

# Ylä-Pispala kaava Ia ja Ib

Rakennusoikeusryhmän korjaukset ja mielipiteet koskien kaavoittajan OAS-vastineluonnosta. Tämän dokumentin kohdassa 1 on esitetty yleisiä mielipiteitä koskien koko luonnosta, kun taas kohdat 2-12 koskevat vastausluonnoksen vastaavalla tavalla otsikoituja kohtia. Toivomme kaavoittajan huomioivan nämä mielipiteet.

<b>YLÄ-PISPALA KAAVA IA JA IB .....</b>	<b>1</b>
<b>1. MIELIPITEITÄ KOSKIEN KOKO VASTAUSPAKETTIA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. YLEISTÄ.....</b>	<b>3</b>
<b>3. ENERGIA.....</b>	<b>3</b>
<b>4. PUISTOT JA VIHERALUEET.....</b>	<b>4</b>
<b>5. LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI.....</b>	<b>4</b>
<b>6. SELVITYKSET.....</b>	<b>4</b>
<b>7. INVENTOINTIAINEISTON PÄIVITYS .....</b>	<b>5</b>
<b>8. SUOJELU JA SUOJELUMERKINNÄT .....</b>	<b>6</b>
<b>9. PISPALA JA SANTALAHTI.....</b>	<b>7</b>
<b>10. PISPALAN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄN KULTTUURIYMPÄRISTÖN RAJAUS.....</b>	<b>7</b>
<b>11. RAKENNUSTAPAOHJEET .....</b>	<b>9</b>
<b>12. RAKENNUSOIKEUS JA OMISTUSOIKEUS.....</b>	<b>11</b>
<b>13. KAOS-ANALYYSIT JA KAOS-PROJEKTI.....</b>	<b>14</b>
<b>ALLEKIRJOITUKSET .....</b>	<b>15</b>

# 1. Mielenpitoita koskien koko vastauspaketti.

Laadittu vastausluonnos Pispalan OAS-mielenpitoisiin on monelta osin hyvin laadittu, mutta siinä esiintyy myös paljon ongelmia.

Koosteesta ei käy ilmi yksittäiset mielenpitoet.

1. Mielenpidetkoosteessa on ”aihepiireittäin” laitettu vastakkain keskenään erilaisia mielenpitoitää. Koostetekniikan haittana on, että kaavoittajalle annetut mielenpitoet muuttuvat puuroksi. Tästä puuro-koosteesta ei enää jälkeinpäin pysty hahmottamaan annettujen mielenpitoitiden kokonaisuutta: A, B tai C.
2. Jäljitettävyyks kärsii: koostetta lukiessa ei voi tarkistaa, ovatko mielenpitoet tulleet oikein ymmärretyksi kaavoittajan toimesta. Jää epäselväksi mistä mielenpitoet on poimittu.
3. Mielenpitoitiden perustelut on jätetty pois. Mielenpitoet on monilta osin perusteltu mm. kaavoittajan itse käyttämään selvitysaineistoon tukeutuen. Perustelujen poisjättäminen muuttaa mielenpitoet tuulesta temmatun oloisiksi.

Mielenpitoisiin annetuista vastauksista

1. Epäselväksi jää, mihin vastataan. Monessa kohdassa on tunnuttu tarkoituksella antavan näennäisesti oikea vastaus, mutta kuitenkin eri asiaa koskien kuin mitä mielenpitoitissa on esitetty.
2. Epäselväksi jää, miksi eri osioissa on eri vastaaja. Osa kommentoinnista on virheellisesti siirretty Pirkanmaan maakuntamuseolle. Kaikkia eri osioita koskevat mielenpitoet on annettu kaavoittajalle joten myös vastauksen laatimisesta vastaa kaavoittaja. Pirkanmaan maakuntamuseon antamissa mielenpidetosioissa keskitytään puolustamaan heidän oman toimintansa laillisuutta, kun taas mielenpitoitissa on annettu konkreettisia ehdotuksia kaavoitukseen liittyen. Se, että maakuntamuseo antaa vastaukset kaavamielenpitoitisiin kaavoittajan ominaisuudessa osoittaa maakuntamuseon jääviyttä kaavaprosessissa.
3. Eräissä keskeisissä asioissa on vastattu samaan asiaan eri tahoille vähintään hyvin erilaisella painotuksella tai mahdollisesti ristiriitaisella tavalla.

