

Messukylä, Messukylänkatu 21-27, käyttötarkoituksen muutos

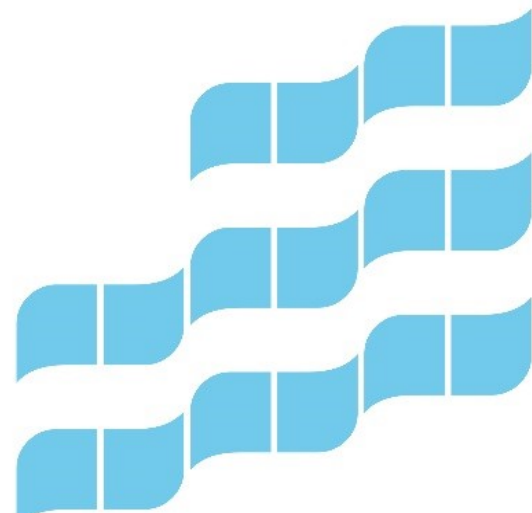
Asemakaavan selostus

10.5.2021



Asemakaava nro **8734**

TRE:2514/10.02.01/2018



MESSUKYLÄ, MESSUKYLÄNKATU 21-27, ASEMAKAAVA**ASEMAKAAVA NRO 8734**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8734. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Messukylän kaupunginosan korttelin nro 5114 tonttia 21 ja korttelin nro 5115 tontteja 11 ja 15 sekä katualuetta.

Asemakaavalla ja tonttijaolla muodostuvat:

Tampereen kaupungin Messukylän kaupunginosan korttelin nro 5114 tontti nro 23 ja korttelin nro 5115 tontti nro 16 sekä katualuetta.

Asemakaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Susanna Virjo.

Diaarinumero:

TRE: 2514/10.02.01/2018, pvm 29.3.2018

Vireille tulo:

15.11.2018

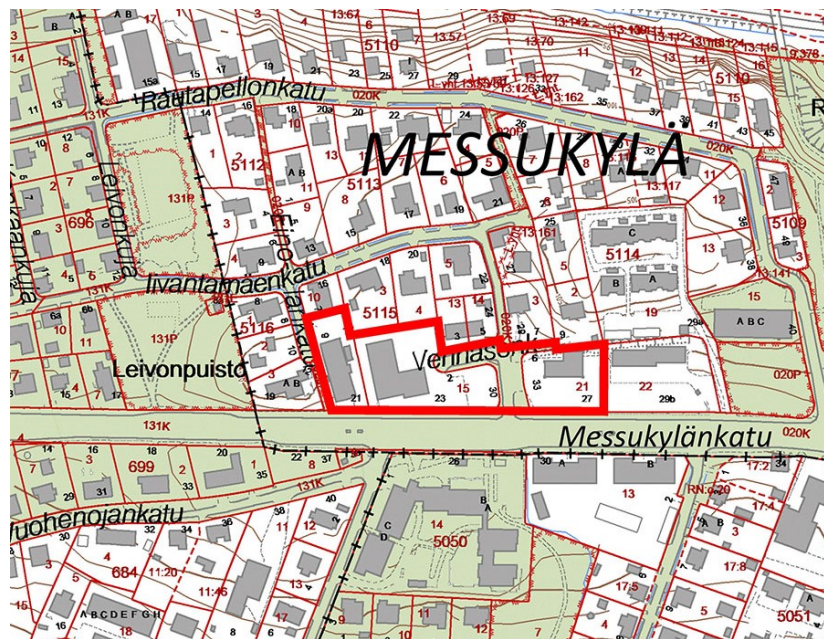
Kaavan nimi ja tarkoitus

Messukylä, Messukylänkatu 21-27, asemakaavamuutos. Käyttötarkoituksen muutos. Asemakaava numero 8734.

TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alue sijoittuu Messukylänkadun varrelle

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Messukylänkadun varressa, ja se on laajuudeltaan noin 0,7 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää kolme teollisuus-, varasto-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten tonttia ja niiden viereistä katualuetta. Alueella on voimassa useita asemakaavoja.



Kuva 1: Suunnittelualue virastokartalla.

Messukylänkadun yleissuunnitelma on hyväksytty 2020 Messukylänkadun varren asemakaavamuutosten ja katusuunnittelun pohjaksi. Siinä täydennysrakentaminen on sovitettu harjumaisemaan, historialliseen kulttuuriympäristöön ja nykyiseen rakennuskantaan kaupunkikivalliseksi kokonaisuudeksi.

