



Pvm 20.3.2012

## MUISTIO

### YLEISÖTILAISUUS PISPALAN I-VAIHEEN ASEMAKAAVALUONNOKSISTA (KAAVAT 8256 JA 8257)

Keskiviikko 14.3.2012 klo 17:00-21:00, Haulitehdas, Haulikatu 8

**Läsnä** Yleisöä n. 70 henkeä

Hanhilahti Timo, apulaispormestari, Tampereen kaupunki, pj.  
Leinonen Sakari, asemakaavapäällikkö, Tampereen kaupunki  
Rahkonen Riikka, projektiarkkitehti, Tampereen kaupunki  
Pietilä Sari, vanhempi erikoissuunnittelija, Tampereen kaupunki  
Eija Muttonen-Mattila, rakennustarkastaja, Tampereen kaupunki  
Hanna Lyytinen, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy  
Tiilikainen Ulla, erikoissuunnittelija, Tampereen kaupunki  
Kinos Merja, kaavainsinööri, Tampereen kaupunki, siht.

Liite: Yleisötilaisuuden power point -esitys

#### 1. Kokouksen avaus ja läsnäolijat

Kokouksen puheenjohtaja Timo Hanhilahti avasi kokouksen. Kaupungin työntekijät esittäytyivät. Sovittiin, että Aarne Raevaara saa nauhoittaa tilaisuuden.

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen ja vanhempi erikoissuunnittelija, arkkitehti Sari Pietilä esittelivät asemakaavaluonnokset, arkkitehti Hanna Lyytinen rakentamistapaohjeen. Kysymyksiin vastaamassa oli myös rakennustarkastaja Eija Muttonen-Mattila.

Muistioon on kirjattu nimillä vain läsnä olleiden virkamiesten kommentit.

#### 2. Asemakaavaluonnosten esittely

**Asemakaavaluonnosten tavoitteet ja aluevaraukset**, kysymyksiä ja kommentteja:

Tilaisuudessa luetussa kirjallisessa mielipiteessä tuotiin esiin mm.:

- Pispalan arvo on luonnossa, ei rakennuksissa. Nyt on vaarana, että luontoarvoja tuhoutuu. Jo nyt ongelmana on jatkuva liikennemäärien kasvu. Kadut ovat kapeita ja ne kulkevat harjun suuntaisesti eikä poikittaisyhteyksiä juuri ole. Provastinkatu on muuttunut pysäköintipaikaksi eikä kääntöpaikkoja ole. Kaavassa ei ole huomioitu uudisrakennusten mukanaan tuomaa liikennemäärän lisäystä.
- vastustan Pyynikin virkistysalueen ottamista pysäköintikäyttöön
- viheralueita on vähän ja nyt nekin otetaan täydennysrakentamiseen. Muualla puut olisi suojeltu. Kun luontoarvot tuhotaan, niitä ei saa enää takaisin.
- kun alue on tuhottu, Pispalan ainoa arvo on sen sijainti suhteessa kaupungin keskusta.
- kaavaluonnoksesta annettu materiaali on ollut epäselvää ja epätäsmällistä, mikä on hyvän hallintotavan vastaista.

Muut kysymykset ja kommentit:

- Puhutaan suojelukaavasta ja täydennyskaavasta. Rinnekadulla on vanha asuinrakennus joka on perusteellisesti korjattu. Nyt tontilta viedään rakentamismahdollisuuksia, miten voidaan puhua täydennyskaavasta? Haluan, että aikaisemmat rakentamismahdollisuudet säilytetään.



Pvm 20.3.2012

- Kaava on mennyt hyvään suuntaan ja tulossa on varmasti hyvä lopputulos.
- Puolitoista vuotta sitten pidetyssä asukastilaisuudessa todettiin, että kun aluetta täydenne-tään, tulee myös huomioida viheralueiden säilyminen. Rajaportin saunan viereinen alue olisi pitänyt ratkaista tässä kaavassa eikä siirtää myöhemmin tehtävään kaavaan.
- Asukkaita tulee kannustaa säilyttämään vanhoja rakennuksia. Suojelumääräys aiheuttaa paljon ongelmia vanhojen rakennusten omistajille. Ongelmana on, että vanhaa rakennusta ei saa laajentaa rungon ulkopuolelle. Ongelmallisia tontteja on noin 30 kpl ja arkkitehti Suominen on kaupungin tilaamassa työssä osoittanut osalle näistä, miten tonteilla voi laa-jentaa. Suojelluilta mökeiltä otetaan rakentamismahdollisuuksia pois. Santalahdessa on useita sr-taloja, mutta määräys ei ole kannustanut suojelemaan taloja.

