Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys r.y.:n mielipide asemakaavan suojelu-ja rakennusoikeustarkasteluun, 11.8.2010

PISPALAN ASEMAKAAVOITUS

Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu palaute

Suunnittelun lähtökohdat

Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys katsoo, että Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu on laadittu taitavasti, lähtökohtanaan alueen olemassa oleva ympäristö ja sen täydentäminen suotuisaksi katsottavan muutoksen kriteereitä hahmottamalla. Raportin esitystapa kuvineen ja taulukkoineen on selkeä ja havainnollinen. Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttämisen nostaminen kaavan tärkeimmäksi tavoitteeksi on hyvä. Vanhan kaavan tavoite sallia kaikille 0,5 tehokkuudella rakentamista on vanhentunut, kun Pispalalla on nyt valtakunnallinen status.

Tasapuolisuus

Yhdistyksen mielestä suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu luo hyvän perustan maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle. Kuten kaavoittajakin toteaa (s. 15), yhdenvertaisuutta ei loukata silloin, kun erilaisille rakennusoikeuden määrille on hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. On paikallaan, että samankaltaisessa tilanteessa olevia tontteja verrataan toisiinsa ja kohdellaan samalla tavalla. Jos kaikkia tontteja käsitellään samalla tavalla rakennusoikeuden suhteen, jatkuu nykyinen rakentaminen.
Vaikka rakennus saisi merkinnän srp-1 (tai -2, -3), sitä voi kuitenkin ylläpitää ja korjata, muuttaa sisältä sekä käyttää tavallisena talona. Puheet talon museoinnista, mikäli se saa srp-merkinnän ovat harhaanjohtavia. Pirperpolin mielestä rakennusoikeuden määrän vaihtelu ei vaikeuta kohtuuttomasti kiinteistönomistajien mahdollisuuksia käyttää kiinteistöjään. Tulee ymmärtää, että Pispalassa asuminen on sovitettava rakennuksiin, ei päinvastoin. Uudisalueet ovat unelmataloja varten. Asumistoiveet ja elämäntavat vaihtuvat, myös tulevilla omistajilla ja sukupolvilla. Niiden vaikutus rakennuskannan häviämiseen tulee minimoida.

Suojelutoimikunta

Yhdistys pitää erittäin kannatettavana ajatusta erityisen rakentamisen ohjaukseen keskittyvän suojelutoimikunnan perustamisesta, mutta katsoo, että suojelutoimikunta voisi olla yhtä lailla osana vaihtoehtoja 1 ja 2 (nyt vain osana vaihtoehtoa 3, jota yhdistys muutoin pitää heikkona vaihtoehtona). Myös vaihtoehdot 1 ja 2 sisältävät lisärakentamista, useissa tapauksissa kaupunkikuvan kannalta näkyville paikoille. Toimikunnan tulisi olla mukana alueen rakennus- ja poikkeamislupien valmistelussa, käyttämässä ”tarkkaa harkintaa”, jota kaava edellyttää luvissa. Samoin se voisi antaa lausuntoja myös muissa tapauksissa, esim. Ely-keskusten ja Museoviraston korjausavustuksista päätettäessä.
Kyseinen elin mahdollistaisi jatkuvuuden ja linjanmukaiset tulkinnat tulevan kaavan srp-merkintöjen tulkinnassa, ts. sillä olisi mahdollisuus luoda käytäntöä sille, miten konkreettiset rakentamistoimenpiteet sopivat yhteen srp-merkinnän kanssa. Tämän lisäksi tarvittaisiin säilyttämismyönteinen neuvonta-arkkitehti Pispalaa varten. Pirperpol ehdottaa, että suojelutoimikunnan esittelijäksi tulisi Pispalaan perehtynyt neuvonta-arkkitehti, joka valmistelisi käsiteltävät asiat päätöksentekoon.

Toimikunta olisi tärkein asiantuntija, kun arvioidaan muutoksensietokykyä ja arkkitehtuuria Pispalassa.

