



YLEISÖTILAISUUS Pispalan asemakaavojen uudistaminen I-vaiheen kaavaehdotukset 8256 ja 2857

MUISTIO

Aika ja paikka: 2.10.2013 klo 17.30 – 20.00, Haulitehdas

Läsnäolijat

Yleisötilaisuudessa oli osallistujia n. 60.

Tilaisuuden puheenjohtajana toimi tilaajapäällikkö *Risto Laaksonen, kaupunkiympäristön kehittäminen.*

Tilaisuuden järjestäjien edustajina läsnä olivat:

Taru Hurme, suunnittelujohtaja, maankäytön suunnittelu

Sakari Leinonen, asemakaavapäällikkö, maankäytön suunnittelu

Riikka Rahkonen, projektiarkkitehti, maankäytön suunnittelu

Sari Pietilä, erikoissuunnittelija, maankäytön suunnittelu

Maija Villanen, kaavoitusarkkitehti, maankäytön suunnittelu

Päivi Veijola, kaavainsinööri, maankäytön suunnittelu

Minna Kiviluoto, kaavoitusarkkitehti, maankäytön suunnittelu

Titta Tamminen, lupa-arkkitehti, rakennusvalvonta

Hanna Lyytinen, rakentamistapaohje, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy

Johanna Närhi, vaikutustenarviointikonsultti, FCG Finnish Consulting Group Oy

Marja Nuottajärvi, vaikutustenarviointikonsultti, FCG Finnish Consulting Group Oy

Tilaisuuden kulku

Puheenjohtaja Risto Laaksonen avasi tilaisuuden klo 17.30.

Kaavan ehdotusvaiheen esittely

Kaavojen ehdotusvaiheen esittely jakautui kolmeen osaan: Riikka Rahkonen esitteli kuinka kaavaehdotukset poikkeavat kaavan luonnosvaiheesta suojelun osalta, Sari Pietilä esitteli rakennusoikeutta, sen linjausta ja jakautumista kaavaehdotuksissa ja Hanna Lyytinen esitteli rakentamisen ohjausta ja rakentamistapaohjetta. Tilaisuuden runkona toiminut PowerPoint-esitys on muistion liitteenä.

Kunkin osaesityksen jälkeen Johanna Närhi kommentoi vaikutustenarvioinnin näkökulmasta, kuinka kaavaehdotukset täyttävät kaavoille asetettuja tavoitteita. Kunkin vaikutustenarvioinnin kommenttien jälkeen yleisöllä oli mahdollisuus esittää kyseiseen teemaan liittyen muutamia kysymyksiä.

Yleisökysymys: Onko srp-1-luokan rakennusten laajennuskielto järkevä, kun on nähtävissä esimerkkejä, joissa lopputulos on parantanut rakennuksen käyttömahdollisuuksia? (Kysymyksen taustaksi esitettiin kuva Pispalan kaavoituksen II-vaiheen alueelta, jossa on laajennettu vanha pieni rakennus.)

Vastaus Riikka Rahkonen:

Suojelumerkintöjen kohdentamisessa on käytetty harkintaa, myös laajennustarpeita huomioiden. Aivan kaikille I luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ei ole siten osoitettu merkintää srp-1. Srp-1-merkintä on osoitettu pääasiassa suurille rakennuksille ja lisäksi yhdelle pikkotalotyypiselle rakennukselle sekä muutamalle piharakennuksen kokoiselle



asuinrakennukselle. Pienissä kohteissa jäljellä oleva rakennusoikeus on osoitettu piha-rakennukseen tai toiseen asuinrakennukseen.

Vapaamuotoista keskustelua aineiston äärellä

Esittelyjen jälkeen oli vapaamuotoista keskustelua ja mahdollisuus kysymyksien esittämiseen neljässä eri pisteessä kaava-aineistojen äärellä: rakentamisen ohjausryhmässä, kaavan prosessiryhmässä sekä molempien kaavojen 8256 ja 8257 ryhmissä. Lisäksi oli mahdollisuus jättää yhteydenottopyyntö tarkempaan omaa tonttia koskevaan keskusteluun. Pisteissä käytiin vilkasta keskustelua mielipiteitä ja kysymyksiä esittäen. Lopuksi kaupungin edustajat esittelivät esille nousseita aiheita sekä vastasivat jo esittelyjaksolla esiin tulleisiin aiheisiin.

