

RAKENNUSOIKEUS

Pispalan pamauksessa perustetun työryhmän kokoontuminen

Aika: Lauantai 15.12.2006 kello 12:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja/sihteeri: Antti Ivanoff

Kohdat

1. Läsnaolijoiden toteaminen
 - Läsna 17 henkilöä, kaikki alkuperäisen Rakennusoikeus-ryhmän jäsenet olivat saapuneet paikalle sekä lisäksi 7 uutta jäsentä.
2. Päivän työjärjestyksestä, säännöistä ja tavoitteista sopiminen
 - Sovittiin että ryhmä voi tehdä päätöksiä 60% äänienemmistöllä. Varmastikaan kaikesta ei voida olla aivan samaa mieltä kaikkien kanssa mutta lähtökohtaisesti samoilla linjoilla ryhmän jäsenten tulisi olla.
3. Edellisen kokouksen materiaalin tarkastelu
 - Kokous vahvisti että Pispalan-pamaus –kokouksessa koostettu raportti vastasi ryhmän ajatuksia ja esitettyjä mielipiteitä. Havaittiin tarve stilisoida ja täydentää raporttia, jotta kaavoittaja ottaisi siinä esitetyt mielipiteet paremmin huomioon.
4. Yleiskeskustelu

Käytiin laaja esittelykierros ja yleiskeskustelu. Kaikki läsnä olevat kertoivat asiat jotka Pispalan kaava-asiassa eniten kiinnostivat tai tuntuivat ongelmallisimmilta. Keskustelussa toistui ryhmän jäsenten jo Pispalan Pamaus –kokouksessa esitettyjä kantoja. Toisaalta muista ryhmistä Rakennusoikeus-ryhmään saapuneet uudet jäsenet toivat myös vastakkaista näkökulmaa asioihin.

5. Jatkotoimenpiteistä sopiminen

Päätettiin perustaa muutama pienryhmää, joiden tarkoituksena on tuottaa materiaalia ryhmän mielipiteiden julkituomisen tueksi. Materiaalilla on tarkoitus vaikuttaa kaavoittajan ”visioon” tulevasta Pispalan kaavasta ja tarjota ratkaisumalleja havaittuihin epäkohtiin.

Ohje:

- kukin ryhmä keskittyy laatimaan tiivis, asiapitoinen ja painokelpoinen tuotos aiheestaan, siten että se heijastaa ryhmän mielipidettä
- ryhmillä on vapaus myös käsitellä muita kuin juuri omaa aihealuettaan

Aikataulu:

- deadline: seuraava kokous, jolloin materiaaliin tutustutaan kokouksessa

Käynnistetyt työryhmät jotka raportoivat seuraavaan kokoukseen aihealueistaan:

1. **Jos tontilla on väkisin suojeltava rakennus tulisi siitä hyvittää rakennusoikeutta jäljelle jäävälle tontille.** Vanha kaava tuki vanhan rakennuksen purkamista. Uusi kaava tulisi suosia rakennuksen suojelemista. Jokin hyvitys kuuluu kiinteistön omistajille suojelusta. Kaupungin edustaja toi esille että vanhalle rakennukselle voidaan osoittaa erillISRakennusoikeus, jonka omistaja menettää mikäli rakennuksen purkaa. Miten tämä malli voisi toimia? Miten tulisi kompensoida vanhan rakennuksen tehottomuutta ja sen kallista/mahdotonta

korjaamista ja mikä on kohtuullisuus. (Arvi ja Tuulikki Sutelainen, Tuula Harjuntausta, Marja Kaikkonen, Antti Nikkilä)

2. **Kellarikerros vanhoissa ja uusissa taloissa.** Vanhoissa taloissa on usein kellaritiloja, joita ei käytetä asumiseen (kylmä kellari, varastotiloja jne.), näiden käyttöönotto tulisi jatkossakin olla mahdollista. Uusissa taloissa kellarikerros on usein siten rakennettu, että se ei vie rakennusoikeutta. Vanhojen talojen ongelmana ovat myös matalat kellaritilat ja toisaalta se, että niitä ei ole rakennettu ”kikkailemalla”, vaan siten että ne usein uusien säädösten mukaan vievät rakennusoikeutta. (Antti Ivanoff, Veikko Niskavaara)
3. **Rahoitus ja suojeleluun kannustaminen.** Mikäli kaavaa muutetaan siten, että käytännön rakennusoikeus laskee aiemmasta tai kiinteistön omistajan päätösoikeutta rakennusten kohtalosta rajoitetaan voi se tarkoittaa kymmenien tai satojen tuhansien eurojen alenemaa yksittäisen kiinteistön arvossa. Jotta tämä ei olisi epäoikeudenmukaista yksittäisiä henkilöitä kohtaan, tulisi tästä arvonalenemasta saada kompensatiota. (Mårten Sjöblom, Marjatta Mäkinen)
4. **Pispalan eri alueiden erilaiset rakennuskaavat.** Eri alueilla Pispalassa on jo tällä erää erilaista rakennuskantaa – toisaalla on pientalovaltaista aluetta ja toisaalla kerrostaloja. Myös maasto vaikuttaa rakentamiseen, jyrkälle rinnetontille on mahdotonta rakentaa taloa ilman kellaria. Olisiko eri alueilla mahdollista olla eri tonttitehokkuuslukuja ja voisiko tilanne silti olla tasa-arvoinen kiinteistön omistajille? (Niko Lehtonen, Aarne Raevaara)
5. **Vanhan ja tulevan kaavan vertailu.** Monen ryhmän jäsenen mielestä vanha kaava olisi sellaisenaan ihan hyvä, eikä muutoksia tarvita lainkaan. Vanhaan kaavaan kirjattuja lisämerkintöjä ei ole noudatettu kaikilta osin rakennuslupia myönnettäessä. Tarkoitus on lyhyesti selvittää myös mitkä asiat tulevat muuttumaan jo pelkästään sillä että kaavan päivämäärä muuttuu ja toisaalta myös miltä osin vanhan kaavan alkuperäistä henkeä ei ole noudatettu. (Antti Ivanoff, Reino Heino)
6. **Vuokra-asuntojen tarjoamisen edellytykset Pispalassa.** Mikäli tonttitehokkuutta lasketaan tarkoittaa se sitä, että Pispalaan on mahdollista tehdä vain pieniä taloja. Nämä pienet talot ovat järkeviä ainoastaan yhden perheen omakotitaloina tai paritaloina eikä niitä ole taloudellisesti kannattavaa tarjota vuokra-asuntoina. Tästä seuraisi, että Pispalan talo- ja asukaskannan monimuotoisuus tulisi jatkossa supistumaan. (Antti Ivanoff, Niko Lehtonen)
7. **Pispalan toinen rakennusinventointikierros ja rakennusoikeustarkastelu.** Kaupunki on käynnistämässä uutta inventointikierrosta. Tarkoituksena olisi asettaa toiveita ja vaateita tälle kierrokselle tasa-arvoisen, käyttökelpoisen ja oikeudenmukaisen lopputuloksen saamiseksi. (Mårten Sjöblom, Antti Ivanoff).

6. Seuraavan kokouksen sopiminen

- Seuraava kokous tiistaina 22.1.2007, paikkana Pispalan kirjasto mikäli ei toisin informoida

7. Kokouksen päättäminen

- Kokous ja keskustelu päättyi vähitellen, viimeiset osallistujat poistuivat kirjastolta 15:15.