Yleismääräykset

On tärkeää, että seikkoja, jotka usein ovat rakentamistapaohjeissa, sisällytetään jo kaavamääräyksiin. Tilapäiset rakentamistapaohjeet ovat tavoittaneet Pispalan ominaispiirteet: ne voisi sellaisenaan ottaa pysyviksi.
Yhdistys haluaa korostaa, että suojeltaviksi merkityille taloille on syytä myöntää tiettyjä poikkeamisia tulevan kaavan yleismääräyksistä, eli että säilytettävien rakennusten ominaisuudet voivat säilyä, vaikka kaava asettaa uudisrakentamiselle maksimi-pituuksia ym.
Muutoksensietokyky on kuvaava termi, josta kaikki hyvät suunnittelijat ovat suurinpiirtein samaa mieltä. Koska rakennuksia saavat Suomessa suunnitella muutkin, on termi liian epämääräinen. Srp-rakennuksiin sallitut toimenpiteet kuvaavat kaavanlaatijan käsitystä muutoksensietokyvystä. Määräykset ovat sinänsä hyviä, mutta väistämättä kiistaa syntyy siitä, mitkä ovat ominaispiirteitä, joita tulee säilyttää. Viittaus rakennustapaohjeisiin, ja mahdollisuus poiketa niistä perustellusti, saattaisi olla toimiva ratkaisu.
Kaavamääräyksiin pitäisi löytää keinoja hillitä suurien yhden asunnon talojen ja puulla naamioitujen kivitalojen rakentamista

Vaihtoehtoja

Selostuksessa on ansiokkaasti käyty läpi suojelun alustavat vaihtoehdot, ja perusteltu miksi jotkut vaihtoehdot eivät tule kyseeseen. Tällä on toivottavasti keskustelua oikeaan ohjaava vaikutus. Kaavaprosessin kannalta olisi tärkeää, että osalliset ymmärtäisivät juuri s. 19 taulukon lähtökohtaisuuden. Myös rakennusoikeuden monet 0-vaihtoehdot ja niiden analyysi on tarpeellinen: se kertoo miksi ei voida käyttää Pispalassa kutakin mallia. Rakennusoikeuden osoittaminen lukusarjana, ja niin että vain maanpäälliset kerrokset vievät rakennusoikeutta, on hyvä vaihtoehto (s.21). Yhdistys toivoo, että tällainen laskutapa kannustaisi rakentamaan asumista eri kerroksiin, ei suinkaan keinottelemaan keinotekoisesti 51 %:sti maanalaisilla kerroksilla.
Yhdistys toivoo, että mikäli mahdollista, ei takerruttaisi siihen, kuinka paljon tontilla on nykyisen tai vanhan lain mukaista rakennettua kerrosalaa – varsinkaan kun sen selvittäminen on todettu mahdottomaksi. Tämän sijaan painopiste suunnittelussa tulisi olla koealueiden analyysissa käytetyissä kulttuuriympäristöelementeissä: katutila, näkymät, rakennukset ja pihapiirit kokonaisuutena jne.

Vaihtoehdot 1, 2 ja 3

Esitetyt kolme vaihtoehtoa näyttäytyvät todellisina vaihtoehtoina etenkin rakennustehokkuuksien näkökulmasta. Yhdistyksen näkemyksen mukaan kaavoituksen jatkokehittelyn suunta on mahdollista valita ko. vaihtoehtojen pohjalta. Neljättä, nk. nollavaihtoehtoa ei tarvita.

Nyt esitetyistä vaihtoehdoista VE 1, VE 2 ja VE 3, Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys kannattaa ensisijaisesti vaihtoehto 1:tä. Myös VE 2 sisältää joitakin kannatettavia piirteitä (näistä alla), joten jatkokehittelyn suunta voisi yhdistyksen näkökulmasta olla myös VE 1:n ja: VE 2:n yhdistelmä. Kun otetaan huomioon, että kaavoituksen keskeiseksi tavoitteeksi on asetettu kulttuuriympäristön säilyminen, VE 3:a voidaan pitää lisärakentamismahdollisuuksien osalta turhan sallivana ja rakennusinventoinnin suosituksia liian väljästi tulkitsevana. Sitä ei missään nimessä tulisi valita jatkokehittelyn pohjaksi.