Yleisökysymyksiä ja keskustelua

SUOJELUMERKINNÄT

- Paljonko kaava-alueella on vanhoja puistoja?
Vastaus: Kaava-alueiden viheralueiden kokonaismäärä on pysynyt samana.
- Kaavassa nimetty Hellaakosken puisto tulisi nimetä myös sisar Aira Hellaakosken mukaan, joka kirjoitti nimensä vain yhdellä L-kirjaimella.
Vastaus: Kadunnimitoimikunta oli nimipäätöksen perusteluissa maininnut, että nimellä halutaan muistaa sekä Aaroa että Airaa.
- Onko Pyynikin alueelta kaava-alueelle otettu puistoalue vain kaavan tilastojen kaunistelua? Samalla siirretään rakennusoikeutta puistoalueille. (Esimerkiksi Rinne- ja Mäkikadun välinen jyrkässä rinteessä.
Vastaus: Puistoalue on otettu kaavaan mukaan puiston nimeämisen ja Pispalan portin tontti- ja pysäköintijärjestelyjen takia. Puistoalueille ei ole siirretty rakennusoikeutta. Kysyjän mainitseman alueen maankäyttö ratkaistaan II-vaiheen kaavassa.
- Provastinkadun ja Pispankadun väliselle alueelle on otettu vanhaa puistoa asuamiseen. Jyrkässä rinteessä on vaarana korkeat "sokeritoppamaiset" rakennukset. Miten estetään jyrkkien "sokeritoppien" muodostuminen kadun varteen?
Vastaus: Provastinkadun eteläpuolen tonttien jyrkkiin osiin ei ole osoitettu rakennusaloja. Provastinkadun pohjoispuolen uudisrakennusten rakennusaloja on pienennetty ja rakentamisen tapaa ohjataan mm. massoittelumääräyksin. Kadun itäpäähän on osoitettu liittymäkielto.
- Suojelumerkintöjä on osoitettu vain osalle omistajista eivätkä ne korreloi rakennuksen kunnan kanssa. Monet srp-1-luokan rakennukset ovat huonosti ylläpidettyjä.
Vastaus: Kiinteistönomistajilla on ollut mahdollisuus teettää kuntoselvityksiä rakennuksista, jotka ovat heidän mielestään erittäin huonossa kunnossa. Srp-1-merkityissä rakennuksissa on paljon kehittämismahdollisuuksia jäljellä. Suojelumerkityt rakennukset ovat korjaus-, laajennus- ja käyttötarkoituksen muutoksen toimenpiteissä edullisemmassa asemassa verrattuna ilman suojelumerkintää oleviin rakennuksiin, joiden tulee täyttää tiukemmat energiavaatimukset 1.9.2013 alkaen.



- Srp-1-luokan rakennukset eivät ole kaikki huonokuntoisia.
- Uudisrakentamisessa on ongelmana, että kellareita ei lasketa rakennusoikeuteen mukaan, jolloin rakennuksista tulee liian massiivisia. Kuinka kaava estää sen? Vanhojen rakennusten purkaminen ja ylisuurten uusien rakennusten tekeminen on ollut ongelmana.

Vastaus: Kaavaprosessissa on päädytty harkinnan jälkeen siihen, että kivijalkoihin suositellaan pääasiassa aputiloja radonin takia. Kaavassa on useita määräyksiä, joilla tähdätään uudisrakennuksen miljööseen sovittamiseen; mm. edellytetään, että kadun puolelle sijoittuviin vähintään 1,60 m korkeisiin kivijalkoihin tulee sijoittaa ikkunoita, sekä massoittelumerkinnöillä ja rakennusaloilla jaetaan rakennusoikeutta erillisiin rakennuksiin.

RAKENNUSOIKEUS

- Kun kaavoittamisesta päätettiin, luottamushenkilöt eivät halunneet rakennusmahdollisuuksien vähenevän. Uusi MRL käytännössä vähentää rakennusoikeutta. Kaava tuhoaa mahdollisuuden suojella vanhaa rakennuskantaa.

Vastaus: Mikäli olisi päädytty osoittamaan rakennusoikeutta kivijaloissa käytettäväksi, tämä olisi ollut ristiriidassa alueen radonintorjunnan kanssa.

- Sallitaanko uudisrakennuksille autotalleja? Nyt on toteutunut kadun varsille autotalleja, jotka eivät ole pispalalaisia.

Vastaus: Autot ovat nykyaikaa eikä niitä voida suunnittelussa täysin unohtaa ja alueelta kieltää. Kaavassa säädellään autosäilytysratkaisuja sekä kaavamääräyksiä rakentamistapaohjein. Ehdotusvaiheessa asiaa on tarkennettu. Kadun varressa voi olla yksi autotalli tai -katos, mutta ei kahta autoa rinnakkain sijoitettavaa ratkaisua.

- Kuinka purkutarve arvioidaan? On sanottu, ettei tuhoutuneita hirsii saa vaihtaa uusiin.

Vastaus: Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyönä on laadittu ohje kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnan selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kiinteistönomistajan tulee pitää rakennuksensa kunnossa, joten tuhoutuneita hirsii pitää vaihtaa.