Muutettavaa yleisellä tasolla

1. Pelkkä mielenpitoitistä laadittu kooste ei tuo esille annettuja mielenpitoitää riittävän tarkasti. Tästä syystä edellytämme, että kaavoittaja jakaessaan mielenpidetkoostetta ja/tai vastauksia mielenpitoitisiin (esim. käsittely lautakunnassa), liittää mukaan myös alkuperäiset mielenpitoitää kokonaisina.
2. Kohdat joissa vastausten laatijaksi on esitetty ”Pirkanmaan maakuntamuseo” tulee asianmukaisesti käsitellä kaavoittajan toimesta. Vastauksiin on toki mahdollista liittää myös maakuntamuseon mielenpidet, niiltä osin kuin se on relevanttia, mutta annettu palaute tulee käsitellä myös muilta osin.
3. Koosteesta eivät käy ilmi kaikki annetut mielenpitoet. Mielenpidetkoostetta tulee täydentää siten, että mielenpitoet tulevat nykyistä enemmän esille. Myös mielenpitoitissa kerrotut perusteet on syytä kirjata koosteeseen.
4. Annettujen vastausten tulee vastata annettuihin mielenpitoitisiin.

## 2. YLEISTÄ

Kaavoituksessa vaadittu jatkuvuutta. Vastattu: ”Ei ole vaihdettu yhtenäin. Ed. kaavasta yli 30 v. eikä silloinkaan käyttötarkoituksia paljon muutettu”.

- Mielipiteessä tarkoitetaan tontin käytöllä myös r-oikeutta, kaavoittaja taas tontin tiettyä kirjainyhdistelmää. Usein katsotaan asemakaavan tarvitsevan tarkistuksia n. 30 vuoden välein, ei kuitenkaan rakennusoikeuden muutoksia. Vanha asemakaava voitaisiin periaatteessa todeta lautakuntatason päätöksellä edelleen ajanmukaiseksi.
- Kaavan tavoitteeksi esitetään osalle Pispalan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä täysin uutena ja hyvin voimakkaasti käyttötarkoitusta rajoittavana suojelua. Osalle Pispalaa (Santalahti) esitetään hyvin selkeästi alueellisesti täysin uutta ja vierasta käyttötarkoitusta. Rakennusoikeuden ja sen käyttämisen mahdollisuudet ovat mielipiteen esittäjän käsityksen mukaan olennainen osa kaavan tarkoitusta.

Vastaus: ”Tasa-arvoinen kohtelu on aina kaavoituksen lähtökohta”. Vastaus on irrallaan annetusta mielipiteestä joten sen sisältö jää epäselväksi. Vastauksen kanssa samaan yhteyteen on syytä kirjata myös annettu mielipide joka on Pispala Visio sivu 35, mm. alle liitetty kohta:

*” 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.”* (Pispala Visio, s35)

Ilahduttavaa on havaita, että kaavoittaja hyväksyy vastauksessaan Pispalan maisemat, kuten Pyhäjärven ja Näsijärven rantamaisemat oleelliseksi osaksi kulttuuriympäristöä ja täten suojelun kohteiksi. Tärkeää olisi että em. suojelutavoite tulee huomioiduksi myös kaava-alueen etelä- ja pohjoispuolisilla alueilla, joita kaavoitetaan samanaikaisesti ja vaikuttavat näkymiin alueelta.

## 3. Energia

Vastauksessa viitataan Rakennustapaohjeeseen kuten se olisi valmis ja olemassa olevana asiakirja: ”Rakennustapaohjeissa ei kielletä rakennusten energiataloudellisuuden parantamista ...”. Vastauksia tällä erää luettaessa rakennustapaohje ei kuitenkaan ole vielä valmis, eikä lopullista hyväksyntämuotoa vielä tiedetä.

## 4. Puistot ja viheralueet

Hyvä: ”Vireilläolevien kaava-alueiden olevassa kaavassa puistoina esitettyjen alueiden kaavoittaminen rakentamiseen ei ole kaavan lähtökohtainen tavoite.” ”Mikäli puistoon rakentamista halutaan esittää kaavallisena vaihtoehtona, ratkaisulle pitää olla hyvät perusteet”

Yllä esitetty kaavoittajan vastineluonnos on hyvä ja toivottavasti jatkotoimet ovat linjassa tämän kanssa.

Aiemmin kaavaprosessissa on ollut hyvin ihmeellistä ja vähintään ristiriitaista, että samassa asemakaavassa olisi voimakkaalla päättäväsyydellä ajettu muutamalle rakentamattomalle viheralueelle täydennysrakentamista, mutta samalla kuitenkin oltaisiin vähentämässä olemassa olevien asuinrakentamiseen kaavoitettujen tonttien rakentamismahdollisuuksia. Tilanne olisi paikallisten asukkaiden ja erityisesti kiinteistöjen omistajien kannalta ollut käsittämätön.