Keskustelua Rajaportin saunan takaisesta rakentamattomasta rinnetontista, joka on siirretty ratkaistavaksi kaavoituksen II-vaiheessa:

- Talomme sijaitsee Rinnekadulla puiston vieressä. Tontin rakentamismahdollisuuksia vä-hennetään ja kerrosala siirretään puistoon. Asukkailta on asukastilaisuuksissa kysytty mitä he haluavat puistoalueelle. Kaavoittaja ei hyväksy asukkaiden toivetta ja siksi ko. alue on siirretty toiseen kaavaan. Mikäli kaava etenee näin, tulen todennäköisesti valittamaan kaa-vasta. Alueesta on tehty kolme vaihtoehtoa, joten aivan hyvin asiasta voitaisiin päättää tässä kaavassa.
- Rinne on alueen ainoa viheralue ja se aiotaan rakentaa
- *Leinonen*: Ko. alue on kaavassa katualuetta, ei puistoa. Alue poistettiin tästä kaava-alueesta siksi, että sen suunnittelukysymykset liittyvät liittyvät Rajaportin saunan aluee-seen. Seuraavassa kaavavaiheessa on mahdollista vaikuttaa kaavan sisältöön.
- *Pietilä*: Tontti on rakentamaton tontti, joka on voimassa olevassa kaavassa pysäköintilai-toksen tontti, ei puisto.
- Kuka on siirtänyt ko. alueen toiseen kaavaan? Miksi ko. tontti liitetään toiseen kaavaan? Se ei kuulu saunan bisneskuvioihin, vaan alue kuuluu asukkaiden pysäköintialueeksi.
- *Leinonen*: Asiassa tehtiin harkintaa, alueen siirtäminen toiseen kaavaan oli tarkoituksen-mukaista.
- Tontin alaosassa tulee huomioida asukkaiden sekä saunan asiakkaiden pysäköintitarpeet. Toiveena on, että saunan pysäköintipaikkojen määrä tuplaantuisi kasvavan asiakasmää-rän vuoksi.
- Onko ko. alueesta tehty päätöksiä tai luonnoksia?
- *Hanhilahti*: YLA:ssa ei ainakaan ole tehty päätöksiä.
- *Rahkonen*: Syksyn asukastilaisuudessa oli esillä vaihtoehtoja ja niistä saatiin palautetta. Asiasta keskusteltiin kiinteistötoimen sekä liikenneinsinöörin kanssa. Todettiin, että rinteen tulisi olla samassa kaavassa kuin Rajaportin sauna. Asiasta keskusteltiin myös suunnitte-lujohtaja Hurmeen kanssa, joka päätti, että alue siirretään II-vaiheen kaavaan.

**Rakennusoikeus**, kysymyksiä ja kommentteja:

- Vanha kaava oli ajalta ennen Maankäyttö- ja rakennuslakia, joten kerrosala lasketaan eri tavalla eli tulisi puhua vanhan kaavan rakentamismahdollisuuksista eikä kerrosalasta. Miksei kaavassa voi ottaa huomioon, että ihmiset haluavat säilyttää rakennuksia?
- *Rahkonen*: Uusi kaava tehdään MRL:n mukaan, joka ei tunne käsitetä maanpäällinen kel-larikerros. Uuden lain mukaan uudisrakennuksen kellarin tulee olla yli puolet maan alla. Kellari on helppo toteuttaa nytkin, se vaatii useassa tapauksessa rakennuksen korkeus-aseman laskemista ainoastaan noin 300-500 mm alaspäin, jolloin kellaria ei lasketa kerrosalaan.
- Kaavassa on kyse myös alueen tulevaisuudesta.
- Surullista, että tilaisuuden ilmapiiri on edelleen vihamielinen.
- Alueella on tontteja, joiden tehokkuus MRL:n mukaan on 0,70 kun kellarit lasketaan mu-kaan.



