

2008-02-06

Rakennusoikeus-työryhmän alaryhmä:

Rahoitus ja suojeluun kannustaminen / Mårten Sjöblom ja Marjatta Mäkinen

Työryhmä on yrittänyt selvittää lähtötilanteen faktat. Selvityksen perusteella lähtötilanne käsittääksemme on että yksityisessä asutokäytössä nyt olevia rakennuksia ei ole otettu Museoviraston haltuun. Liioin ei Pirkanmaan Maakuntamuseon, tai Tampereen kaupungin museoviraston.

Ilmeisesti yksittäistä asuintaloa ei ole suunniteltukaan tällaiseen kohtelun kohteeksi, jos haltuunotolla tarkoitetaan samaa kuin edellisten vuosikymmenten pakkolunastuksia katujärjestelyissä etc. Siinä suhteessa ei pelko ole aiheellista.

Rahoitus ja suojeluun kannustaminen oli meille annettu suunnittelukohde. Maallikkoina olemme varsin ongelmallisilla rajoilla. Kannustusmenetelmiä voimme ehdottaa, mutta ongelmallisinta on määritellä se mitä yhteiskunnan tulisi taloudellisesti kannustaa ja miten. Kiinteistön omistajalla on paitsi oikeuksia myös velvoitteita, kuten kunnossapitovelvoite. Voiko kunnossapitovelvoitteen laiminlyönti jossakin tapauksessa johtaa kunnalliseen korvausvelvollisuuteen? Mikä on ”kohtuuton haitta”? Käsittääkseni Ympäristökeskuksen juristit ovat talkoohenkisinä valmiita kertomaan käsitteistä jos kutsumme heidät johonkin palaveriimme (Pirjo Hirvonen ja Kalervo Hirvonen). ”Kohtuuton” käsitettä ei tietääkseni ole kovin usein oikeuskäytännössä havaittu tai noudatettu. Kannattavampaa on korjata. Koetamme esimerkkien valossa lähestyä asiaa:

1. Suojeluun kannustaminen ei ole oleellinen kysymys kiinteistöissä joissa rakennusperinteen suojelu on tapahtunut kunnossapidon ja perusparannuksen muodossa vuosien saatossa. Parhaimmillaan kohteet ovat itsessään todellisia arvotaloja. Sellaisen kohteen arvo ylittää reippaasti kaikki rakennusoikeusneliöarvot. Oleellista olisi siihen kannustaminen, että useampi tällaisen kohteen omistaja valitsee tällaisen lähestymistavan omistuskohteelleen ja jatkaa niin, sekä kannustaa jälkipolvea toimimaan siten.
2. Alueellamme on lukuisia kiinteistöjä joissa eri syistä kunnossapito on edennyt siten että nykyaikaisen asumisen edellytykset eivät toteudu, syitä voi todella ole monenlaisia. Omistajan ikä, taloudellinen asema... Kuitenkin kiinteistöllä voi olla Pispalan rakennuskulttuurin kannalta merkitystä. Yksityiskohtien tai kokonaisuuksien kautta. Kannustaminen tulisi tällöin olla toisenlaista ja mahdollistaa sen että rakennukset eivät pääse tuhoutumaan.
3. Kolmas esimerkki: Tiedossamme on merkittävä kohde; kohde joka on inventoitu ( ja inventoidaan seuraavallakin kerralla arvokkaaksi) yksityiskohtien tai kokonaisuuden takia. Luokka on 1. Omistajalla ei ole minkäänlaisia edellytyksiä taloudellisesti ylläpitää kiinteistön nykykuntoa saati