Koska asemakaavassa, alueelle ei olla siirtämässä uutta rakennusoikeutta, alueella olevat rakentamismahdollisuudet pitää säilyttää niiden nykyisten haltijoiden omistuksessa. Rakennusoikeutta ei saa missään tapauksessa siirtää rakentamiseen kaavoitetuilta tonteilta viheralueille.

Hyvä että tämän asian osalta on nyt löytynyt yhteisymmärrys myös kaavoittajan kanssa.

## 5. Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteistä ei käy selväksi Pispala Visiossa esitetty ajatus: ”Oletettavasti yksityisautoilun määrä tulee nykyisestä jatkossakin nousemaan, mutta Pispalan tiet eivät mahdu kasvamaan”. Liikenteen aiheuttamia haittoja olisi tästä syystä hyvä pyrkiä vähentämään eri keinoin, esim. parantamalla kaupungin muuta liikenneverkkoa siten, että läpiajoliikenteen tarve Pispalassa vähenee. Mielipiteeseen sisältyy kuitenkin ajatus siitä, että myös Pispalassa on tarve ajaa autoilla tulevaisuudessa.

## 6. Selvitykset

HUOMAUTUS: On vaikea ymmärtää vastauksia kun ei tiedä kysymyksiä.

1. Mielenpitoissa on esitetty että kaupungin teettämät selvitykset on todettu teknisesti ja arkkitehtonisesti heikoiksi ja että ne eivät täytä rakennuslain tai RakMK:n määrittelemiä edellytyksiä maankäytön kehittämiseksi. Olisi tarkoituksenmukaisempaa mainita mitkä selvitykset ja miltä osin, nykyinen kooste- ja vastausmuoto on ympäröivä eikä siinä käsitellä havaittuja ongelmakohtia, vaan verhoudutaan vastausliturgiaan.
2. Esim. Mikä mielipide annettu RakMK:ta koskien? Vastauksesta ei sitä voi päätellä.

## 7. Inventointiaineiston päivitys

HUOMAUTUKSIA: ”Aluetyypistä suojelua” - ensimmäistä Pispalan kulttuuriympäristön kokonaisuutta ( ympäristö, rakennettu ja rakentamaton maisema) koskevaa kysymystä ei ole ymmärretty, tai ainakaan siihen ei ole vastattu. Pirkanmaan maakuntamuseon linjaukset ovat ristiriidassa museoviraston kanssa paitsi inventointimenetelmien suhteen, ennen kaikkea kulttuuriympäristön määrittelyssä: Maakuntamuseo tarkoittaa kulttuuriympäristöllä rakennuksia, museovirasto useissa lausunnoissaan koko Pispalan ympäristökokonaisuutta, maisema mukaan lukien. Onko kyse siitä että inventointitehtävä on määritelty puutteellisesti kaavoittajan tilauksessa? On todettava että museovirasto on VAT-alueella kulttuuriarvon määrittäjä. Mitä maakuntamuseo siis tarkoittaa usein kuulluilla ilmaisuillaan ”museoviraston ohjauksesta”?

On hyvin outoa, että osana vastauksia Museo esittää eräitä hyvin yleisiä MRL pykälä ja kerrotaan että virkato perustuu lakiin. Mihin esitettyihin kysymyksiin vastaus liittyy? Lainkohta olisi syytä mainita. Eikö kaava laatimisen yhteydessä olisi ensiarvoisempaa miettiä myös perustuslain omaisuuden suoja tai yhdenvertaisen kohtelun periaatetta?

Mielenpitoista on jäänyt puuttumaan keskeinen mielipidekokonaisuus (Toimenpide ehdotus palautteesta Rakennusinventointi-aineiston päivitys:”Näkökulmia museointiin ja pakkosuojaan”):

*”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.”*

Vastauksen osa: ” Museo ei ole katsonut aiheelliseksi muuttaa vakiintuneita inventointimenetelmiä saamansa palautteen perusteella”. Tämä ”vakiintunut käytäntö” on Pispalan kaavan inventointien toteutuksessa ollut samalla myös voimassa olevien Museoviraston inventointiohjeiden vastainen, mm. kaikille tulee tarjota mahdollisuutta kieltäytyä inventoinnista (ei siis pelkästään tontilla tehtävästä inventoinnista, vaan koko inventoinnista), tätä mahdollisuutta ei ole tarjottu. Nyt toteutetuissa inventoinneissa kiinteistön omistajat ovat luulleet, että inventointiin on pakko osallistua, tai saa epäoikeudenmukaisesta kohtelua, maakuntamuseon omin sanoin ”on riski että jää huonompaan asemaan”.