VE 1: Vanhan rakennuksen rakennusoikeus määrittäminen alikanttiin kannustaa säilyttämään vanhan rakennuksen, koska uudesta tulisi pienempi.

VE 2: Tonttien / kortteleiden / osa-alueiden tyypittely on nähdäksemme hyvä lähtökohta yhdenvertaisuuden varmistamiselle suunnittelussa. Uudisrakentamisessa rakennuspaikan tarkka osoittaminen kaavassa voitaisiin korvata toimikunnan harkinnalla. Kyse on siitä, minkä suuruista rakennusta tontille sovitetaan. Sen mukaan rakentamisella voi olla useampikin hyvä sijainti, joten valinta voidaan jättää rakennuslupavaiheeseen. Myös havainto siitä, että laajentaminen riippuu asujan kannalta huonejärjestyksestä, joka saattaa olla ristiriidassa tontin tai korttelin massoittelun ym. kanssa, on tarpeellinen. Srp-1 taloissakin pitäisi olla vara hyvän suunnittelun keinoin laajentaa rakennusta. VE 2:ssa pyrkimys yhtenäisyyteen kortteleittain ei sovi heterogeenisiin kortteleihin. Tämän vuoksi koko pyrkimys kyseenalaistuu niissäkin kortteleissa, joissa korttelikohtaiset määräykset tuottaisivat toivottua rakentamista.

Molemmissa vaihtoehdoissa 1 ja 2 esitetään mahdollisuutta ottaa käyttöön rakennuksen vaipan sisällä tiloja rakennusoikeudesta huolimatta. Yhdistys pitää tätä kannatettavana ja hyvänä porkkanana säilyttämiselle. Toki huonetilojen terveellisyyden ja turvallisuuden varmistaminen on erilaista ja haastavampaa kuin rungon laajentamisessa.
Piharakentamisen kulttuurin elvyttäminen on hyvä tavoite. Vaikka osa piharakennuksista tulee purettua, kun se on sallittua, on kuitenkin parempi, että paikalle rakennetaan uusi piharakennus kuin esimerkiksi kivipatio. Kaavoitusprosessin ulkopuolella vuosittainen pispalaisen pihan palkinto toimisi pihakulttuurin elvyttämisen suuntaan.

VE 3: Esitetty lisärakentamismahdollisuuksien rajoittaminen uusilla ja täyteenrakennetuilla tonteilla on hyvä; se voisi olla yleisempikin linja. Uudet suuret talot eivät tarvitse enää rakennusoikeutta – voisiko sitä niiltä ottaa poiskin?

Vaikutukset

Pirperpol pitää hyvänä, että tarkimmin arvioidaan vaikutuksia kulttuuriperintöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön, vaikka tehtävä on vaikea.
Samoin yhdistys pitää onnistuneena kaavoittajan tarkastelua esitettyjen vaihtoehtojen taloudellista vaikutuksista. Vaikutukset kiinteistöjen arvoon eivät ole pelkästään rakennusoikeudella mitattavissa, vaan myös kulttuurihistoriallisia arvoja säilyttämään pyrkivä kaava usein nostaa kiinteistöjen arvoa. Taloudelliset vaikutukset perustuvat siis yhtä lailla merkittävästi alueen säilymiseen haluttavana ja vetovoimaisena.
Juuri vanha miljöö tuo lisäarvoa kiinteistöille.
Kaavasuunnitelman havainnollistamiseen pitäisi voida panostaa. Kaavakarttaa muistuttavat kartat ovat vaikealukuisia. Olisiko mahdollisuutta havainnekuviin, miltä eri vaihtoehdot toteutuessaan näyttävät? Maallikot tarvitsisivat myös rakennusluvissa havainnekuvia.

Tampereella 11.8.2010
puheenjohtaja Lasse Majuri
Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys