toteutussuosituksia, vaan niiden avulla kuvataan yksinkertaistaan tavoiteltavia ratkaisumalleja.



Kuva 3. Havainnollistavia esimerkkejä tarkastelusta, jota kaavoittajan tulee tehdä rakennusten sijoittelun osalta.

LAUOITTEENA YMPÄRISTÖN JA KULTTUURIRYÖT  
HUOMIOTA TALOUDELLISTA VAIKUTUKSILTAAN  
NEUTRAALI UUSI KANVA PISPAHAN,  
"ENSISIJAISESTI ASUINTILOJA  
- VÄHEMMÄN KEUKEITA, KATOKSIA JA  
VÄRASTOTILOJA"

TAMPEREEN 6.2.2008

  
Antti Luopajarvi

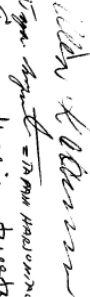
  
Antti Luopajarvi

  
Antti Luopajarvi

  
Antti Luopajarvi

  
Antti Luopajarvi

  
Antti Luopajarvi

  
Antti Luopajarvi

Pispalan Pamaus – Rakennus oikeus työryhmän – alaryhmänä käynnistetty Pispalan eri alueiden erilaiset rakennuskaavat –työryhmä

## Pispalan eri alueiden erilaiset rakennuskaavat - kannanotto

1. Alkaisemmin Pispalan aluetta on rakennettu erilaisilla massoitteilla. Alueen kaavat sallivat ja maaston muoto ohjaavat aluetta erilaisiin rakennustehokkuuksiin. Olemassa olevien rakennusmassojen tarkastelussa on alueen muodostama kokonaisuus.
2. Vanhassa rakentamistavassa rakennusmassat ja rakennustehokkudet olivat harjun ylä- ja keskiosissa selkeästi tehokkaampia eli korkeampia kuin harjun alaosassa tai loivemmalla alueella Pyhäjärven rannassa. Yleisperiaatteena voidaan todeta, että myös kaavoissa on ainakin Näsijärven puoleisella rinteellä samankaltainen piirre eli rakennus oikeus alenee rinteeseen alaosassa.
3. Päätöksentekijät Pispalan rinteeseen rakentaminen edellyttää vähintään yhden kellarikerroksen rakentamista. On ollut ikävä havainta, ettei kaupunki ole tarkemmin valvonut kyseistä rinnerakentamisesta hyvin välttämätöntä perustamistapaa. Tulevassa kaavassa on tärkeä ohjata kyseiseen maanpäälliseen kellarin asumista tukevia toimintoja.
4. Vanha Rantakyliän alue ja Näsijärven ranta-alue oli selkeästi pientalovaltaista aluetta. Pyhäjärven puolella tasaisella alueella on perinteisesti ollut pientaloja. Kaavoituksen yhteydessä on hyväksyttävissä pientalovaltaisuuden voimistamista alueella, joissa aiemmin on ollut sen kaltaista rakentamista.
5. Pispalan harjualueella on vielä jäljellä 1920- ja 30-luvuilla rakennettuja pienkerrostaloja. Pienkerrostalot ovat olleet tyypillinen ilmiö Pispalassa ja ne sopivat hyvin rinnerakentamiseen. Tehokkaasti rakennetut pienkerrostalot muodostavat osaltaan suojeleminen arvoisen kulttuuriympäristön.
6. Rakennetuilla kulttuuristoriallisesti merkittävillä alueilla kaavoituksen tehtävänä ei ole muodostaa uusia rakennusmassoja tai toisaalta poistaa niitä, eikä myöskään muodostaa uusia käyttöarvoitoksia, vaan ainoastaan vahvistaa olemassa olevia.

7. Nyt valmisteilla olevaa Pispalan asemakaavaa ei laadita ns. raakamallie vaan jo asemakaavoitetuille alueille. Uuden kaavan tulee vahvistaa voimassa olevia määräyksiä siltä osin kuin ne tukevat niitä arvoja, jotka paikalliset asukkaat kokevat tärkeiksi.

8. Kaavoituksen on kohdeltava eri tahoja yhdenvertaisella tavalla. Samaan aikaan kun Pispalan muissa osissa on esitetty kritiikkiä 0,5 rakennustehokkuutta kohtaan ja vaadittu sen alentamista kulttuuriympäristön suojeleminen nimissä, Pispalan harjun Näsijärven puoleiseen rinteeseen ollaan kaavoittamassa keskimäärin 4 rakennustehokkuudella rakennettavia, korkeimmillaan 35 metriä korkeita kerrostaloja. Tämän kaltaiset suunnitelmat kohtelevat epäyhdenvertaisella tavalla alueen kiinteistönomistajia sekä myös luovat mahdollisuuden, että tulevaisuudessa osa Pispalan alueesta poistuu valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä.
9. Kunnallinen kaavoitusprosessi ei ole oikea paikka omaisuuden uudelleenjaolle. Ensijärjestyksessä pitää olla sen omaisuuden arvon säilyttäminen, minkä ihmiset ovat vapaaehtoisissa kaupoissa ostaneet. Ei ole länsimaisten oikeusvaltio periaatteen mukaisia poliittis-hallinnollisilla päätöksillä eli kaavoituksella luoda samanaikaisesti ja samalla alueella ilman perustelua syviä jollekin taholle isäntäsuusmassoja tai toisaalta johtakin niitä pois.
10. Länsimaisten oikeusvaltioiden perusarvoihin kuuluu yksilöiden yhdenvertainen kohtelu. On tärkeää, että tätä Suomen perustuslain tärkeänä pidettyä perusoikeutta kummoitetaan tällä kertaa Pispalassa.
11. Mikä Pispalan aluekokonaisuuden, sen eri alueiden, korttelien tai korttelien rakennustehokkuudeksi muodostuukin, sen määrityksessä on tärkeinä korostaa yhdenvertaista kohtelua.
12. Pispalassa on perinteisesti myös rakentamattomia alueita: Pyhäjärven ranta-alueen pienviljelysmaat eli ns. Ryytiä, puistoalueet ja Näsijärven ja Pyhäjärven ranta-alueet. Rakentamista ei tule suunnata näille asukkaiden arvostamille tärkeitä virkistysalueille, vaan ne tulee jatkossakin säilyttää yhteisessä käytössä. Vaikka on olemassa yleiskaavatason suunnitelmia niiden rakentamiseksi, ne ovat näiltä osin ristiriidassa Pispalan kulttuuriympäristölle asetettujen tavoitteiden kanssa. Asemakaavassa tämä ristiriita on korjattava. Asuinrakentaminen tulee suunnata alueille, joissa senkaltaista rakentamista on jo aiemminkin ollut.

Pispalan Pamaus – Rakennusosikeus työryhmän –alaryhmänä käynnistetty Pispalan eri alueiden erilaiset rakennuskaavat –työryhmä

## Pispalan eri alueiden erilaiset rakennuskaavat - kannanotto

### Kannanoton osalliset

Tampereella 6.2.2008

Pispalan asemakaavan uudistamista pohjustavan työryhmän allekirjoittaneet osallistujat:

  
Antti Luoma

  
Antti Luoma

  
Antti Luoma

  
Antti Luoma

  
Antti Luoma

  
Antti Luoma

  
Antti Luoma

  
Antti Luoma

  
Antti Luoma

## Väksin suojeltu – kannanotto

1. Vanha kaava on suosinut uudist rakentajia. Aikaisemmin Pispalassa vallinnut kaavoitus tilanne asetti vanhan rakennuksen omistajan täysin eriarvoiseen asemaan uudist rakentajaan verrattuna.
2. Purkamalla vanha rakennus on saatanut tilalle rakentaa merkittävästi enemmän pinta-alaa sisältävään uuden rakennuksen, joka on vinyt rakennus oikeutta kuitenkin saman verran kuin alkuperäinen. Kysymys on ollut niin sanotun maapöjällisen kellarikerkoksen rakentamismahdollisuudesta ja muusta tilojen optimoinnista kerosalaskentäsäätöjen puitteissa.
3. Koska uutta asenakaavaa laaditaan lain edellyttämällä tavalla rakennetun ympäristön suojelun voimistamiseksi, sen pitää sisältää senkaltaisia elementtejä, että vanhan rakennuksen omistaja asetuu kaavoit edullisesti parempaan asemaan kuin uudist rakentaja.
4. Kaavoittajan ja rakennus lupaviranomaisten tehtävä on laatia luettelo niistä keinoista, jotka soveltuvat kyseisiksi elementteiksi.
5. Vaikka erilaisten taloudelliset tekijöiden (Museoviraston korjausrakojen tnv.) olemassaolo kyseisen tekijän vahvistamiseksi on hyvä, yhdeksi olemaiseksi elementiksi muodostunee kaavan taloudellista arvoa kuvaava tekijä eli rakennus oikeus.
6. Mikäli tonilla sijaitsee vanha rakennus, kaavassa pitää osoittaa kyseiselle tonille sen veran isä rakennus oikeutta, että se vastaa rakennuksen suojelun aiheuttamaa rasitetta.
7. Ainoa taho, joka voi suojella vanhan rakennuksen, on sen omistaja. Siksi pyrkimykseenä pitää olla senkaltaisen asiantila, että jokaiselle kiinteistö omistajalle suojelu on vähintään yhtiä kaavoitus työryhminen toimintapiide kuin purkaminen.
8. Jokaisen kiinteistön omistajalle pitää antaa mahdollisuus valia omaa omaisuuttaan.