## 8. Suojelu ja suojelumerkinnät

Vastauksesta ja mielipidekoosteesta on unohtunut Pispala Visiossa esitetyt mielipiteet: *On kohtuutonta suojelun nimissä estää pienten rakennusten modernisointia, laajentamista tai korottamista suunnitellun kerrostalolähiön varjosta.* (Pispala Visio, s41)

Vastauksesta ja mielipidekoosteesta on unohtunut pyyntö, että kaavoittaja tutustuu SR-merintöjen toimivuuteen Pispalan kulttuuriympäristökokonaisuuteen kuuluvassa Santalahdessa, josta kokemuksia jo on.

*”Kaupunki on valtioneuvoston määrittämän Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistorialliseen alueeseen kuuluvan Santalahden kaavoituksessa jo saanut kokemusta SR-merkintöjen tuhovoimasta: 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.”* (Rakennusinventointi-aineiston päivitys:”Näkökulmia museointiin ja pakkosuojeluun”)

Vaikkakaan mielipidekoosteeseen ei olekaan omana osiona mukaan otettu yksittäisiä kiinteistöjä koskevia mielipiteitä, lienee tässä suojelu ja suojelumerkinnät kohdassa kuitenkin oikean mielikuvan se, että ”kiinteistötason mielipiteissä suojelumerkintöjä vastustetaan”.

## 9. Pispala ja Santalahti

HUOMAUTUS: Pispalan eri kaava-alueilla on erilaisia suojelun arvoisia kohteita. Nyt saatu vastauskoosteen luonnos käsittelee nyt ensisijaisesti Pispalan asemakaavoituksen Ia ja Ib alueita. Jotta vastauksesta vielä paremmin kävisi ilmi kaavoitusalueen rooli Pispalan museokohteiden osalta tulisi vastausta täydentää seuraavasti:

”Pispalan kaavoituksen Ia ja Ib alueilla ei ole kirkkolailla tai rakennussuojelulla suojeltuja rakennuksia. Julkaisussa ”Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt” /Muvi, YM v.1993 ei ole mainittu yhtään Ia ja Ib sijaitsevaa rakennuskohdetta.”

Vastaus: ”Kulttuuriympäristöä ei olla hävittämässä”

Vastaus- ja mielipidekooste on ristiriitainen kommentointiin kulttuuriympäristön suojelusta. Joissakin kohdin viitataan Santalahden asemakaavoituksen olevan täysin erillinen prosessi, mutta toisilta osin taas annetaan vahva mielipide myös Santalahtea ja mm. Näsijärven maisemien säilymistä koskien.

## 10. Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön raja

HUOMAUTUS: On mahdotonta ymmärtää mihin kysymykseen on vastattu siteeraamalla maakuntakaavaa koskevia MRL:n pykälää ja Santalahden osayleiskaavan selostusta. Miten tämä liittyy Pispalan as.kaavaan? Mitä tarkoitetaan suurempimittakaavaisella virallisella kaavakartalla? Onko se maakuntakaavan vahvistunutta aineistoa?

s.9:

Vastineessa viitataan vuoden 1993 ”rajaukseen” Pispalan as.kaavoituksessa.

HUOMAUTUS: Tarkoitettaneen edellä kohdan PISPALA JA SANTALAHTI huomautuksessa mainittua Muvi ja YM:n julkaisua vuodelta 1993? Siinä ei ole mitään rajoituksia (asia on saatettu sekoittaa VAT-päätöksen liitteenä olleeseen aluerajauskarttaan vuodelta 2000, voimaantulo 26.11.2001) Ko. julkaisun kohteet ovat rakennuskohteita, jotka on koottu tuolloisten seutukaavaliittojen varsin vanhoja paikallisin voimin tehtyjä inventointeja hyödyntäen; Pispalan I a- ja I b-kaava-alueitten rak.kohteita siinä ei ole. Maakuntakaavaa koskeva laaja liturgia on hämmentävä yritys peittää voimassa oleva kulttuuriympäristön aluerajaus.

MUITA HUOMAUTUKSIA:

On todettava että maakuntakaava ei sido museoviraston ratkaisuja. Museovirasto on se viranomainen joka valmistelee esitykset VAT-alueitten muuttamisista valtioneuvostolle. Museovirasto on ilmoittanut että alkuperäinen VAT-aluerajaus on voimassa Santalahden alueella.