Pvm 20.3.2012

- Jos 800 m<sup>2</sup>:n tontti puolitetaan, saako molemmille puolikkaille tehokkuuden  $e=0,50$ ?
- *Rahkonen*: Rakennusoikeuden linja on  $e=0,50$ , eikä yhdelläkään asuintontilla sitä ole nostettu  $e=0,70$ :een. Jos kellarissa on kerrosalaan laskettavia tiloja ja tehokkuus ylittyy, kaavan myötä ei lähdetä vaatimaan olosuhteiden tai tilojen muuttamista sellaisiksi, että niitä ei laskettaisi kerrosalaan. Kaava ei sisällä tontinjakoja. Tontinjaot tehdään erillisinä ja sitovina, tonttien jakaminen on mahdollista.
- Jos tontin koko rakennusoikeus on käytetty ja vanha rakennus palaa, miten uuden rakennuksen kerrosala lasketaan kun kaavassa esim. maininta ev 25? Miksi lastenkoti sai isomman tehokkuuden kuin 0,50, sehän on voittoa tuottava yritys?
- *Rahkonen*: Merkinnän tarkoitus on, että kaikkea tontin rakennusoikeutta ei rakenneta samaan massaan, muuten kerrosalan määrä lasketaan MRL mukaisesti. Lastenkoti on yleishyödyllinen laitos, jonka toimintaa ja sen kehittymistä on syytä tukea. Lastenkodin rakennusoikeuden ylitykset on hoidettu poikkeusluvalla ja kaavassa ko. tilanne saatetaan kaavallisesti ajan tasalle. Rakennusoikeuden ylitykset tulivat mm. työtilojen työturvallisuuden parantamisesta ja avoimen porrashuoneen lasituksesta.
- Kaavoittajalla on ajatus, että Pispala säästetään. Tulee huomioida, että rakentamismahdollisuuksien menetyksestä aiheutuu korvausvelvollisuus.
- Oliko vanha kaava liian tehokas? Nyt ainoastaan noin 30 ongelmatonttia. Useassa tapauksessa omistajat haluavat hakea purkulupaa, koska kaava tuo tullessaan taloudellisia menetyksiä. Konsultti osoitti, että näilläkin tonteilla vanhat rakentamismahdollisuudet on mahdollista säilyttää.
- Kun vanhoja rakennuksia ei saa enää laajentaa rungon ulkopuolelle, tontit tulevat täyteen pieniä koppeeroita. Miten perheet voivat asua useasta rakennuksesta koostuvaa kotia?
- Kaavan tulisi olla kaikille tasapuolinen, mutta talojen vaatimat korjauskustannukset eivät ole tasapuolisia kaikille. Kohtuutonta kun toisia vaaditaan korjaamaan rakennuksia vaikka kustannukset ovat isot.
- Selostuksessa sanotaan, että kaavoittajan ja museon tulee hyväksyä kuntoarvion tekijä. Onko kaupungilla listaa selvitysten tekijöistä?
- *Rahkonen*: Kaupungilla ei ole listaa kuntoarvioiden tekijöistä.
- Kaavasta tehtävä taloudellisten vaikutusten arviointi.
- Tonteilla, joille on osoitettu tonttitehokkuus alle  $e = 0,5$  tulisi tehokkuus nostaa samaan 0,50 kuin muillakin tonteilla on. Vaikka tontit ovat jyrkkiä, niille saa sijoitettua hyvin 0,50 mukaisen rakennusoikeuden.
- Saako rakentaa kaksi kellarikerrosta päällekkäin?
- *Rahkonen*: Saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

**Suojeluasiat, kommentteja ja kysymyksiä:**

- Santalahdessa on taloja, joille kaavassa on annettu sr-merkintä. Silti alueesta on tulossa uusi kerrostaloalue.
- Vanhaa rakennusta tulee saada laajentaa rungon ulkopuolelle, se on vanha pispalalainen rakennustapa.
- Erilliset rakennukset tulevat pilaamaan maisemaa enemmän kuin vanhan rakennuksen hyvä laajennus.
- Jos tehdään laajennus, säilytetään vanhaa. Aamulehden kuvassa melkein kaikille tonteille oli tulossa uudisrakentamista.
- Jos rakennetaan erillisiä rakennuksia, tulee myöhemmin painetta lohkoa tontteja, jonka jälkeen tulee paljon pieniä tontteja, jotka on rakennettu täyteen.
- Kun suunniteltiin vanhaa kaavaa, tonttitehokkuutta mietittiin välillä  $e= 0,30 - 0,70$ , lopulta päädyttiin tehokkuuteen 0,50.
- Jos korjaa vanhan rakennuksen, saattaa se tulla kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen. Uuden rakentamisen myötä saa mm. radon-asiat kuntoon.