- kunnostaa sitä. Hän on sairaseläkkeellä oleva vanhus. Pitääkö yhteiskunnan tukea häntä kiinteistönomistajana ja millä tavalla? Ulottuuko mahdollinen yhteiskunnan tuki arvojen säilyttämiseen ? Hän on yksineläjä ilman perillisiä.
4. Sama lähtötilanne, mutta hänellä on perillisiä jotka myyvät kiinteistön perittyään.
  5. Kerran vielä: Sama lähtötilanne, mutta hänellä on perillisiä jotka haluavat uudistaa talon nykyisen asumisen vaatimustason mukaiseksi ja vähän laajentaakin, mutta kuitenkin säilyttää sen arvot.
  6. Perikunta saa arvokiinteistön ilman käyttöarvoa. Viemäri on tukossa, ovet on lukossa, hirret lahoaa ja hiiret mahoaa. Asutaan toisaalla. Harkitsevat vuokratulon saamista kunnostettuaan. Tuemmeko ? Miten ?
  7. Edelleen asutaan toisaalla. Talo lahoaa lisää. Perikunta ei pysty päättämään. Huutokaupassa rakennusfirma ostaa. Tuemmeko ? Miten ?

Yllä mainituista fiktiivisistä esimerkeistä näemme että kysymys on vaikea. Kuitenkin jo nykyisellä systeemillä on tukijärjestelmä: Entistämisyhteisöt (kts [www.nba.fi/fi/entavustus](http://www.nba.fi/fi/entavustus)) .

Uusina käyttökelpoisina ideoina on tullut esiin:

- käänteinen kiinteistövero-kohtelu vapaaehtoisille suojelijoille, joka esimerkinomaisesti toimisi kannusteena myös kohdan 1 esimerkissä.
- ”päästökauppatyyppinen” rakennusoikeus-siirto vapaaehtoisilta lisärakennusoikeudesta luopujilta sellaisille joiden tontille lisäneliöt sopivat myös naapurin mielestä ja kokonaisuuden kannalta.
- tonttialan ositus ja vaihto tai kauppa soveltuvin osin vapaaehtoiselle suojelijalle.
- Suojelijalle käyttötarkoituksen muutosmahdollisuuksia ja muutosmahdollisuuksia avokätisemmällä
- vuokratiloihin peruskorjaustukirahaa, ja mahdollisiin uusiin vuokratiloihin investointitukea; ehdollisina 10 v omistus tai vastaava.
- Uusiin kaukolämpöliittymiin hinnanalennuksia säilytettäviin kohteisiin

Todettakoon heti että yllä mainittujen asioiden sudenkuopat eivät ole esittäjien tiedossa, eikä yksityiskohtia ole ehditty edes miettiä.

Mikä on se jota haluamme suojella, vaatii myös konkretisointia ! Meille se tarkoittaa entisajan merkkien korostamista:

Kiinteistökohtaiset asiat:

- talokohtaiset näköalat ja avaruus

- rakennusten linjaukset ja muoto
- rakennuskannan monimuotoisuus
- asukkaiden monimuotoisuus
- erikoinen rinnerakentaminen joka huomioi naapurin
- jotkut pihapiirit (joskus varasto ja puusee)
- eri aikakausien arvomaailmat
- lähtökohta: ”Mökin sai tehdä ihan mielensä mukaisen: muuttuva Pispala” (Kirsti Kallonen)
- Pakkolunastuskauden jäljet: katuoikaisut ja oikaisematta jättämiset ja niiden aiheuttamat henkiset paineet.

#### Yhteisiä kohteita:

- lähde ja sen ympäristö
- ryytimaat
- tukkitiemerkit
- kuninkaantiemerkit
- upea kaikkien käytössä oleva ranta
- maisemallinen monimuotoisuus
- puistot ja pienet puistomaiset paikat ja niiden taustatiedot
- rajakivet ja pyykit
- näköalat pohjoisessa Näsijärvelle ja etelässä Pyhäjärvelle ja niiden katselupaikat
- hyppyrin rinne
- lehdot ja kuivat kankaat lähempänä toisiaan kuin missään

Mårten Sjöblom

Marjatta Mäkinen