Pispalan ja Santalahden as.kaavoitus siis etenevät rinnakkain, samanaikaisesti, ja, kuten kaavoittajan tekstissä todetaan ja tällöin ”kulttuuriympäristön huomiointi on luontevaa toteuttaa”.

#### EDELLÄ KÄSITELLYN POHJALTA EHDOTUS:

Pispalan ja Santalahden alueet kuuluvat edelleen samaan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristökokonaisuuteen / VNP, voimaantulo 26.11.2001.

Yleisesti on herännyt kysymys miksi ne eivät kuulu myös samaan aikaan vahvistettavaan yhteiseen as.kaava-alueeseen.

Onko kyse siitä että jos Santalahti-niminen osa Pispalaa as.kaavoitettaisiin kerrostalokaavaksi saman kaavatavoitteen (VAT) puitteissa, Santalahden osuus kaatuisi oikeuskäsittelyssä mikäli siinä siis ei huomioitaisi kulttuuriympäristöä samalla tavoin kuin muulla kaava-alueella (Pispalassa).

Eihän näin tarvitsisi olla: Ei ole tehty poliittista päätöstä Santalahden kaavoittamisesta kerrostaloalueeksi. Vahvistunut osayleiskaavakaan ei ohjaa jatkorakentamista asuinkerrostaloina, ainoastaan mahdollistaa sen. Mitään poliittista päätöstä ei ole tehty kerrostalovaltaisen jatkorakentamisen tavoitteesta. S-lahden kaavoittaja on itse todennut että Pispalan tyyppistä matalaa ja tiivistä rakentamista on mahdollista as.kaavoittaa osayleiskaavan vahvistuttua myös Santalahteen. Santalahden osayleiskaavalle ei ole asetettu kerrostalo-, pientalo- tai suojelupainotteista tavoitetta eikä mitään muutakaan tavoitetta. Sujan päätöksellä on erikseen mahdollistettu asuinrakentaminen, poikkeuslupapäätöksellä rakennettu kerrostaloaluehan piti huomioida kaavassa.

Ero Santalahden ja Pispalan as.kaavahankkeissa on se, että Santalahden osalta ei kaavoitukselle asetettu v.1999 osayleiskaavan käynnistäneessä päätöksessä (edes) suojelutavoitetta kuten Pispalalle asetettiin. Tämä tavoite on kuitenkin edelleen mahdollista asettaa. On myös aiheellista kysyä, velvoittaako em. osayleiskaavapäätöksen jälkeen voimaantullut VAT tämän tavoitteen huomioitavaksi sen tultua voimaan 26.11.2001 joka tapauksessa, tavalla tai toisella. Pispalan as.kaavan kohdallahan näin oli.

Ehdotamme että Pispalan ja Santalahden as.kaavat yhdistetään samaan kaavaan samoin tavoittein ja siitä tehdään päätös.

## 11. Rakennustapaohjeet

Rakennustapaohjetta koskevista mielipiteistä oli jätetty valikoivasti pois seuraava perusteltu mielipide:

*” 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 mosaiikkimainen 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.”*  
(Mielipiteestä: Pispala Rakennustapaohje – Karttakeppimäinen ohje ei sovi Pispalaan, sivu 8).

s:t 9, 10 ja 11

Vastine (s9): "Väliaikainen rakennustapaohje on tarpeen hakijoiden tasapuolisen kohtelun takia". HUOMAUTUS: Lauseesta ei selviä mitä tasapuolisuudella tässä tarkoitetaan. Kuitenkin, kun s.11, 2. kpl ylhäältä todetaan (maanpäällisestä kellarikerroksesta) että "Mikäli väliaikainen rakennustapaohje sallisi kaiken sen mikä on tähän asti ollut mahdollista, saisivat poikkeamisluvalla rakentavat edun suhteessa tulevalla kaavalla rakentaviin" on kaavoittaja tosiasiallisesti ottanut jo kannan siihen että

rakentamismahdollisuutta verrattuna ennen rakennuskieltoa rakentaneisiin tullaan vähentämään ja että kaavan tavoitteena on tuottaa taloudellista vahinkoa suhteessa aiemman kaavan aikana vallinneeseen tilanteeseen. Vastaus tulee korjata siten, että poistetaan viimeisin sitaatti ennenaikaisena ja virheellisenä. Mikäli kaavoittajalla olisi jo ennakkoon olemassa esimerkin mukainen linjaus, tuntuisi järjettömältä samanaikaisesti käydä lume-osallistumis-prosessia ja laatia rakennusoikeuden vaihtoehtotarkasteluja.