9. Tilanne, jossa rakennuksen omistajalta vietään mahdollisuus laajentaa kiinteistöään, samalla poistaa vanhan rakennuksen säilymisen okemaisinnan tekijän eli sen muunneltavuuden.

10. Täysin pöinvaiston kuin aikaisemmin valinneessa tilanteessa, tulevaisuudessa vanhan rakennuksen suojelamisesta tonille siirrettävä isä rakennus oikeus pitää voida käyttää kyseisen rakennuksen laajentamiseen. On ilman muuta selvää, että laajennettu rakennus pitää olla lylylittään ja ilmaisu ltaan vanhaa rakennusta kuunioitava.

11. Kaavan pitää asettaa yhdenvertaiseen asemaan myös tonille rakennetavat uudet rakennus massat. Olisi suotava, että alueella vallitsisi perinteinen rakennuskannan mosaiikkimaisuus.

### Käytännön toteutus:

12. Kaavat on luotu toteutettavaksi. On tärkeä, että myös rakennus lupaviranomaiset ovat kaavan viimeistelyssä mukana niin, että määrälliset ovat yksiselitteisiä, ilmeisiä ja avoimia, ja valittavat myös kaavan toteutuksen valvojen päätöksentekoon. Vaikka nyt ollaan valmistelussa kaavan perusarvoja, on tärkeää, että kaava tosiasiallisesti toteuttaa niitä eli rakennus lupaharkinnassa ne heijastuvat jokaiseen päätökseen.
13. Viranomaiskoulutuksesta huolehtii tällä osin ympäristökeskus ja ministerio.
14. Jos on yleisesti hyväksytty päätämäärät ja arvot, tärkeintä ovat keinot niiden toteuttamiseen, eivät vaatimukset.

Pispalan Pamaus - Rakennusosasto työryhmän -alaryhmänä käynnistetty Väksin suojeltu -työryhmä

## Väksin suojeltu – kannanotto

### Kannanotton osalliset

Tampereella 22.1.2008

Pispalan asemakaavan uudistamista pohtivastaan työryhmän allekirjoittaneet osallistujat:

*Antti Revonmaa*

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

*Antti Revonmaa*

Antti Revonmaa

## 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 erillisinä 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.

Kehityssajatuksia:

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

### Käytännön kehityssajatus:

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 joukkoliikennematkaisu ei tule ratkaista kannanoton kohteena olevan Rantaväylän kaavan yhteydessä. Kaupungin keskustan liikenteen lainvoimainen osayleiskaavamatkaisu mahdollistaa kiskopohjaisen joukkoliikennematkaisun 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 valtiovalan taholta lupaillun raideliikenteen rahoitusmahdollisuudet. Kapealla kannaksella sijaitsevan Pispalan ja Pirkanmaan maakunnan toimiva, raiteisiin pohjautuva joukkoliikennematkaisu, 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 risteysalue, 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 joukkoliikennematkaisun mahdollistamiseksi tulevaisuudessa mm. varaamalla tilaa raideliikenteen pysäkeille – tämä sama periaate tulee olla näkyvissä myös Rantaväylän kaavassa. Pispalan harjulle tulee saada aluevaraus pikaraitiotien asemalle.

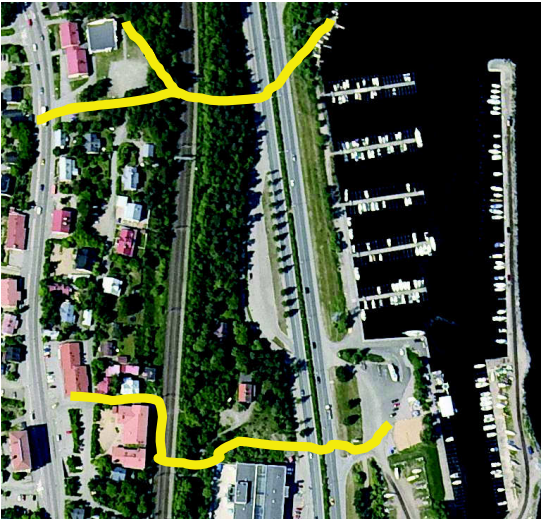
#### 4. Toimivat kulkuyhteydet Santalahdesta ja Rantaväylältä Pispalaan

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 ylikulkuliittymä 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.



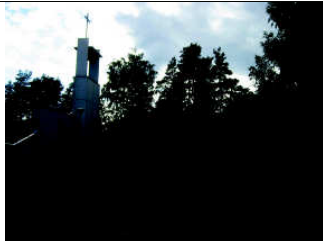
Kuva alikulkutunnelista. Esimerkiksi valaistusta parantamalla alikulkutunnelista saa toimivamman.

#### 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 Nikkila

Jorma Alastalo

Jorma Alastalo

Seppo Kuitila

Seppo Kuitila



Osmo Lindfors



Marko Suominen



Anne Rautavaara



J. Mecklin



Marjaana Lommi



Maria Kaipainen



Petri Vartiainen

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 SEURAUSSA..... 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-luvulla 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” esimerkkikohdetta.

Kuten Rakennustapaohjeen laatija Hanna Lyytinen itse nähtävilläolokaikana (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 varmasti 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 ohjeistusta 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 rinteen 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 nykyaikavassa 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.
- ⇒ Rakennustapaohjeen tulee sallia kaavan mukaisten tilojen rakentaminen jatkossakin.

### R2 Katot

- Rakennustapaohjeen seuraava väittämä on virheellinen: ”Perinteinen räystästyyppejä on alapuolelta avoin. Alapuolelta rakolaudoitettu tuulettuva umpiräystäs 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 rännejä, 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 mitoitus esimerkeiksi 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 nähdessä 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.
- ⇒ Metalliohutelevy 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 suosittelaa 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 autopaiikkojen rakentamista.
- Rakennustapaohjeen määräys rajata autosuoja kahteen tai kolmeen autopaiikkaan poistaa mahdollisuuden rakentaa toimivalle paikalle ylärinteeseen kahden kiinteistön yhteinen autopaiikka.
- Rakennustapaohjeen ehdotus kivijalkakerrokseen sijoitettavasta autotallista on usean rakennuksen osalta järjetön. Alarinteen puolella vasta rakennuksen toinen kerros saattaa sijaita tientasossa. Ohjeistuksessa ei tältäkin osin ole otettu huomioon Pispalan harjumuodon asettamia erityisvaatimuksia.
- ⇒ Toimiva kannustin autopaiikkojen 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 mosaikkimainen 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 Luukkainen  
  
Jarmo Räsänen  
  
Mika Sjö  
  
Jarmo Räsänen  
  
Jarmo Räsänen  
  
Jarmo Räsänen  
  
Jarmo Räsänen  
  
Jarmo Räsänen  
  
Jarmo Räsänen

## 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

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

## 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-taulukosta 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 kerrosalatlukintojen 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](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 käytettäessä 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 kaikkeen muuhun taulukon pohjalta tehtyyn ja vastakin tehtävään sisältöön.