Messukylän asemakaavamuutos tarjoaa kodin noin 130 asukkaalle

Asemakaavalla muutetaan tonttien nykyistä käyttötarkoitusta pääasiassa asuinkäyttöön. Valmistuttuaan nämä uudet neljä nelikerroksista kerrostaloa korvaavat nykyisen rakennuskannan ja tarjoavat kodin noin 130 asukkaalle. Katutasoon toteutetaan liiketilat molemmille tonteille.

Uutta rakennusoikeutta 6 160 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 6 160 k-m², josta liiketilaa on 150 k-m². Nykyisissä asemakaavoissa rakennusoikeus on yhteensä 2 817 k-m².

Kaksi kerrostalotonttia ja niiden välinen katualue

Asemakaava-alueelle muodostuu kaksi kerrostalotonttia ja katualuetta. Nelikerroksiset noppamaiset asuinrakennukset, aidat ja katokset on sijoitettu Messukylänkadun varteen siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta. Kerrostaloista muodostetaan kadun varteen arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Läntiselle tontille osoitetaan maanalainen pysäköintilaitos ja pieni pintapysäköintialue. Itäisellä tontilla pysäköinti on kokonaan maantasossa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 15.11.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 11 kommenttia ja mielipidettä. Palaute koski mm rakennusten korkeutta, tehokkuutta, nykyisten asukkaiden viihtyvyyden heikkenemistä, Einolankaistan rakennusmassaa ja perustamistavan vaikutuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelmat kuulutettiin tarkistettuna nähtäville 10.12.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaava-alueeseen liitettiin myös itäpuolen korttelista tontti sekä kortteleiden välinen katualue. Asemakaavamuutosta esiteltiin esittelyvideossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 15 kommenttia ja mielipidettä. Palaute koski pohjavesien suojelua, hulevesien käsittelyä, melun torjuntaa sekä kaupunkikuvallista laatua. Palautteessa tuotiin esiin myös rakentamisen suurta tehokkuutta, kerroslukua, negatiivisia vaikutuksia naapurustoon sekä toivottiin liiketiloja ja perheasuntoja.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa on palautteen pohjalta kehitetty edelleen viitesuunnitelmia sekä laadittu selvityksiä asemakaavaluonnoksen pohjaksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty viitesuunnitelmia, jotka havainnollistavat alueen mahdollista toteuttamistapaa.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaava-alue sijoittuu Messukylänkadun varrelle	3
Messukylän asemakaavamuutos tarjoaa kodin noin 130 asukkaalle	3
Uutta rakennusoikeutta 6 160 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²).....	3
Kaksi kerrostalotonttia ja niiden välinen katualue	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakennettua liike- ja teollisuustonttimaata	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	13
1.1.5 Alue pääosin yksityisessä omistuksessa.....	13
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1 Kaavan rakenne	14
2.1.1 Mitoitus.....	14
2.1.2 Palvelut.....	14
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	15
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	16
2.3.1 Korttelialueet.....	16
2.3.2 Muut alueet.....	16
2.4 Nimistö.....	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	17
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	17

3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	19
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	20
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	20
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	20
3.5.2	Kulttuuriperintö	20
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	21
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	21
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	22
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	22
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	23
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	24
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	24
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	24
5.1	Maaperäselvitykset	25
5.2	Liikennetarkastelut.....	25
5.3	Meluselvitys	26
5.4	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	26
5.5	Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.....	27
5.6	Pohjavesilausunto	27
5.7	Kaavataloustarkastelu	28
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	28
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	28
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	29
6.3	Asemakaava	30
6.4	KaMeKa -selvitys ja Messukylän liikenteen ja maankäytön yleissuunnitelma.....	31
6.5	Kaupungin strategiat	31
6.6	Tonttijako	31
6.7	Pohjakartta.....	31

7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.1.1	Hulevedet	32
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	33
7.3	Toteutuksen seuranta.....	33
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	33
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	33

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakennettua liike- ja teollisuustonttimaata

Suunnittelualue sijaitsee Messukylässä, Messukylänkadun varressa, sen pohjoispuolella ja se on laajuudeltaan noin 0,7 ha. Suunnittelualue käsittää kolme liike- ja teollisuus- ja huoltoaseman tonttia sekä yleisiä alueita. Asemakaava-alue rajautuu eteläreunasta Messukylänkatuun ja muualla pientalotontteihin. Alueella on voimassa useita asemakaavoja.