Herää kysymys miksi pispalalaisten keskeinen huolenaihe löytyy kaavoittajan vastauksesta näin vaikeasti hakemalla? Onko esim. Pispala Vision tavoitteet ja esitetyt ratkaisumahdollisuudet sivuutettu täysin haluamatta edes keskustella niistä osallisryhmässä? On myös aiheellista tuoda osallisryhmään tarkasteltavaksi vaihtoehtoisia suojelukaavaratkaisuja kuten Lahden Anttilanmäki.

Mikäli kaava aidosti pyrkii vanhojen rakennusten suojeluun, kuuluu lause korvata esim. seuraavalla lauseella ”Uuden kaavan voimaantulon myötä sallitaan aiempaa paremmin kulttuuriympäristön huomioiva täydentämiskäytön Pispalassa”. Oletus siitä, että maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen kieltäminen ratkaisee Pispalan asemakaavoituksen on virheellinen, eikä siitä ole esittäviä kestäviä perusteluja. Rakennustapaohjeen tulee olla voimassa olevan kaavan mukainen ja sitä täydentävä.

(1. kpl alhaalta:

Vastaus: "Ohjeessa lukee että autosäilytysrakennelma ei saa sulkea maisemaa kadulta".  
HUOMAUTUS: Syntyy hieman koominen vaikutelma että kaavoituksessa hieman kliseisesti eletään aikaa ennen Santalahden mahdollista kerrostaloistumista: On täysin mahdollista ettei näkymien avaaminen Näsijärven suuntaan todella myöhemmin ole itsestäänselvyys. Eivätkö arkkitehdit kaavoituksessa ole mieltäneet Pispalan maiseman ja rakennustavan yhteyttä? Viite esim: "Arkkitehti" 2/2009: s.15. Jos on kiire, vain viimeinen kpl)

Vastauksesta, sivu 10: ”Se, että ohjeella pyritään karsimaan alueelle sopimattomat ylilyönnit pois, ei voida pitää pispalalaisen rakentamistavan kahlitsemisena, vaan Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymisen edistämisenä”  
HUOMAUTUS: Kaavoittaja viittaa vastineessaan käsitteeseen ”alueelle sopimaton ylilyönti”, määrittelemättä minkälainen tämä tarkalleen ottaen on. Kaavoittajan ja kansan näkemykset eivät tässä kohtaa. Osallistumisprosessin selkeyden vuoksi tällaiset kaavoittajan toimintaa ohjaavat liturgiset ilmaisut tulisi selkiyttää esimerkein jotta niistä voidaan keskustella. Lisäksi toivomme että kaavoittaja laatii luonnoksen, jossa tämä ns. ”ylilyönti” on samassa mittakaavassa kaupungin samanaikaisesti Pispalan Santalahteen hahmottelemien rakennusten kanssa.

## 12. RAKENNUSOIKEUS JA OMISTUSOIKEUS

### **Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet**

Koosteessa esitetään vajaa mielipidetulkinta: ”asemakaavan olennaisena tavoitteena nähdään ennakolta omaksuttu rakennusoikeuden vähentäminen”. Rakennusoikeusryhmän mielipide tulisi tiivistää seuraavalla tavalla: ”Koetaan että asemakaavatyössä kaavoittaja on ennakolta omaksunut rakennusoikeuden ja rakentamismahdollisuuksien vähentämislinjan sekä yksityisen omaisuuden sosialisoinnin, vaikka tämä ei kulttuuriympäristön säilymisen kannalta olisikaan tarpeellista tai olennaista”

### **YLEISIÄ HUOMAUTUKSIA:**

Pispalan suurehko rakennusoikeus ja ns. ”ökyrakentaminen” eivät ole sama asia, vaan kyse on suunnittelusta. Perinteisen Pispalan rakentamisessa tämä suunnittelu on hallittu ja rinteet on hyödynnetty osana pienen tontin mahdollisuuksia. On valitettavaa että kaavoittajat eivät ole olleet kiinnostuneita tutustumaan tähän osaamisen lajiin. Rakennusten yksityiskohdat eivät ole pispalalaisen rakentamisen ydinosaa. On edelleen dokumentoimatta mitä on se ”perinteinen, pienimuotoinen ja epätavallisen tiheä” rakentamistapa, johon tiheästi viittaillaan turistibusseissa ja kaavaneuvotteluissa. Pispalassa ei kulttuuriympäristön ja aiemman kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden osalta ole ristiriitaa. On ikävä todeta, että syksyllä 2008 kaavoituspäällikkö hylkäsi usean asiantuntijan perustellun toiveen että olemassa oleva aineisto Pispalan rakentamisen historiasta -erityisesti ”epätavallisen tiheän” osalta- hyödynnettäisiin kaavoitusta varten.