### 2.1 Nykyiset kentät

| Kenttä                  | Tarkenne / korjaus / muutos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TALOTYYPPI              | Talotyypiluokituksella 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 Väliraportti. Tämä virhe talotyypin osalta on ikävä, sillä vastaavan suuntainen virhe esiintyy myös muussa kaavoittajan nähtävillä asettamassa selvitysaineistossa – tämä tulisi korjata kaikkiin aineistoihin. |
| VALM.VUOSI<br>ARVIO     | Rakennusten valmistusvuosi 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 valmistusvuosi harhaanjohtava.                                                                                                                                  |
| TOTEUTUNUT<br>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 tulkinnat 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<br>KERROSALA<br>/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.<br><br>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 vineteistä alkaen.                                                                                                                                                                                                                           |
| ARVIO AS.TEH.<br>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.<br>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 harhaajohtava, kenttä tulee nimetä uudelleen muotoon ”ARVIO MRL VAAD KOK. KRS. ALA VANHAN UUDRAK”. Katso perustelu seuraavasta kohdasta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ARVIO TOD.<br>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<br>TAVOITTEEN<br>HUOMIOIVA<br>TEHOKKUUSLUKU | <p>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.</p> <p>Taulukkoon tulee aiempien kenttien rinnalle lisätä sarake, johon on summattu ”ARVIO TOD. TEHOK.” ja ”RAK.OIK.JÄLJ”- mukainen tehokkuus. Jäljimmäinen täytyy tuki laskuoperaatiolla muuttaa tehokkuusluvuksi, tontin kokonaispinta-alan suhteessa ennen yhteenlaskua.</p> <p><b>Esimerkki: tontti Mälikatu 19</b></p> <p>Laskuoperaatio jonka lähtötiedot ovat ARVIO TOD. TEHOK = 0,72 ja RAK.OIK.JÄLJ = 122m<sup>2</sup> tuottaa arvoksi e=0,9948. Tästä arvosta tosin täytyy huomioida, että se ei MRL- mukaisessa uudessa kaavassa vielä anna samoja rakentamismahdollisuuksia, mikäli kaavan muut määräykset eivät tätä pyrkimystä tue. Lisäksi suojelukohteilla tulee huomioida myös kompensatio rakennusoikeus (katso jäljelmä).</p> |
| TEHOK. JÄLJ                                        | <p>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 Mälikatu 19-esimerkin osalta tämä tuottaa arvoksi e=0,275.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| PURETTU<br>RAKENNUSKANTA                           | <p>Pispalan harjulta on purettu satoja rakennuksia. Kulttuuriympäristön vahvistamiseksi on tärkeä määrittää niiden sijainti, lukumäärä ja alueelta näin hävinnyt rakennusoikeus.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| KOMPENSAATIO<br>RAKENNUSOIKEUS                     | <p>Kaavan tavoitteen mukaisesti uusi asemakaava pitää sisältää selkeän toteuttamiskelpoisen rakennusoikeus kompensaaion vanhojen rakennusten kunnostamiseksi, laajentamisen ja ajanmukaistamiseksi. Esimerkiksi 1. luokan rakennuksen kompensaaiona voisi olla 200, 2. luokan 150 ja 3. luokan 100 kerrosneliön lisärakennusoikeus.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 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 käyttööme 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 rakennusoikeuskysymyksen. Rakennusoikeustyöryhmää informoidaan rakennusoikeusselvityksen tuloksista ja työryhmän kehittämistä ajatuksia huomioidaan mm. tutkittavia rakennusoikeusvaihtoehtoja määriteltäessä.*”, ”*Rakennusoikeustarkastelu on analyysivaiheen vaihtoehtotarkastelun ja vaikutustenarvioinnin osalta osa EU- hankkeeksi järjestyvää KaOs –hanketta. Eri selvitysmateriaalien analysoiminen yhtäaikaisesti 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 määrittäminen tonteille pispalalaista rakentamista suosivalla tavalla, tehokkuuden määrittely tonttikohtaisesti suojelutavoitetta tukien (epärealistinen?) ja/tai tonttitehokkuuden tasoalennus nykyinen rakennuskanta huomioiden tai maaston jyrkkyseroihin/erilaisiin osakokonaisuuksiin perustuva tonttitehokkuuden määritys. Laadittavien vaihtoehtojen sisällöstä tulee neuvotella tilaajan kanssa. Alustavista vaihtoehtoista valitaan tilaajan kanssa kolme varsinaiseen tarkasteluun.*”

Ensisijainen vaatimuksemme kaavoittajalle:

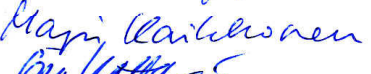
- 1 Ramboll Finland oy selvitys nimeltä Pispalan rakennusoikeustarkastelu, joka kohdistuu Pispalan ensimmäisen vaiheen osa-alueelle, sisältää niin paljon virheitä, että sitä ei tule käyttää tonttikohtaisen päätöksenteon pohjana.

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 määrittäminen tonteille pispalalaista rakentamista suosivalla tavalla”, ”maaston jyrkkyseroihin/erilaisiin osakokonaisuuksiin perustuva tonttitehokkuuden määritys” 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-taulukon 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  
  
Matti Oksanen  
  
Osmo Lindfors  
  
Majja Kaitila  
  
Antti Kuitanen  
  
Antti Kuitanen  
  
Antti Kuitanen  
  
Antti Kuitanen

## 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 erityisistä 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: Asukkaat 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 tuhovuimasta: 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](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. Tämänkaltaisen luokittelu on hyvin keinotekoisia, siinä korostuu helposti luokittelijan omat mieltymykset, mielikuvat oikeammin mielivaltaisuuksia 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 alaosaan eli Näsijärven puolella Santalahtea.

## Toimenpidesuosituksukset

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 suojelumääräyksiä 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 myös jätettävä mahdollisuus rakennuksen purkamiseen.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.11.2008



Arne Rautavaara



Antti Ikonen



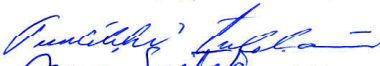
Jarmo Alatalo



Ossi Lehto



Risto Piipponen



## 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 merkittöjä.

Ne on sijoitettu oheiseen karttaan nro 1/5.

[http://www.tampere.fi/tiedostot/5dKaAe6xH/Kartat\\_1-5.pdf](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 tuhoetaan. 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 porkkanoita 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](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](http://www.pispala.fi/kaavoitus/wp-content/uploads/2008/04/pispala_visio_2008_04_19_julkaisu.pdf)

## ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.11.2008

  
Arne Raavens  
Antti Leppä  
Jarmo Alaranta  
Matti Järvi  
Eino Hämäläinen  
Ossi Luoma

  
Ossi Luoma  
Matti Järvi  
Eino Hämäläinen

## 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 karttaluonnoston. Asiatyötydessä 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 tarkoitamiseksi 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.

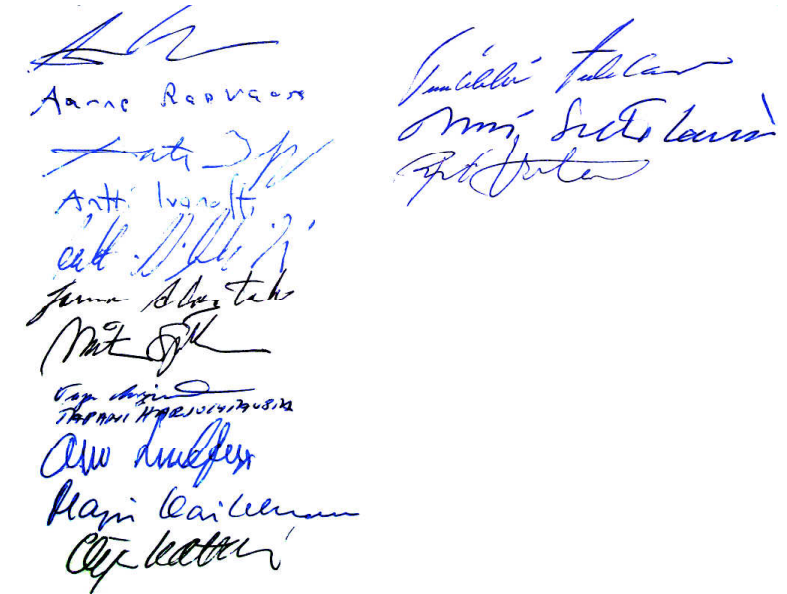
Kuitenkin on parempi niin, ettei kaavoittaja omien arvovalintojensa mukaisesti laadi nyt uusia aluerajoja Valtioneuvoston päätettäväksi määrättyyn asiaan. Vielä tärkeämpää olisi se, ettei kaavoittaja levitä kyseisiä luonnostelmia niin, että joku henkilö voisi kuvitella asiaan liittyvän päätöksentekovallan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

  
Aarne Rönkä  
Antti Luoma  
Jukka Aluska  
Matti Järvi  
Tapani Hämäläinen  
Alu. Hämäläinen  
Rajni Lehtinen  
Olli Lehtinen

## 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

### Palaute koosteesta:

#### KaOs -analyysit 16.10.2008 TTY Edge kaupunkisuunnittelulaboratorio

[http://www.kaosprojekti.net/svyskuu/KaOs\\_analyysit\\_290908a.pdf](http://www.kaosprojekti.net/svyskuu/KaOs_analyysit_290908a.pdf)

[http://www.kaosprojekti.net/svyskuu/KaOs\\_analyysit\\_290908b.pdf](http://www.kaosprojekti.net/svyskuu/KaOs_analyysit_290908b.pdf)

KaOs -analyysit 16.10.2008 -työn johdannossa väitetään, että esityksessä painottuvat työryhmien työskentelyn tulokset. Valitettavasti näin ei ole. Analyysijä on toki laadittu eri ryhmissä pikaisesti täytettyjen karttaleikkien pohjalta, mutta niissä eivät painotu työryhmien tärkeiksi kokemat asiat.

KaOs-analyysit Rakennusoikeus-ryhmän näkökulmasta:

KaOs -projektin suurimman ryhmän, Rakennusoikeus -ryhmän, huolellisesti kirjallisesti valmistellut mielipiteet jäävät KaOs-analyyseissä lähes kokonaan huomiotta (luettavissa osoitteessa: <http://www.pispala.fi/kaavoitus/?cat=8>).

Rakennusoikeus-ryhmä on kokoontunut kaavan valmistelun aikana 11 kertaa, 8-25 - hengen kokoonpanolla 3-5h työkokouksissa. Lisäksi erilaisia pienempien alaryhmien työkokouksia on ollut tätäkin enemmän. KaOs-analyysieihin on huomioitu ainoastaan se osa yhdestä Rakennusoikeus-ryhmän kokouksesta, jolloin Edge-kaupunkisuunnittelulaboratorion edustaja oli kokouksessa läsnä keräämässä mielipiteitä.

KaOs -projektin Rakennusoikeus -ryhmä on koonnut Pispala Visio -julkaisun (ISBN 978-952-67061-1-5, <http://www.kaosprojekti.net/tapaam06/pispalavisio2008-04-19.pdf>), johon on onnistuttu kokoamaan toimiva ja toteuttamiskelpoinen tapa sekä säilyttää Pispalan kulttuuriympäristöä että kehittää sitä myös asukkaiden edut huomioiden. Pispala Visiota ei ole huomioitu KaOs analyyseissa.