Pvm 20.3.2012

- Ostin taloni 90-luvulla. Minulle ei ole etukäteen esitelty nyt esitettyjä taloni korotussuunnitelmia. Ostin purkukuntoisen rakennuksen ja haluan säilyttää sen.

**Loppukeskustelu**, kommentteja ja kysymyksiä:

- Millainen kaukomaisema nähdään Rantatieltä kuin Santalahti rakennetaan täyteen?
- Pispalalaiset katsovat järvelle, eivät omaa rinnettään.
- Kun Pispalan rakentamista rajoitetaan, Santalahteen saa rakentaa mitä vaan.
- 40 vuotta sitten nähtiin hyvin järvelle kun pensaat ja puusto ei ollut niin suurta. Myös kaupungin viheralueiden puut ovat kasvaneet ja peittävät näkyvyyttä. Puustoa tulee raivata niin, että näkymiä avautuu.
- Santalahden kerrostalosuunnitelmat tulee estää.
- Vanhan kaavan kerrosaloja koskevat porsaanreiät halutaan näemmä säilyttää.
- Eikö Pispalan kaava mene pilalle kun Santalahti rakennetaan?
- Rakennusoikeuden määrä ei ole ongelma vaan se miten rakennusoikeus sijoitetaan tontille.
- *Leinonen*: Muutos vanhasta rakennuslaista uuteen maankäyttö- ja rakennuslakiin koskee kaikkia suomalaisia, joten ei ole mitään syytä, miksi lakimuutosta tulisi kompensoida Pispalassa. Santalahti on oma kaavansa ja sitä voi kommentoida kun ko. kaavan osallistumisen aika tulee.
- Santalahden toteutuminen pilaa Pispalan merkittävän kulttuurimaiseman.
- Miksi näkymiin ja maisemaan ei puututa?
- Kaava sallii pieniä talousrakennuksia, mutta näillä toisarvoisilla rakennuksilla peitetään naapurien näkymiä.
- *Muttonen-Mattila*: Pispalassa voisi harventaa puustoa, etenkin kun kaavassa puita ei ole suojeltu. Santalahden nykytilanne on häpeällinen, joten melkein mikä tahansa muutos on suunta parempaan.
- Ovatko tonttini männyt suojeltuja vai saako niitä naapureiden toiveiden mukaisesti kaataa?
- *Muttonen-Mattila*: Ottakaa puunkaatoasioissa yhteyttä kaupunginpuutarhuri Timo Koskeen tai rakennusvalvonnassa Esa Perttuseen tai Titta Tammiseen. Osa Pispalan vanhoista männyistä saattaa olla sellaisia, että niitä ei saa kaataa. Kaavan myötä saattaa olla tulossa pihojen kasvillisuusohjeita.
- Vanhat männyt tulisi säilyttää, mutta paikoitellen tulisi tehdä näkymäaukkoja, joista näkisi järvelle. Kaavaan tulisi merkitä näkymäaukot.
- Kaavaan voisi merkitä, että rakennuksilla tulee säilyä järvinäkymät.
- Rakennustapaohjeen määrittämä runkosyvyys 8 metriä on liian kapea, jotta sisätiloista saisi toimivat eikä huoneisiin tarvitsisi kulkea toisten huoneiden läpi.
- *Rahkonen*: Kaavassa on yleismääräys, että puustoa tulee karsia/harventaa järvinäkymien säilyttämiseksi, määrää ei ole määritelty.
- Paljonko rakennuksia saa korottaa?
- *Rahkonen*: Korotustapauksissa tulee tehdä sellaiset suunnitelmat, joista selviää korotuksen määrä, suunnitelmien avulla arvioidaan soveltuuko korotus kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja mikä on vaikutus takana olevien näkymiin. On toivottu, että jokaiselle tontille tehtäisiin tonttikohtainen tarkastelu siitä, miten kaava vaikuttaa ko. tontin rahalliseen arvoon. Tällaista kiinteistökohtaista arviointia ei yleensä tehdä asemakaavoituksen yhteydessä; se olisi myös erittäin työlästä ja kallista, joten sellaista ei tulla tekemään.
- Millä perusteilla rakennuksen suojelumerkinnän voi poistaa? Mitä kuntoarvion tekijältä vaaditaan?
- *Rahkonen*: Mikäli suurin osa rakennuksen rakenteista on uusittava, vastaa se uutta rakennusta, joten suojelumääräyksen purkaminen saattaa olla mahdollista. Huomioitavia asioita ovat rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus, kulttuurihistoriallinen arvo, kaupunkikuvallinen merkitys ja ympäristön olosuhteet. Kun on kyse talousrakennuksesta, riittää useimmiten kuntoarvion tekeminen. Mikäli haetaan inventoidun asuinrakennusta pois suojelun pii-