Kaavoitukselle on annettu kritiikkiä ennakkoasenteesta ja tavoiteasettelusta esim Ramboll Oy:n ro-tarkastelua tilattaessa. Tähän ennakkoasenteeseen ei näytä tulleen muutosta, ks. edellä vastaus ja huomautus s.11, 2.kpl.

Vastaus s.12: ”Ennakkoon ei ole päätetty nostaa eikä vähentää Pispalan rakennusoikeutta” on tervetullut kanta. Tämän vastauksen kanssa ristiriitaiset kohdat muista vastauksen osioista on syytä muokata yhdenmukaiseksi, ks. edellä kirjoitettu.

## Rakennusoikeustarkastelun nähtävillä ollut aineisto

---

Mielipekoosteesta on unohtunut muutama merkittävää mielipidettä ja aineiston tulkintaa (mielipiteestä: Pispala – Rakennusoikeustarkastelu – Rakentamismahdollisuudet säilytettävä)

:

1. ”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.” (sivu 2)
2. Rakennusoikeustarkastelu-taulukkoon pyydetään lisäämään puuttuvat kentät: kaavan tavoitteen huomioiva tehokkuusluku, tehokkuus jäljellä, purettu rakennuskanta ja kompensatio rakennusoikeus. (sivu 5)
3. Rakennusoikeustarkastelu-taulukon alalaitaan lasketut Yhteensä, Keskiarvo, Pienin, Suurin, Keskihajonta –arvot eivät kaikilta osin ole kuvaavia.
4. Rakennusoikeutta jäljellä-kentän arvo pyydetään laskemaan oikein. Kaava-alueilla Ia ja Ib on esitetyn 11530 kerrosneliömetrin sijasta jäljellä yli 14500 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. (sivu 6).

### VASTAUKSISTA

1. kpl: Vastaus: ”..rekisteritietojen epävarmuustekijöillä ei tule olemaan ratkaisevaa merkitystä, kaavaratkaisusta ei voi tehdä niin pienipiirteistä”. HUOMAUTUS: ”Epävarmuustekijät” tarkoittanee virheitä. Kun r-oikeuden määrittämistä on tutkittu tonttikohtaisesti, turhan ”pienipiirteisyyden” välttäminen voi tarkoittaa vain että jotakuta kiinteistönomistajaa kohdellaan epäoikeudenmukaisesti. Mikä ei ole ”ratkaisevaa”? HUOMAUTUS: Voisiko liturgista ilmaisua pyrkiä välttämään?

Alin kpl: Vastaus: ”Facta-rekisterin epäluotettavuudesta lisätään maininta” voi tarkoittaa vain jo aikaisemmin kritisoitua periaatetta että asukkaalle jää virheen huomaamis- ja korjaamisvastuu, asia ilmoitetaan heille ”maininnalla”. HUOMAUTUS: Ei tällaista voida hyväksyä.

s. 13. HYVÄ VASTAUS: ”kaavasta tulee arvioida vaikutukset yksityisten ihmisten talouteen ja omaisuuden arvoon. Kaupungin tulee käyttää kaavan valmistelussa puolueettomia ulkopuolisia arvioita. Vastaus: rakennusoikeustarkastelussa käytetään taloudellisten vaikutusten osalta ulkopuolisia arvioijia.”. Erityisen myönteistä, että kaavoittaja on ottanut mukaan vaikutusten tarkasteluun tämän keskeisen OAS:sta puuttuneen osion.

s.13, otsikon viim.kpl: Vastaus: Toteutuneesta rakennusoikeudesta ”tehdään arvio” ellei muuta tietoa ole käytettävissä. HUOMAUTUS: Ei tällaista voida hyväksyä.

## Rakennusoikeustarkastelu, sisältö, taustat ja osallistuminen

Vastineluonnoksessa on toistettu vastauksia, jotka eivät ole OAS:n yhteydessä annettuja mielipiteitä. Näiltä osin vastaukset on syytä poistaa (neljä ensimmäistä kappaletta, joista neljäs jopa ristiriidassa jäljempänä esitetyn kanssa).

Jatkoa huomauksiin:

s.14.