KaOs-analyysien johdannon toteamus: "Asukkailla vaikuttaa olevan erittäin hyvä tuntuma siihen miten alue toimii kokonaisuutena" pitää varmasti paikkansa. Ongelmana on, ettei tämä asukkaiden näkemys saa todellista painoarvoa tai mahdollisuutta tulla esiin analyyseissa. Valituista työmenetelmistä ja materiaalin keräämistavasta johtuen KaOs-analyyseissä esitetään pääasiassa täydentäviä ja uusia näkemyksiä Pispalan alueen kehittämiseksi.

Koska Pispalan aluetta koskevat maankäytön muutokset sekä aikaisemmat kaavoitusratkaisut (Ryytimaa ja Santalahti) ovat olleet selkeästi vastoin paikallisten asukkaiden arvoja ja ensisijaisia pyrkimyksiä, olisi ollut tärkeää sekä kartoittaa että edistää alueen asukkaiden ja muiden toimijoiden osallistumista oman asuinalueensa kehittämiseen. Näin ei ole tapahtunut.

KaOs -analyysien lähtökohta, jossa asukkaiden ja työryhmien enemmistön selkeät näkemykset ja toimivat ratkaisut suodatetaan tai kokonaan sivuutetaan, kumoaa väitteen, että analyyseissa

painottuisivat työryhmien työskentelyn tulokset. Hyvänä esimerkkinä tästä on, että analyyseissa tarkoitushakuisesti painotetaan, joidenkin alueiden "kehittämisen" nimissä, täydennysrakentamista puistoihin. Tämä on eriskummallista, kun samaan aikaan kaavoittaja on asettanut nähtäväksi materiaalia (OAS), joka inventointeineen viittaa siihen että yksityisiltä asuintonteilta vähennetään rakennusmahdollisuuksia sekä asetetaan tiukkoja rajoitteita rakentamiselle. KaOs-analyyseissa olisi puistojen rakentamisen sijasta pitänyt tuoda esille olemassa olevien asuinrakennustonttien erilaisia rakentamismahdollisuuksia.

Tämän palautteen tarkoituksena ei missään tapauksessa ole mitätöidä tai vähätellä niiden asukkaiden ja työryhmien työtä, jotka vilpittömästi pyrkivät säilyttämään ja kehittämään omaa asuinalueitaan ja Pispalan kulttuuriympäristöä. Myös KaOs-analyyseissa on tuotu esille erittäin hyviä ehdotuksia alueen kehityksen kannalta – esim liikenteellisten kysymysten osalta. Pikemminkin tässä palautteessa halutaan korostaa, että asukkaiden näkemykset – ongelmat ja myös niihin tarjotut ratkaisuehdotukset – ansaitsevat tulla KaOs -analyysijä paremmin huomioituiksi.

KaOs -analyysit eivät tuo esille kaavan osallisten mielipiteiden keskeisiä painopistealueita alueen kehittämiseksi, joten sitä ei ole syytä käyttää tulevan asemakaavoituksen lähdemateriaalina. Tämän kannanoton liitteessä on tuotu esille muutamia esimerkkejä KaOs -analyysien virheistä ja harhaanjohtavista kohdista. Toivomme myös kunkin liitteen kohdan tulevan huomioiduksi mielipiteenä kaavoitustyössä.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.11.2008



En ole samaa mieltä:



**LIITE KANNANOTTOON: Esimerkkejä KaOs analyysien 16.10.2008 virheellisistä ja harhaanjohtavista kohdista**

1. Analyysien sivulla 5 on vaihtoehtokohta: ”Kaupungin omistamille tonteille ei tulisi rakentaa”. Kohdalle ei ole merkitty tunnusväriä eikä kohtaan myöskään ole määritelty mitään erityistä kohdetta kartalta. Mitä kyseinen vaihtoehtokohta tarkoittaa?

KaOs analyysien sivulla 4 todetaan, että ”ryhmien näkemykset suurista linjoista ovat olleet yllättävän yhdenmukaisia”. Väite pitää paikkansa, mutta valitettavasti kyseinen yhdenmukainen näkemys ei rakentamisen osalta ole välittynyt analyysihin. Pispalan alueen rakentaminen tulee keskittää jo olemassa oleville yksityisille asuinrakennustonteille. Pispalaan ei olla laatimassa täydennysrakentamiskaavaa eikä alueen rakennusoikeutta olla lisäämässä. Siksi kaupungin omistamat puistoalueet tulee jättää rakentamattomiksi.

2. Pispalan portaisiin rajoittuva Mälikadun ja Rinnekadun välinen puistoalue on merkitty analyysissa vastoin ryhmien esitystä täydennysrakentamisalueeksi. Alueen asukkaat ovat toimittaneet Pispalan kaavoittajalle kannanoton, jossa alue vaaditaan muutettavaksi virallisesti puistoksi. Lisäksi asukkaat ovat esittäneet, toisin kuin analyysien sivulla 20 väitetään, Mälikadun laidassa sijaitsevan parkkipaikan kunnostamista ja toimivuuden lisäämistä.

KaOs analyysien tekijöille on useamman tahon toimesta esitetty, että kyseinen alue tulisi jättää rakentamatta, mutta jostakin syystä mielipide ei näy KaOs analyysissa. Se, että joku yksittäinen taho on mahdollisesti rakentamista kannattanut, ei oikeuta alueen nostamista KaOs analyysissa esitetyllä tavalla täydennysrakentamisalueeksi. Analyysien sivulla 20 esitetään harhaanjohtavasti asukkaiden yleisenä mielipiteenä, että alueelle on esitetty ”uudisrakennusta esim. vuokra-asumista, verstaalaa, majataloa... yms.”

KaOs analyysien sivuilla 5, 7, 10–13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 34, 36, 39, 42, 43, 44 ja 45 olevat kartat ja niihin liittyvät tekstit ovat tämän alueen osalta virheellisiä ja harhaanjohtavia. Jos ryhmien näkemykset olisi huomioitu, KaOs analyysien painopiste olisi alueen rakentamattomana säilyttävällä suuren enemmistön näkemyksellä, ei puistoihin täydennysrakentamista kannattavien mielipiteellä. Tällä hetkellä tilanne on täysin päinvastainen.

3. Maisemat sekä Näsijärvelle että Pyhäjärvelle ovat tärkeä osa Pispalaa, mutta niitä ei ole KaOs -analyysissa riittävällä tarkkuudella huomioitu. Esimerkiksi analyysien sivun 5 kartassa esitetään harhaanjohtavasti, että päänäköympärikä harjulta Näsijärvelle olisi Pyykkimettän puiston kohdalla. Todellisuudessa Pispalanharju-tien pohjoispuolen rakennukset peittävät suuren osan näkymiä Näsijärvelle. Paras näköympärikä Pispalan harjulta Näsijärvelle on Pispalan portaiden pohjoispuoleisesta osasta ja Rinnekadun parkkipaikalta. Kohdat on selkeästi esitelty mm. Pispala Vision sivulla 18–20, jossa ne olisivat olleet myös analyysien koostajien nähtävillä.

Samankaltainen Näsijärvi-maisemaan liittyvä virhe toistuu analyysit sivulla 40 olevassa kartassa, jossa Rinnekadulta Näsijärvelle avautuvaa maisemaan osoittavat nuolet on harhaanjohtavasti sijoitettu nykyisen Rinnekadun pitkän parkkipaikan molempiin päihin, ei suinkaan keskelle parkkipaikkaa, johon ne kuuluvat. Keskeltä parkkipaikkaa on avoimet näkymät järvelle ja siitä myös ohikulkijat voivat maisemaa ihailla. Analyysien sivulla 5 on maisemanäkymämerkkien

kohdalla selitysteksti: ”pispalan harjulta avautuvien näkymien eteen ei tulisi rakentaa mitään, ainoastaan yksityisten ihmisten tonteilla tulisi sallia rakennustoimenpiteitä”. Toteamus olisi pitänyt liittää myös koskemaan maisemia Näsijärvelle kohtaan, jossa todellisuudessaakin on näkyvät järvelle. Missään KaOs -ryhmässä ei ole ainakaan virallisesti esitetty maisemien peittämistä, pikemminkin päinvastoin on korostettu molempien järvimaisemien merkitystä.

4. Analyysit sivulla 5 Santalahti on merkitty alueeksi, jonka toivotaan säilyvän rakentamattomana. Rakennusoikeus -ryhmän Pispala Visiossa on myös esitetty, että Santalahteen mahdollisesti tuleva asuinalue rakennetaan parasta pispalalaista perinnerakennustyyliä noudattaen. Keskeistä ryhmän esityksessä on, että Pispalan harjun pohjoisrinteen alaosa, Santalahdessa, pitää noudattaa samoja rakennustapaohjeita ja samaa rakennustehokkuutta kuin muuallakin Pispalassa. Rakennusoikeus -ryhmän näkemyksiä ei ole millään tavoin huomioitu KaOs analyysissa. Esimerkiksi analyysien sivun 20 kartassa olisi pitänyt huomioida myös Santalahti.