- Kasvanut puusto ja maiseman pusikoituminen peittävät ja pilaavat näkymiä Pispalasta järvelle ja järveltä Pispalaan, miten kaavassa voitaisiin määrätä puuston enimmäiskorkeudesta ja karsimisesta?

Vastaus: Puiden istutus ei ole luvanvaraista toimintaa. Kaavoittajalla ei ole keinoja pakottaa kiinteistönomistajaa kaatamaan puita tontiltaan.

- Näköalapaikan (Vesisäiliönpuiston) edessä olevat männyt tulisi raivata vaikka ovatkin suojeltuja.

RAKENTAMISEN OHJAUS

- Suojelukaava on hieno asia, vaikka pientä viilattavaa löytyy. Onko esimerkkinä esitetty keskeneräinen uudisrakennus osoitteessa Kannaksenkatu 12 uu-



den kaavan mukainen ja tulkinta rakentamistapaohjeesta? Korkeus ja suuret ikkunat eivät tunnu pispalalaisilta ja rakentamistapaohjeen mukaisilta.

Vastaus: Rakennusta on suunnitteluprosessissa hieman madallettu, mutta se ylittää kaavan rakennukselle määrittämän enimmäiskorkeuden päädyssä n. metrillä. Tonttia koskevat suunnitelmat on hyväksytty kaupunkikuvatoimikunnassa. Suunnitelmista saatua kritiikkiä on huomioitu kaavatyössä: mm. kieltämällä yli 7 m² suuruiset kahden kerroksen korkeiset tilat ja edellyttämällä kadun puolelle yli 1,6 m korkeisiin kivijalkoihin ikkunoita. Kaikkea ei voida kaavassa määrätä, sillä Pispalassa on paljon erilaisia tontteja. Rakennusvalvonta joutuu soveltamaan ja tulkitsemaan kaavaa.

- Kun kielletään uusvanhatyylä, rakennus ei sopeudu ympäristöön. Myöskään rakennusvaiheessa talo ei sovi ympäristöönsä, mutta valmistuessa tilanne muuttuu. Annetussa esimerkissä positiivista on, että päätyjulkisivun ollessa katua kohden, rakennuksen massa uppoaa rinteeseen, eikä rajoita näkymiä liiaksi. Vanhaa jäljittelevän tyylin kieltämistä ei tulisi viedä liian pitkälle. Pitsimäisiä detaljeja voisi osin kieltää nurkkalautoissa.
- Rakennuksen omistajat tulisi nähdä yhteistyötahoina. Suojelumerkintöjen ja siitä seuraavien rajoitteiden ja velvoitteiden tulisi olla kohtuullisia kiinteistönomistajalle.
- Kaavoitus on pyrkinyt täydennysrakentamiseen kaavan avulla. Vanhojen mökkien ajanmukaistaminen on tehty vaikeaksi, vaikka alueen ongelma on uudisrakentaminen ja uudisrakennusten koko. On mietittävä kuinka kaava toteuttaa lautakunnan tehtävänasettelua, eli harjumiljöökokonaisuuden säilyttämistä.
- Piharakennukset on jo hävitetty. Jäljellä olevia tulisi säilyttää mahdollisimman paljon. On riski, että rakentuessaan alue muuttuu paljon ja piharakennukset puretaan ja korvataan korkeilla uudisrakennusmassoilla.
- Tonteille ei ole ennestään merkitty rasitteita, kuinka kaavaan voidaan nyt merkitä?

Vastaus: Tampereen Veden lausunnon ja kuntatekniikan asiantuntijoiden mukaan on kaikkien etu, että kartalle merkitään tiedossa olevat johtolinjat. Rakennuksia ei voida toteuttaa linjojen päälle, sillä johtoja voi joutua aukaisemaan. Rakennusalat väistävät aina viemäri- ja vesilinjoja.

Prosessin jatko

Sakari Leinonen esitteli kaavojen käsittelyvaiheet ehdotuksen jälkeen. Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenet ja osalliset voivat jättää muistutuksia kaavaehdotuksista. Viranomaisilta pyydetään kaavaehdotuksista tarvittavat lausunnot. Kun muistutukset ja lausunnot on saatu, järjestetään viranomaisneuvottelu. Kaavoittaja laatii vastineet muistutuksiin ja tekee kaava-aineistoon tarvittavat tarkistukset. Kaavaehdotukset viedään yhdyskuntalautakuntaan, joka vie sen edelleen kaupunginhallitukseen tai asettaa uudelleen nähtäville. Kaavojen hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Tilaisuuden päätös

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden n. klo 20.15.

Liitteet

Tilaisuuden diaesitys tallennettuna pdf-muotoon

Muistion koostivat Maija Villanen ja Minna Kiviluoto