

Arvoisa yhdyskuntalautakunta

Seuraavassa kokouksessanne ti 26.2. teillä on esityslistassa päätöskohtana ”\$26 RAKENNUSKIELTOJEN JATKAMINEN”.

Toivon että joku teistä arvon yhdyskuntalautakunnan jäsenistä esittää pykälän käsittelyn yhteydessä seuraavan ponnen:

----- PONSI ALKAA -----

”

TÄYDENTÄVÄ LISÄOHJEISTUS KOSKIEN YLÄ-PISPALAA, ALA-PISPALAA JA TAHMELAA

Ylä-Pispalassa, Ala-Pispalassa ja Tahmelassa tulee mahdollistaa olemassa olevien rakennusten remontointi ja kunnostaminen sekä tätä kautta tapahtuva vanhan arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Maanrakennuslaki antaa mahdollisuuden myöntää vähäisinä poikkeamina lupia rakennusten kunnostamiselle myös rakennuskieltoaikana.

Yhdyskuntalautakunnan tahto on, että vanhan olemassa olevan rakennuskannan vähäisiä laajennus- ja korjaustoimenpiteitä ei tarpeettomasti hankaloiteta, koska juuri edellytysten luonti vanhan rakennuskannan säilymiselle on yksi keino uuden Pispalan kaavan tavoitteiden saavuttamiselle. Virkamiehiä ohjeistetaan täten käyttämään lain antamia mahdollisuutta myöntää lupia olemassa olevien rakennusten muutostöille, tilojen käyttötarkoituksen muutoksille ja pienille laajennuksille.

Erityisesti tätä pontta toivotaan noudatettan niissä tilanteissa, kun vähäisen poikkeaman myöntäminen johtaa vanhan rakennuksen säilymiseen pidemmällä aikavälillä. Itsestään selvää on, että kaikkien vähäisinä poikkeuksina myönnettävien muutosten tulee kunnioittaa ympäröivää vanhaa rakennuskantaa sekä edustaa pispalan rakennustapoja.

Mikäli on epäselvää edistääkö vähäisen poikkeman myöntäminen vanhan rakennuksen säilymistä tai muutoksen laajuus tai rakennustavat ovat ristiriidassa kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteiden kanssa tulee rakennusluvan hakijat ohjata jatkossakin luvanhakuun poikkeuslupamenettelyn kautta.

”

----- PONSI LOPPUU -----

Uskon että tämän ponnen hyväksyminen lautakunnan toimesta yksimielisesti on mahdollista. Alla on esitetty taustatietoja ja perustelija sille miksi ponsi on tarpeellinen.

Pispalan rakennuskielto, joka asetettiin voimaan Yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.6.2007, tuli kiinteistönomistajille yllätyksenä ja on monessa tapauksessa haitannut vanhojen jo olemassa olevien rakennusten kunnostamista.

Rakennuskielto-aikanakin rakentaminen on mahdollista, mutta vaatii enemmän byrokratiaa ja monessa tapauksessa rakennusluvan lisäksi vielä poikkeuslupapäätöksen. Poikkeuslupien käsittely saattaa kestää pitkään ja se estää ja hidastaa tehokkaasti paitsi uudisrakentamista myös vanhojen talojen kunnostamista. Läpimenoajat ovat tähän mennessä olleet 6kk ja lisäksi on aina mahdollisuus, että valituskierroksien kautta aikaa kuluu enemmän tai että täytyy odottaa uuden kaavan voimaantuloa.

Vähäisen poikkeamisen Rakennuskielto-aikana on mahdollista - MRL 175 § (ml. muutama muu pykälä).