5. Analyysit sivulla 6, Toivottuja toimenpiteitä ranta-alueilla, puuttuu täydellisesti Santalahti ja Näsijärven ranta-alueet. Sama virhe toistuu mm. sivulla 45. Pispala Visiossa on tekstimuodossa ja kartoilla tuotu esiin sekä Santalahden että Näsijärven ranta-alueiden huomioiminen Pispalan asemakaavoituksen yhteydessä. Esimerkiksi Pölkylänniemi Näsijärven rannassa on pispalalaisten perinteinen uimapaikka, joka on esitetty elvytettäväksi ja kunnostettavaksi, ja Näsijärven ranta-alueella oleva nurmikeittämä on tärkeä ulkoilu- ja pelipaikka. Näsijärven ranta-alueita koskevaa ryhmässä laadittua teksti- ja kartta-aineistoa löytyy KaOs -projektin hallussa olevasta materiaalista, mutta sitä ei ole otettu analyysihin mukaan.

6. KaOs -analyysien tulisi toimia koosteena työryhmien työskentelystä. Mikä rooli analyysien sivuilla 10–13 esitetyillä rakentamisen yleisillä periaatteilla tästä näkökulmasta on? Asukkaille ja KaOs -ryhmien osallistujille on OAS-mukaisesti esitetty kaavan tavoitteeksi kulttuuriympäristön säilyminen, ja Pispalan alueen rakennusoikeuden määrän on väitetty pysyvän ennallaan (SUJA: 28.5.2007 ” Asemakaava edistää rakennetun ympäristön kehittämistä, eikä tuota uutta kerrosalaa.”). Analyysien sivun 10 toteamus ”Luokittelu toimii työvälineenä analyysivaiheessa, lopullinen rakentaminen tulee olemaan jonkinlainen yhdistelmä näistä tyypeistä” on ristiriidassa kaavan virallisten julkisesti esille tuotujen tavoitteiden kanssa. Toinen vaihtoehto on, että asukkaille ja KaOs -ryhmien osallistujille on annettu väärää tietoa kaavan tavoitteesta, eli tavoitteena onkin siirtää rakennusoikeutta olemassa olevilta asuinrakennustonteilta kaupungin omistamille puistoalueille.

7. Analyysien sivu 16, Esitys mahdollisista rakennuspaikoista, jatkaa analyysien puistoihin tapahtuvaa täydennysrakentamista painottavaa linjaa ja ohittaa täydellisesti esimerkiksi Rakennusoikeus -ryhmän näkemyksen rakentamisen keskittämisestä olemassa oleville asuinrakennustonteille.

8. KaOs analyysien työn huolimattomuutta kuvaa, että sivun 7 kartassa Mälikadun kaupunginpuoleinen osa on merkitty tekstillä ”rinnekatu”.

9. Analyysien sivun 21 kartta ei tuo lainkaan ilmi sitä esille tuotua seikkaa, että suuri osa Pispalan asuinrakennustonteista on vajaasti rakennettuja. KaOs analyysien esittämistavalla peitetään

asukkaiden näkemystä, että rakentaminen tulisi suunnata jo olemassa oleville vajaasti rakennetuille asuinrakennustonteille, ei suinkaan kaupungin omistamille puistomaisille alueille. Edge-analyysissä tulisi tuoda esiin kaikki sellaiset asuinrakennustontit joilla on rakennusoikeutta jäljellä.

Kaupungin Rambollilla teettämän rakennusoikeustarkastelun laskelman yhteenvedossa jo pelkästään Ylä-Pispalan alueelta on yli 14 500 m<sup>2</sup> käyttämätöntä rakennusoikeutta olemassa olevilla tyhjiillä ja vajaasti rakennetuilla asuinrakennustonteilla. Ylä-Pispala muodostaa kaavan kokonaisalueesta vain pienen osan, joten tästä voidaan päätellä, että jo olemassa olevilla tonteilla on enemmän rakennusoikeutta jäljellä kuin mitä kasvimaille ja puistoihin tehokkuudella  $e=0.5$  on mahdollista sijoittaa. Uuden kaavan ensisijaisena pyrkimyksenä tulee olla rakennusoikeuden säilyttäminen siellä missä se vallitsevan kaavan, lainhuutojen ja lain mukaan sijaitsee – myös analyysien olisi syytä tuoda tämä esille ”pohjaehdotuksena”.

10. Analyysien sivulla 27 esitetään aluerajauksia työpaikkojen runsauden, julkisen liikenteen saavutettavuuden sekä alueellisen sijainnin mukaan. Esitetty aluerajaus on työpaikkojen suhteen epämääräinen. Ihmettyttää, mihin tietolähteeseen rajaukset perustuvat? Analyysien sivulla 26 nimenomaan todetaan, että suuri osa Pispalan työpaikoista on ”erilaisia kotitoimistoja ja muita ei-näkyviä yrityksiä”, ja sama ajatus toistetaan sivulla 28. Mitään erityisiä KaOs analyysseja ei tarvittaisi havainnoimaan esimerkiksi alueella sijaitsevat kaupat ja muut näkyvät palvelut. Esimerkiksi sinisellä merkityllä alueella voi olla runsaasti näkymättömiä työpaikkoja, toisin kuin analyysissä tuodaan esille.

11. Analyysien sivulla 28 esitetään, että kartan sinisellä ja oranssilla merkityillä olisi vähän työpaikkoja ja paljon pieniä piharakennuksia. Mihin lähteeseen aluerajaukset perustuvat? Pispalan alueella on tasaisesti sekä kodeissa sijaitsevia työpaikkoja että myös asuintonteilla sijaitsevia piharakennuksia. Analyysien tapa käsitellä etätyöpaikkoja ja mahdollisia tulevia palveluita perustuu lähinnä analyysien laatijoiden oletuksille ja mielipiteille.

12. Työpaikkoja koskien sivuilla 27 ja 28 ei ole lainkaan huomioitu Santalahden olemassa olevia ja alueen kaikissa vaihtoehtoissa alueelle jääviä työpaikkoja. Santalahti on aina toiminut Pispalan alueen työpaikkakeskittymänä. Toisinkuin analyysi olettaa, se toimisi sellaisena myös tulevaisuudessa. Myös Santalahden alueen palvelut pitää ottaa huomioon Pispalan alueen kehityksessä.

KaOs analyysi ei ota riittävässä määrin huomioon Pispalan alueen eri osien vaikutuksia kokonaisuuden toimintaan. Alueen säilyminen tai tuhoutuminen, sen muokautuminen ja kehittyminen tapahtuu kaikissa tapauksissa useiden eri asemakaava-alueiden yhteisvaikutuksesta.

KaOs analyysi olisi voinut ottaa huomioon selkeämmin alueen eri osien vaikutus, tehdä selvitys yleisellä tasolla koko valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella.

13. Analyysien sivulla 29 esitetään, että useimmat tärkeimmistä palveluista on hankalasti saavutettavissa harjun eteläpuolella. Mistä palveluista on kyse, ja onko niiden saatavuus huono harjun eteläpuolella asuville? Sivun 29 kartta teksteineen on hyvä esimerkki KaOs analyysissä toistuvasta ilmiöstä, jossa monet työryhmissä esitetyt ajatukset Pispalan alueen säilyttämiseksi ja kehittämiseksi sivuutetaan ja tilalle nostetaan uusia ideoita, joilla ei ole laajaa kannatusta.

14. Analyysien sivulla 30 kysytään, mihin mahdollinen lähiraideliikenteen asema sijoittuisi. Asemaksi on ehdotettu Ratakatu 5 sijaitsevaa kaupungin omistamaa rakennusta. Miksi ehdotusta ei ole huomioitu analyysissä?

15. Analyysien sivulla 34 ja erityisesti sivulla 36, Saunan aluerajaus, mistä se tulee? Eikö olisi tärkeämpi kehittää Pispalaa kokonaisuutena paikallisille asukkaille, painottaen aina alueella asuvia asukkaita.

16. Analyysin sivuilla 28 ja 34 todetaan, että Santalahden rakennetaan uusia asuntoja. Mihin tämä perustuu? Onko Santalahden alueella sellainen asemakaava, joka mahdollistaa asuinrakentamisen? Tämä palaute ei suhtaudu kielteisesti Pispalan alueen, mukaan lukien Santalahti, kehittämiseen. Muutokset eivät kuitenkaan voi tapahtua alueen muiden osien kustannuksella. Ei suinkaan voi tapahtua niin, kuten analyysissä on esitetty, että yksi osa samaisesta alueesta harjua museoidaan ja toinen alue rakennetaan kerrostaloilla.

KaOs -analyysi olisi voinut tältä osin toimia hedelmällisemmälläkin tavalla. Tapa esittää asian jo päätetyksi ei vastaa KaOs -projektin työryhmien mielipidettä. Tältä osin analyysissä olisi voinut olla jokin myönteinen panos Pispalan kehitykseen. On ikävä havaita, ettei sitä ole nähtävillä.

17. Analyysien sivulla 36 Pispalan matkailun keskus -idean yhteydessä on aluerajaus, jossa Mälikadun ja Rinnekadun välinen puistoalue on mukana, sekä väite: ”Alue jota on joissain työryhmissä toivottu kehitettävän kokonaisuutena.” Missä ryhmissä tätä on toivottu, väitteessä hän puhutaan useasta työryhmästä? (Katso myös kommentit kohdasta 2.)