Rakennusoikeustarkastelun käsittelyvaiheet ovat tässä: Ohjausryhmän käsittely - tilaaja hyväksyy ed.käsittelyn pohjalta - käsitellään Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa - ja tässä vaiheessa OSALLISRYHMÄN kanssa – sen jälkeen nähtäville ja lausunnoille. Jossain vaiheessa myös YLA:lle.

HUOMAUTUS: Osallisryhmäkäsittely on tarpeen olla aikaisemmin, jotta on aidosti mahdollista vaikuttaa lopputulokseen. Osallisryhmäkäsittelyn olisi syytä olla heti tilaajan käsittelyn jälkeen. Osallisryhmän rooli on täsmennettävä.

Sivulla 14 on harhaan johtavia ilmaisuja:

Vastaus: ”Kaavaratkaisun kohtuullisuus ratkeaa viimekädessä oikeusasteissa. Kaavaratkaisun kohtuullisuutta arvioitaessa ei verrata kaavaratkaisua edelliseen kaavaan vaan arvioidaan onko uusi kaava sinänsä kohtuullinen ja kohteleeko se samanlaisessa tilanteessa olevia samalla tavalla. Vrt viranomaisneuvotteluiden muistio 2.10.2008.

HUOMAUTUS: Oheistettu edellisen kohdan viittaus ympäristökeskuksen viranomaisneuvottelun muistiosta toimitettiin vasta kokouksen jälkeen. Muistion keskusteluosuudesta voi todeta, että siitä löytyy em. kohtaan viittaava ympäristökeskuksen lakimiehen kanta. Siitä löytyy myös ympäristöministeriön (Aulis Tynkkynen) edustajan päinvastaiseksi tulkittava kannanotto: ”.. Esim. rantarakentamisessa on paljon kaavatapauksia, joissa lähtökohtana on samanlaisessa asemassa olevat, ei samalla kaava-alueella olevat. Kriteerien täytyy kuitenkin olla ymmärrettäviä ja perusteltavissa olevia.” Toinen keskustelija (ympäristökeskuksen lakimies Pirjo Hirvonen) toteaa: ”..laissa puhutaan yhdenvertaisuudesta samanlaisessa tilanteessa olevien kesken.” (Muistiossa ei selvennetä ko. kohdan tulkintoja tai mikä jäi yhteiseksi kannaksi.). Täten vastausluonnos on puutteellinen: vastauksen tulisi perustua lakiin ja selvityksiin ennakkotapauksista, keskenään ristiriitainen yksipuolisesti siteerattu neuvottelumuistio ei ole päätöksentekoväline.

Samalla sivulla vastauksessa painotetaan: ”Tavoitteena (tarkoitettaneen Pispalan kaavaa) on että löydetään ratkaisu, joka täyttää kaavan tavoitteet ollen samalla kiinteistönomistajalle kohtuullinen.” KYSYMYKSET: Viitataanko tavallisen kansan

näkökulmasta ”kohtuullinen”-käsitteeseen vai aiemman kappaleen neuvottelumuista tehtyyn omalaatuiseen tulkintaan sanan sisällöstä??

Kiinteistönomistajan mahdollisuudet kuvataan tasan lain minimivaatimusten mukaan mutta viitaten "Pispalan kaavoituksen sisältämiin monipuolisiin osallistumismahdollisuuksiin", millä tarkoitettaneen MRL §63:n mukaista asukkaiden osallistumisen oikeutta. Eikö ole niin, että tämä oikeus voi toteutua vain jos sovitaan sen konkreettisista muodoista?


### **13. KaOs-analyysit ja KaOs-projekti**

Pieni detajli: Rakennusoikeusryhmän mielipide KaOS-analyyseistä perustui OAS-mielipiteiden jättöajankohtana nähtävillä olleeseen analyysiversioon: 16.10.2008  
[http://www.kaosprojekti.net/syyskuu/KaOs\\_analyysit\\_290908a.pdf](http://www.kaosprojekti.net/syyskuu/KaOs_analyysit_290908a.pdf)  
[http://www.kaosprojekti.net/syyskuu/KaOs\\_analyysit\\_290908b.pdf](http://www.kaosprojekti.net/syyskuu/KaOs_analyysit_290908b.pdf)

Vastaus perustuu myöhemmin laadittuun muutettuun versioon KaOs-analyyseistä.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 12.5.2009

  
Antti Luukkainen





Antti Nikkilä



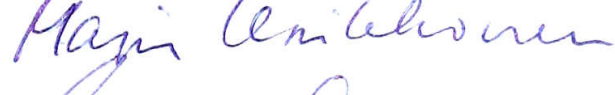


Osmo Lindfors





Matti Järvi





Majja Anttonen



Anneli Junttila