- Lain mukaan rakennuslupavirkamiehillä on jo tälläkin hetkellä *mahdollisuus* myöntää vähäisiä poikkeamia rakennuskieltoon myös Pispalassa rakennuskiellosta huolimatta.
- Vähäisiä poikkeamia voivat olla mm. olemassa olevan rakennuksen pienet laajennukset, tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennuslupaa edellyttävät muut muutostyöt.
- Tällä erää Pispalan osalta eivät virkamiehet ole kuitenkaan *katsoneet tarpeelliseksi* hyödyntää tätä lain antamaa mahdollisuutta. Poikkeuslupia on ollut välttämätöntä hakea mm. pieneksi laajentamiseksi luokiteltavan erkkerin ja hätäpoistumistien rakentamiseksi.

Vanhojen rakennusten kunnostajat ja uudisrakentajat ovat tällä erää Tampereella Pispalassa luvanhakumenettelyissä ”samalla viivalla”, vaikka laki ja laadittavan uuden kaavan tavoitteiden mukaan vanhojen rakennusten kunnostaminen ja muutostyöt tulisi olla etusijalla.

Mikäli vanhojen rakennusten säilyttämiseen tähtäävä kunnostaminen ja pieni muuttaminen on yhtä hankalaa kuin uuden rakennuksen rakentaminen, ei vanhan rakennuksen kunnostamiseen ole kannustinta.

Lupien saannin helpottaminen vanhojen rakennusten kunnostamista ja pientä laajentamista koskevilla tilanteilla, edesauttaisi Pispalan kulttuuriympäristön säilymistä ja olisi täten myös laadittavan uuden kaavan tavoitteiden mukaista:

1. Pispalan uuden kaavan laadinta valituskierroksineen kestää nykyarvailujen mukaan vähintään 3-5 vuotta mutta kaiken kaikkiaan uuden kaavan voimaantuloon voi mennä jopa yli 10 vuotta.
2. Mikäli koko tämän ajan kaava-alue on rakennuskiellossa voi sen seurauksena vanhojen rakennusten kunto entisestään heikentyä, mikä ei ole kaavan tavoitteiden mukaista; lopulta säilyviksi toivotut rakennukset saatetaan kuitenkin joutua purkamaan tai rakentamaan täysin uudelleen.
3. Mahdollisuudet vanhojen rakennusten kunnostamiselle ja laajentamiselle kannustaisi tässä tilanteessa vanhan rakennuksen säilyttämiseen. Kiinteistön omistajan kannalta olisi monessa tilanteessa kannattavampaa kunnostaa vanha rakennus kuin odottaa 10 vuotta uutta kaavaa, uudisrakennuksen tekemiseksi.
4. Jotta kannustin vanhan rakennuksen kunnostamiseen olisi olemassa, täytyy vanhojen rakennusten kunnostamista helpottava päätös tehdä ensimmäisessä mahdollisessa tilaisuudessa (kokous 26.2.2008), sillä ajan kuluessa ja kaavoituksen valmistuessa, ei vastaavaa kannustinta enää ole olemassa.
5. Rakennuskielto-aikana, varsinkin mikäli se jatkuu pitkään, olisi mahdollista kunnostaa suuri osa Pispalan vanhasta arvokkaasta rakennuskannasta ja säilyttää tämän alueen kulttuurihistoriallinen arvo.

Se että virkamiehet eivät ole myöntäneet vähäisiä poikkeamia rakennuskiellosta lain salliman mukaisesti johtuu siitä että virkamiehet haluavat kunnioittaa Yhdyskuntalautakunnan tekemiä päätöksiä (viitaten keskusteluni virkamiesten kanssa). Kun Yhdyskuntalautakunta on asettanut Pispalaan rakennuskiellon on yhdyskuntalautakunnan tehtävä myös määrittää ne rajat, joissa vähäisiä poikkeamia myönnetään.

Toivon täten, että yhdyskuntalautakunta, kokouksessaan 26.2.2008, esittää ja hyväksyy alussa esitetyn ponnen ja täten ohjeistaa rakennuslupan myöntämisestä vastaavia virkamiehiä Pispalan rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi ja kunnostamiseksi.

Ystävällisin terveisin

Antti Ivanoff

050-5685021