18. Analyysien sivulla 38 esitetään otsikon ”primääriverkon puistomaiset osat” alla ainoastaan Pispalan eteläpuoleisen osan puistomaisia alueita. Kuitenkin useissa työryhmissä on esitetty myös Pispalan pohjoisrinteen ja Näsijärven puoleisen osan puistomaisen alueiden säilymisen huomioimista kaavoituksessa. Miksi esitetyt näkemykset eivät ole mukana KaOs analyysissä?

## **Pispala: muutokset jotka asemakaavan päivämäärän muuttuminen jo sellaisenaan tuo tullessaan:**

- vanhan ja uuden kaavan vertailu
- kellarikerrokset ja vintit vanhoissa taloissa vs taloissa uuden kaavan aikaan

### **Johdanto muistiinpanoihin**

Pispalan Pamaus - rakennusoikeus –ryhmän kokouksessa (15.12.2007) käynnistettiin alatyöryhmiä käsittelemään mm. uuden ja vanhan kaavapäivämäärän (MRL, RakL - 2000 vs vanhemmat) mukanaan tuomia muutoksia. Tässä dokumentissa on muistiinpanoja aiheeseen liittyen.

Rakennusoikeus, yleistä siitä miksi kerrosalan laskentasääntöjä on hyvä tarkastella:

- Pispalan rakennusoikeus on 1978 kaavan mukaisesti pääsääntöisesti esitetty tonttitehokkuusluku 0,5.
- Tämä on tarkoittanut sitä että 500m2 tontille on saanut rakentaa 250m2 kerrosalaa asuinrakennusta. Tämän lisäksi yleisesti voi rakentaa kellarikerroksen, vintin, parvekkeen, autokatoksen ja muita rakennelmia jotka eivät vie rakennusoikeutta.
- Nykyisessä Pispalan v 1978 kaavassa kerrosalatulkinnat perustuvat 1958 rakennuslakiin, kun taas vuoden 2000 jälkeen vahvistetuissa kaavoissa (=tuleva kaava) uusien rakennusten kerrosalatulkinnat tehdään maankäyttö ja rakennuslain mukaan.
- Normaalisti kiinteistön arvo on sitä suurempi mitä enemmän kerrosalaa kiinteistölle voi sijoittaa, käytännössä kiinteistön arvo kasvattaa myös mahdollisuus rakentaa kerrosalaan laskemattomia asumisen aputiloja. Suoraviivaisesti ajateltuna yksittäisen kiinteistön jälleenmyyntiarvo laskee mikäli sen rakennusoikeutta leikataan.
- Vanhaa Pispalan alkuperäistä rakennuskantaa ja niihin sijoitettuja tiloja ei ole optimoitu kumpaakaan kerrosala-laskentakaavaa ajatellen ja ne käyttävät täten rakennusoikeutta ”tehottomammin” kuin monet uudisrakennukset.

Yleistä:

- Ensisijaisesti kannattaa tutustua painotuotteeseen ”Ympäristöopas 72, Kerrosalan laskeminen, 2000”, tämän voi ostaa mm. Tampereen Finlaysonin alueella sijaitsevasta Rakennustieto-kaupasta. Tässä kirjassa on kuvin selostettu mitä kaavan päivämäärän muuttuminen tarkoittaa kerrosalan laskentasäännöissä.
- Käytännön kysymykset oman kiinteistön osalta kannattaa suunnata ammattitaitoiselle rakennussuunnittelijalle/arkkitehdille. Tämän jälkeen voi Tampereen kaupungin kanssa keskustella tilanteesta koskien omaa kiinteistöä ja saada tarkemman vastauksen kun esittää kaikki pohjatiedot.

## **Kysymyksistä ja vastauksista**

Ympäristöministeriön painettu ohje kerrosalan laskennasta ei tuo esille selvästi käytännön eroja maanrakennuslain ja rakennuslain välillä, eikä kaupunkikohtaisia soveltamistapoja. Peruskysymyksenä Pispalaan valmisteltavaa uutta kaavaa ajatellen on se, mitä jo pelkästään kaavan päivämäärän muuttuminen tuo tullessaan, mikäli tonttitehokkuusluku pysyisi samana eli 0,5.

Tähän dokumenttiin on kirjattu joitakin esiin tulleita kysymyksiä. Vastauksia on kysytty asiaan perehtyneeltä henkilöltä ja dokumentin laatija on ne kirjannut. Nämä eivät kuitenkaan ole virallisia vastauksia. Vastauksien antaminen tekstipohjaisiin kysymyksiin on mahdotonta, ainoastaan varsinaisten rakennuspiirrosten ja kiinteistön kaikkien taustatietojen avulla voi antaa tarkkoja vastauksia.

Kysymykset 1-9 vastauksineen on kirjattu alle.

Vastauksien tulkintaohje:

- ”Vastaus” = harvasanainen virallinen vastaus
- ”Muistiinpanot” = dokumentin laatijan ymmärtämä tilanne keskustelun pohjalta sekä osittaiset muistiinpanot muistikuvien pohjalta, jotka voivat olla täysin virheelliset
- ”Skenariointia” = villiä arvailua ilman että yhteyttä todellisuuteen välttämättä on

**VAROITUS:** Kaikki tässä dokumentissa esitetyt asiat saattavat olla vakavasti virheellisiä. Kaikki käytetyt termit ja nimikkeet voivat olla väärät ja harhaanjohtavat. On varmastikin olemassa erikoistapauksia joihin tässä esitetyt vastaukset eivät anna oikeaa vastausta. Tässä esitettyihin kysymyksiin, vastauksiin tai skenariointeihin ei saa luottaa eikä niihin saa perustaa taloudellisia päätöksiä. Tampereen kaupunki tai ei ole osallistunut tämän dokumentin kirjoittamiseen eikä tätä ole tarkistettu mahdollisten virheiden varalta. Dokumentin laatija ei ole asiantuntija aiheessa, eikä ota mitään vastuuta mahdollisista virheistä tai niiden seurauksista.

**1. Pispala ei liene ensimmäinen alue jossa kaava uusitaan, onko kaupungilla jotain informaatiota sähköisessä muodossa uuden ja vanhan kaavan eroista? tai sisäisiä ohjeita miten niitä sovelletaan?**

Vastaus: ”Ympäristöopas 72”

*Muistiinpanot: Taustalla rakennusoikeuksien myöntämisessä on laki (MRL, RakL). Ympäristöministeriö on tehnyt ohjeen (Ympäristöopas 72, Kerrosalan laskeminen, 2000) tämän täydennykseksi ja tulkinnan helpottamiseksi, mutta kyseinen opas ei kuitenkaan ole osa lakia. Kyseisessä oppaassa kuvataan uuden ja vanhan kaavan välisiä eroja.*

*Kun rakennusoikeuksia myönnetään on kyse lain tulkitsemisesta. Rakennusoikeuksia myönnettäessä tekee virkamies lain sanasta tulkinnan ja soveltaa sitä päätökseen. Kun ministeriö on antanut tulkinnan tueksi ohjeen pyritään Tampereella sitä hyödyntämään mahdollisimman suuressa määrin, niiltä osin kun se vastauksia tarjoaa. Tulkintaan tyytymätön voi hakea oikaisua eri oikeusasteissa.*

*Pääasiassa hyvin suuri osa lain soveltamisesta ja lupien myöntämisestä perustuu ns. hiljaiseen tietoon, joka rakennusoikeuksien myöntäjille on vuosien varrella kertynyt. Lupia pohdittaessa työtä tehdään myös ryhmissä ja tietoa jaetaan.*

**2. lasketaanko vanhan talon viemä rakennusoikeus sen mukaan mitä Lahden kaupunki opastaa omilla sivuillaan: "http://www.lahti.fi/www/cms.nsf/pages/7FFCA80D1B047BB9C2256F46002D03BF "Olemassa olevan rakennuksen kerrosala määräytyy niiden säännösten ja laskentaperiaatteiden mukaan , joita on noudatettu rakennusluvan myöntämisen ajankohtana. Rakennetun rakennuksen kerrosala ei muutu, kun alue kaavoitetaan uudestaan (ohje sivu 18)".**

Vastaus: ”Kyllä”

**2 a) Päteekö tämä Tampereella, eli vanhan talon omistajan ei käytännössä tarvitse edes stressata kaavan päivämäärän muuttumista?**

Vastaus: ”Kyllä”

*Muistiinpanot: Aivan näin yksinkertainen tilanne ei ole, kannattaa katsoa vastaukset seuraaviin kysymyksiin ...*

**2 b) Lasketaanko aika alkuperäisestä rakentamisesta vai viimeisistä muutoksista?**

Vastaus: ”Viimeisistä muutoksista”

*Muistiinpanot: Jos taloa laajennetaan tai muutetaan ei koko talon viemää rakennusoikeutta lasketa uudestaan Mikäli muutos koskee esimerkiksi vinttiä, lasketaan kellarin viemä rakennusoikeus siten kuin se on laskettu alkuperäisen rakennusajankohdan mukaan.*

*Mikäli muutos on pieni, eli väliseinien paikkaa muutetaan (turvallisuuteen ja terveellisyyteen vaikuttavat muutokset) ei kerrosala-laskentaa välttämättä suoriteta uudestaan edes muutostyön johdosta tai sitä koskettavalta alueelta.*

**2 c) Perustuuko tämä sääntö lakeihin, vai perustuuko vain ympäristöministeriön ohjeeseen? eli onko tähän mahdollista luottaa myös jatkossa?**