Pvm 20.3.2012

ristä, tulee teettää perusteellisempi kuntotutkimus. Kuntotutkimuksen työohjelma tulee hyväksyttäväksi kaavoittajalla, joka keskustelee asiasta myös rakennusvalvonnan ja maakuntamuseon edustajien kanssa. Tällä tähdätään siihen, että kuntotutkimuksen tekijällä on riittävä kokemus kuntotutkimusten tekemisestä, purkamistapaukset kun päätyvät yleensä oikeuskäsittelyyn.

- Montako Santalahden sr-merkityistä taloista on vielä jäljellä? Voiko kaupunki puuttua siihen, että sr-merkitty rakennus jätetään tyhjilleen ja hoitamatta esim. viideksi vuodeksi? Jos Santalahden talo on tuhoutunut, voiko sen tilalle rakentaa uuden?
- *Muttonen-Mattila*: Ympäristö- ja rakennusjaosto on käynyt tutustumassa Santalahden tilanteeseen ja kiinteistöjen omistajille on lähetetty selvityspyyntöjä. Sanktioiden asettaminen on kuitenkin pitkä ja hankala prosessi.
- Jos tulee tehdä kuntotutkimus, täytyy avata rakenteita ja sekin maksaa.
- Kiinteistönomistajien tulisi tietää tarkka euromäärä, mitä he häviävät kun rakentamismahdollisuuksia vähennetään tontilta. Tontinomistajilla tulisi olla yhdenvertainen kohtelu. FCG:n raportissa sanotaan, että taloudellisten vaikutusten arviointi on tilaajan pyynnöstä siirretty sosiaalisten vaikutusten arvioinnin yhteyteen. Milloin tämä arviointi julkistetaan?
- *Rahkonen*: WSP:n tekemä taloudellisten vaikutusten arviointi on kaavaselostuksessa.
- Miljööön vaikutus on Pispalan arvo. Vanhassa kaavassa asia on hoidettu huonosti. Santalahden rakentaminen tulee laskemaan Pispalan tonttien arvoa.
- Onko tehty arviota, paljonko Pispalan kaavoitukseen on nyt uhrattu rahaa? Vaikuttavatko Santalahdesta tulevat miljoonat Pispalan kaavoitukseen?
- *Leinonen*: Pispalan kaavoituksen tarkkaa hintaa ei ole laskettu. Santalahden kaavoituksen mukanaan tuoma tuotto ei vaikuta Pispalan kaavoitukseen.
- *Hanhilahti*: Pispalan kaavoituksen hinnalla olisi varmaankin saatu kaavoitettua uudisaluejonnekin ja saatu kaupungille rahaa rakennusoikeudesta, mutta Pispala on ja tulee varmasti olemaankin kosken kulttuurimaiseman ohella tärkeimpiä kohteita, joista Tampere tunnetaan ja joita halutaan tulla katsomaan.
- Mikä on Tahmelan ryytimaiden tilanne, tullaanko ne kaavoittamaan rakentamiselle?
- *Hanhilahti*: Minun kauteni kestää vielä 9 kk, voin luvata että sinä aikana niille ei ainakaan tapahdu mitään.
- Suojelu ei saa aiheuttaa kiinteistönomistajalle kohtuuttomia kustannuksia, mikä on kohtuuton kustannus?
- *Leinonen*: Kaavan lähtökohta on se, että suojelumerkinnot ovat kohtuullisia. Asuntotonttia täytyy voida käyttää sen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan. Riikka Rahkonen esitti hyvin sen, milloin katsotaan korjaamisen olevan uudisrakentamiseen verrattavaa, eli sen voi ajatella olevan kohtuutonta. Kohtuuttomien korjauskustannusten määrittäminen on vaikeaa, siitä ei ole olemassa selkeitä säännöksiä.
- Kaavaluonnos vaikuttaa siltä, että se suojelee Pispalan miljööön ja sitä kautta myös meidän omaisuuksiemme arvon.