Vastaus: ”Lakeja ja ohjeita muutetaan koko ajan. Myös tulkinnat voivat muuttua (KHO:n ratkaisut)”

*Muistiinpanot: Eri kaupungeissa on erilaisia käytäntöjä lain soveltamisesta. Lakien tulkinta saattaa muuttua myös sitä kautta että jossain muualla Suomessa valitetaan paikallisen viranomaisen päätöksistä ja valitusprosessin kautta saadaa enakkopäätös. Henkilöiden muuttuessa saattavat myös lain tulkinnat muuttua.*

**2 d) Millä tavalla rakennuksen viemän rakennusoikeuden laskentasäännöt ovat muuttuneet viimeisen 150v. aikana Pispalassa, eli vuonna 2000 tehdyn muutos on vielä ymmärrettävä, mutta minkälaiset säännöt olivat voimassa vuosisadan alussa? Mitä laskentakaavoja käytetään 80- 90- 00- 10- 20- 30- 40- 50- 60- 70- 80- 90- 00 -lukujen taloille? Entäpä taloille jotka ovat alunperin vanhempia mutta laajennettu jossakin välissä?**

Vastaus: ”Rakentamisajankohdan ja voimassa olleen rakenuslain mukaan -> tulkinta”

*Muistiinpanot: Rakennuslaki on vuodelta 1958. Sitä aiemmalta ajalta lait ja säännökset ovat niin sekavia (maistraatit? Tms) että käytännössä rakennuslaki on muodostanut*

Tampereella pohjan tulkinnoille myös kun on kyseessä ennen 1958 rakennetut rakennukset.

Omaa pohdintaa: Tästä voinee siis vetää seuraavan johtopäätöksen: ainakin tällä erää rakennusoikeuksien myöntäjät laskisivat Pispalan vanhojen rakennusten viemän kerrosalan rakennuslain mukaisesti. Tämä tarkoittanee sitä että riippumatta siitä onko rakennus rakennettu 1800-luvulla, 1900-luvun alussa tai 2000-luvun alussa tulkitaan rakennuksen viemä kerrosala samalla perussäännöstöllä (Ympäristöopas 72 jne). Jotain eroja kuitenkin on laskennassa sitä kautta, että aiemmassa rakentamisessa ei ole vaadittu asuinrakennuksiin esimerkiksi vessoja tai suihkuja (katso kysymys 3).

Maankäyttö ja rakennuslaki Finlex:ssä  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=Maank%C3%A4ytt%C3%B6-%20ja%20rakennuslaki>

Maankäyttö ja rakennusasetus Finlex:ssä  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>

**3. "Käytännössä kellarissa sijaitsevaa saunaosastoa ei lueta mukaan kerrosalaan, ellei se ole asunnon ainoa peseytymistila. Varastotilaa ei lueta kerrosalaan, ellei se ole rakenteellisesti otettavissa asuinkäyttöön. Takkahuone saattaa joutua kerrosalan piiriin. Sama tila varastona ilman takkaa voisi jäädä kerrosalan ulkopuolelle."**  
**<http://www.mainio.net/print.asp?path=1;1132;1133;50175;95904>**

### 3 a) Päteekö tämä myös Tampereella?

Vastaus: "Ympäristöopas 72 ja tulkinta"

Muistiinpanot: Aputiloja ei ole omakotitaloissa laskettu kerrosalaan silloin kun ne sijaitsevat kellarikerroksessa (saunat, takkahuoneet, jne).

Tampereella on ollut käytössä ennen vuotta 1992 ns 3-asian sääntö. Jotta tila tulkittaisiin kellarikerrokseksi (=ei lasketa kerrosalaan) täytyy vähintään kahden ehtoista täyttyä.

1. Lattiataso on maanpintaa alempana
2. Ikkunapinta-ala on alle 10% lattiapinta-alasta
3. Korkeus on alle 220 cm

Vuoden 1992 jälkeen tulkinta on otettu mukaan vielä lisäsääntö: jos tila on helposti muutettavissa asuintilaksi (esimerkiksi tilassa on alaslaskettu katto, joka mahdollistaa huonekorkeuden helpon lisäämisen) tulkitaan tila asuintilaksi.

Uusi kaavapäivämäärä tulee muuttamaan tilanteen siten, että maanpäällisiä kellarikerroksia ei ole mahdollista olla.

### 4. Kellarissa sijaitsevat yhteistilat

**4 a) mikä on tilanne jos kellarissa sijaitsee yksi wc-tila, lasketaanko tällöin koko kerros kerrosalaan? vai pelkkä reitti wc-tilaan? vai ei lainkaan sillä perusteella että wc-tila on asukkaiden yhteisessä käytössä ja asukkailla on myös omat wc-tilat?**

Vastaus: "Ympäristöopas 72 ja G1 1994"

Muistiinpanot: WC-tilat tulivat pakolliseksi ilmeisesti vasta 1994 (säännös G1 1994 ?). Tulkinta on ollut se, että tätä ennen rakennetuissa taloissa ei ole ollut pakollista olla wc-tilaa. Tästä syystä ei myöskään wc-tila ole ollut kriiteeri kerroksen laskemiseksi mukaan kerrosalaan.

**4 b) kellarissa sijaitsevaa sauna ei laskettane kerrosalaan silloin kuin se on ns talosauna (vrt. ympäristöministeriön ohje) ? millä kaupunki erottaa talosaunan sellaisesta saunasta joka ei ole talosauna? entä jos talosauna on aiemmin ollut ainoa peseytymistila?**

Vastaus: "Riippuu olosuhteista"

Omat muistiinpanot: Kaupungin tulkinta on Pispalassa ollut se, että kaikki talot on pääsääntöisesti tulkittu omakotitalosääntöjen mukaan. En ymmärtänyt miksi useamman asunnon kiinteistöissä ei myös Pispalassa noudatettaisi ympäristöministeriön ohjetta. Toisaalta kun 1994 ennen rakennetuissa taloissa eivät nämä kysymyksen aputilat olleet kerrosalaan laskettavia muutoinkaan ei asiassa liene eroa omakotitalojen ja useamman asunnon talojen välillä (?).

## 5. Maanpäällisen kellarikerroksen kieltäminen

**5 a) uudet ohjeet eivät tunne maanpäällistä kellarikerrosta. Onko jatkossakin kuitenkin mahdollista jyrkässä rinteessä sijaitsevaan taloon sijoittaa kaksi kellarikerrosta muiden kerrosten lisäksi. Toinen puoli molemmista kellarikerroksista jäisi käytännössä maan alle, kun taas toinen puoli kellarikerroksesta on vähintään osittain ulkoilman kanssa kosketuksissa?**

Vastaus: ”Tulevassa kaavassa asia määritellään”

*Muistiinpanot: Mikäli kaava ei kiellä kellarikerrosta voi sen rakentaa. Jotta kellarikerrosten rakentaminen olisi kielletty täytyisi siitä olla kaavassa merkintä. (Asemakaavassa voidaan myös erikseen sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen, MRL 115).*

## 6. Ullakko eli vintti

**6 a) Missä tapauksissa vintti lasketaan kerrosalaan uuden vs vanhan kerrosalan laskentatavan mukaan? onko vinttien osalta eroa?**

Vastaus: ”Tulkinta vanhassa ja uudessa on hieman erilainen, uusi ymp. Opas 72”

*Muistiinpanot:*

*Tampereella tulkinta vanhoissa kaavoissa:*

- vanhoissa taloissa on kaikki yli 160cm korkea eristetty ullakkotila on laskettu mukaan kerrosalaan mikäli käynti ko ullakkotilaan on ollut talon sisäpuolelta ja tilassa on ollut ikkuna
- lämpöeristämätöntä ullakkovarastotilaa ei lasketa mukaan kerrosalaan
- arvioitaessa ullakon ominaisuuksia jotain vaikutusta on myös tilan umpinaisuudella tai mikäli käynti tilaan on vain ulkokautta tms

*Tampereella tulkinta uusissa kaavoissa:*

- ullakkotila tulkitaan kerrosalaan vain mikäli yli 50% sen ilma-tilavuudesta sijaitsee räystäslinjan alapuolella. Uusissa kaavoissa ullakko voi periaatteessa olla lämpöeristettyä korkeaa tilaa ilman että sitä laskettaisiin kerrosalaan.

*Skenariointia:*

*Periaatteessa ullakkotilojen laskentasääntöissä ullakkotiloja ei jatkossa yhtä helposti lasketa mukaan kerrosalaan kuin vanhoissa kaavoissa. Ullakkotiloista voi tehdä korkeampia ja ne voi lämpöeristää, ellei kaava sitä muutoin kiellä.*

*Vanhojen talojen osalta ongelmana ovat sellaiset talot, joissa ullakoissa on yli 160cm korkeaa eristettyä tilaa, sillä niihin sovelletaan kuitenkin vanhan kaavan mukaisia laskentasääntöjä (ellei niihin hae erikseen muutoslupaa tms?).*

## 7. Vanhojen talojen remontit

**7 a) Ympäristöministeriön ohjeissa kerrotaan että vanhoja taloja on jatkossakin mahdollista remontoida ja ylläpitää ilman että kaavan päivämäärämuutos ja kerrosalan laskentasäännöt sitä estävät. Koskeeko tämä myös talojen laajentamista joka on välttämätöntä asukkaiden vaateiden kasvaessa? Mitä kerrosalan laskentakaavaa sovelletaan vanhan talon laajentamiseen?**

Vastaus: ”Muutokset ja laajennukset uuden kaavan mukaan”

*Muistiinpanot:*

*Kun vanhaa taloa laajennetaan lasketaan laajennusosan viemä kerrosala uuden kaavan mukaan ja alkuperäinen osa vanhan kaavan mukaan.*

*Mikäli vanhaan taloon tehdään uudet kellaritilat tai aiempia kellaritiloja muutetaan esim saunoiksi tai asuintiloiksi, lasketaan nämä tilat uuden kaavan mukaisesti kerrosalaksi.*

*Skenariointia:*

*Mikäli vanhassa talossa (rak v ennen 1994) on jo ennen uuden kaavan voimaantuloa kellarissa saunatilat, ei niitä pääsääntöisesti laskettane mukaan kerrosalaan. Eriarvoiseen asemaan joutuvat siis ne joilla on vanha talo, jossa ei ole saunatiloja kellarissa – mikäli tällaisen rakentaa uuden kaavan voimaantultua vie se toisella rakennusoikeutta ja toisella ei. Haitta kohdistuisi tätä kautta niihin joilla on vanha peruskorjaamaton talo.*

*Uusi kaava ei myöskään tunne sekakerrosta tms ja erityisesti mikäli kyseessä on ns maanpäällinen kellarikerros saatetaan koko kerros laskea kerrosalaan, mikäli sinne uuden kaavan tultua voimaan sijoitetaan esimerkiksi sauna.*

*Jotta kellariin sijoitettujen asumisen aputilojen rakentamisajankohta ei asettaisi kiinteistönomistajia eriarvoiseen asemaan tulisi uuteen kaavaan saada merkintä että kellari- ja vinttitiloja on mahdollista muuttaa asuintiloiksi ilman että se vie rakennusoikeutta. Ilmeisesti käytäntö kaavoissa on kuitenkin ollut, että tällainen tilojen muutosoikeus on kaavoissa voitu antaa vain SR-suojeluluokitetuille rakennuksille tai*

mikäli kaikki rakennukset kaava-alueella määrätään suojelluiksi (sen mukaan mitä ymmärsin). Varmaankin taustalla on se, että muutoin myös esim tuoreissa v.2005 rakennetuissa uudisrakennuksissa olisi mahdollisuus ottaa esimerkiksi molemmat maanpäälliset kellarikerrokset asuinkäyttöön jne. Ehkäpä toisaalta myös se, että mikäli rakennusta ei ole suojeltu voi sen aina purkaa ja tilalle voisi tehdä jonkun tarkoituksenmukaisemman asuintalon. Täytyisi selvittää olisiko tilojen käyttötarkoituksen muutosoikeus mahdollista antaa rakennuksille myös jollakin muulla perusteella kuin suojelumerkinnällä sillä Pispalan ilmeen säilymisen kannalta olisi olennaista, että vanhoja taloja olisi mahdollista kiinteistönomistajan halutessa kehittää ja säilyttää myös muutoin kuin museotoimen ”pakkosuojeltu”-leimalla.

## 8. Kerrosalan laskenta kivitaloissa vs puutaloissa. Pispalassahan suuri osa taloista on puutaloja.

### 8 a) onko puutalojen kerrosalan laskentasäännöissä eroja kivitaloihin? puutaloissahan on rajoitettu asuinkerrosten lukumäärää ainakin joskus aiemmin tulipalovaaran vuoksi?

Vastaus: ”Ei eroa”

Muistiinpanot: Rakennuksen ”paloteknisen korkeuden” määrittämisessä on kuitenkin tapahtunut muutos (vuosi 2003): rakennuksen palotekninen kerrosluku on nykyisin määritetty niin että se on sama kuin rakennuksen kerrosten lukumäärä kaavan määrittelemällä laskutavalla.

Uusi kaavapäivämäärä yhdistettynä muuttuneisiin palomääräyksiin tarkoittaa sitä että Pispalan puutalossa tullaan jatkossa laskemaan kivijalka mukaan paloteknisiin kerroksiin. Puutalossa maksimi kerrosluku taas on pääsääntöisesti 2 kerrosta. Tämän vaikutus Pispalaan voi olla seuraava: paloturvallisuussyistä ei uusia taloja enää voi jatkossa rakentaa puurakenteisina – talojen korkeus on kuitenkin käytännössä aina 2 tai 3 kerrosta + kivijalkakerros. Jotta puurakenteisia taloja olisi mahdollista rakentaa jatkossa täytyisi se tehdä poikkeusjärjestelyllä tai talo varustaa huonekohtaisilla sprinklerijärjestelmillä. Kivirakenteisen talon puuverhoilu on toisaalta mahdollista joten Pispalan talojen ulkonäköön tämä ei välttämättä vaikuta.

Vanhoihin taloihin ei enää jälkikäteen edellytetä tehtäväksi sprinkler-järjestelmää vaikka uudessa kaavassa kerrokset laskettaisiin eri tavalla. Vanhojen talojen muutostöissä tässä voi kuitenkin tulla ongelma, paloviranomaiset voivat antaa määräyksiä joita rakennuslupia myönnettäessä tulee huomioida (esim mikäli vinttitaloja ottaa asuinkäyttöön, talossa tekee sisäpuolisia muutoksia tms). On vaikea emakoida miten paloturvallisuusvaatimukset muuttuvat jatkossa esim. uuden kaavan voimassaloiakana.

### 8 b) missä tapauksissa \_puutalossa\_ lasketaan kellari kerrosalaan?

Vastaus: ”Ei eroa kivitaloon nähden”

### 8 c) missä tapauksissa \_puutaloissa\_ lasketaan vintti kerrosalaan?

Vastaus: ”Ei eroa kivitaloon nähden”

## 9 Ulkorakennukset: millä tavalla tilanne muuttuu ulkorakennusten osalta?

Muistiinpanot:

Vuoden 2000 jälkeisissä kaavoissa:

- Kaikki yli 10m2 rakennelmat ovat rakennuksia. Alle 10m2 rakennuksia ei pääsääntöisesti lasketa kerrosalaan.
- Avonaisia autokatoksia on mahdollista rakentaa myös uusissa kaavoissa, ilman että ne vievät kerrosalaa. Ero on kuitenkin se, että ne lasketaan rakennuksiksi, josta seuraa se että mikäli autokatos on puutalon puuseinää vasten täytyy ”rakennukset” erottaa paloteknisesti toisistaan kuten muutkin rakennukset (kiviseinä, etäisyys tms).

Vanhat kaavat:

- Pispalan vanhassa kaavassa on ollut mahdollista rakentaa esim kevytrakenteisia 30m2 puuvajoja tai talleja, joita ei ole laskettu mukaan kerrosalaan. Puurakenteiset vajat ilman varsinaisia perustuksia jne ovat olleet tällaisia rakennelomia (=kevytrakenteiset rakennelmat).
- Kivirakenteiset talousrakennukset on tähän asti laskettu pääsääntöisesti kerrosalaan.

Skenariointia:

- Uusi kaava vähentää mahdollisuuksia rakentaa suuria kerrosalaan laskemattomia ulkorakennuksia, ellei kaavassa muutoin sitä mahdollisteta.

## 10 Parvekkeet ja kylmät kuistit

Muistiinpanot:

Avonaisia parvekkeita tai lasitettuja parvekkeita joiden ikkunat ovat pääosin avattavissa on sekä uusien että vanhojen kaavojen osalta mahdollista rakentaa ilman että ne lasketaan kerrosalaan.

*Kylmät kuistit: kaupunki laskee nämä pääsääntöisesti mukaan kerrosalaan, riippumatta siitä ovatko lämmöneristettyjä vai ei.*

*Skenariointia: Mikäli uusi kaava tuo rakennukselle suojelumerkinnän joka estää julkisivumuutokset, saattaisi vanhan talon omistaja menettää mahdollisuuden rakentaa parvekkeita.*

**11. Viimeisimmän Pispalan 1978 asemakaavan valmistelujen yhteydessä on laadittu Pispalan asemakaavaan liittyvä rakennustarkastajan ohje, jonka on ollut tarkoitus täydentää kaavan määräyksiä ohjeilla ja suosituksilla. Mikä ohje tämä on ja onko sen määräyksiä noudatettu?**

*Muistiinpanot: Ohjetta ei ole missään vaiheessa siten hyväksytty että se olisi saanut lainvoiman. Ohjetta on käytetty yhtenä elementtinä rakennushupia myönnettäessä ja niiden käsitteilyssä. Kaikkea ohjeessa esitettyä ei kuitenkaan ole vaadittu, niiltä osin kun ohje on ollut ristiriidassa lainvoimaisen kaavan kanssa olisi ohjeen noudattaminen myös ollut lainvastaista. Kaikki ohjeen vaatimukset eivät myöskään olisi olleet kovin kohtuullisia (esim. rakennushupia myönnettäessä ei ole vaadittu julkisivupiiroksia naapurirakennuksista tai ympäristöä kuvatuksi 50m säteellä, kiinteistönomistaja saattaisi joutua teettämään kaikki nämä).*