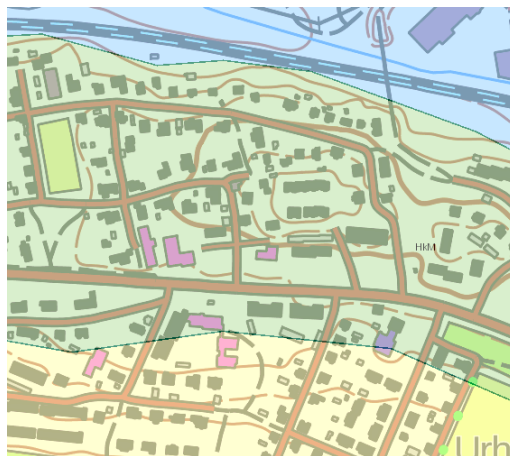
1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua aluetta. Suurin osa piha-alueesta on liikenne- tai pysäköintialueena. Messukyläntie 23 eli tontin 15 itäreunassa on pieni alue, jolla kasvaa kookkaita lehtipuita. Tontin 21 pohjoisreunan jyrkässä luiskassa ja katualueella kasvaa myös muutamia puita.

Topografia

Asemakaava-alue on osa itä-länsisuuntaista harjujaksoa ja alue sijoittuu harjun päälle loivalle etelärinteelle. Suunnittelualueen maanpinta viettää loivasti etelään. Alueen itäosassa tontti on tasattu ja sen pohjoisreunassa on jyrkkä luiska. Länsiosassa maanpinta nousee Messukylänkadusta loivasti pohjoiseen. Suunnittelualueella korkeusasema vaihtelee noin 98-100 metrin maanpinnan yläpuolella (mpy) välillä. Itä-länsisuunnassa kulkeva Messukyläntie pysyy suunnilleen samassa korkeustasossa kaava-alueen eteläreunassa, välillä +97,5 – 98,2 mpy.

Maaperä ja pohjavesi



Kuva 2: Suunnittelualueen maaperä. Hiekkavaltainen harjualue on osoitettu vihreällä värillä.

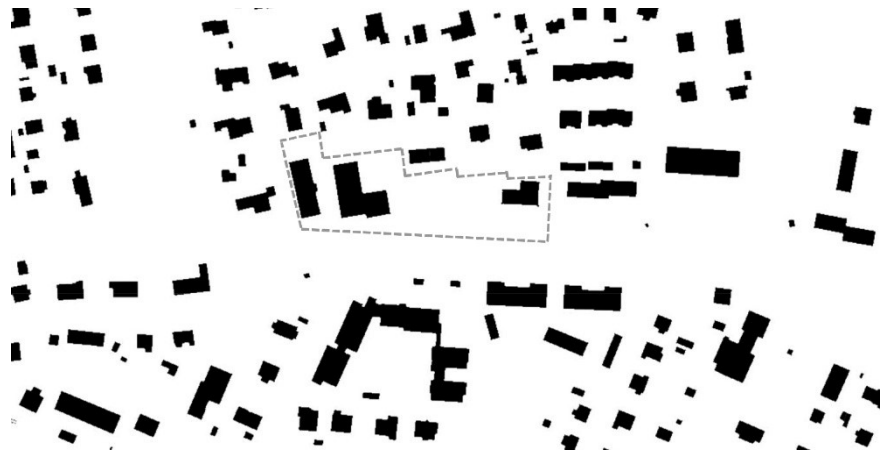
Asemakaava-alue sijoittuu hiekkavaltaiselle harjualueelle ja on maaperältään hiekkaa (HkM), lähde GTK. Alue on Aakkulanharjun tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Suunnittelualueella pohjavedenpinnan taso on noin 81 m mpy (merenpinnan yläpuolella) ja kalliopinnan taso 60-70 m mpy. Aakkulanharjun tutkimusalueella (GTK, 2019) Pohjavedenpinta on hyvin tasainen vaihdellen välillä 82m mpy. – 80m mpy. Pohjaveden päävirtaussuunta on kaakosta luoteeseen, mutta pohjavettä purkautuu myös kohti etelää ainakin Messukylän ja lidesjärven alueilla. Pohjavesi on tutkimusalueella alle metrin syvyydessä vain lidesjärven rannalla ja golfkentän alueella. Keskimäärin pohjavettä suojaavan kerroksen paksuus on 10–15 metriä ja paikoin jopa 50 metriä.

Suunnittelualue sijaitsee Viinikanojan valuma-alueella. Nykyisillä tonteilla ei ole tiedossa olevia hulevesiliittymiä. Läntisiltä tonteilta hulevedet valuvat kohti Messukylänkatua sekä Einolankatua. Itäiseltä tontilta hulevedet valuvat kohti Messukylänkatua.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 3: Suunnittelualue sijaitsee harjualueella, Messukyläntien pohjoispuolella. Alue on pieni liike- ja teollisuusalue, jonka ympärillä on pientaloaluetta. Kerrostaloja sijaitsee Messukylänkadun eteläpuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva 4: Asemakaava-alueen nurkasta avautuu näkymä kohti Messukylän seurakuntataloa ja kirkon tornin huippu pilkahtaa puiden takana seurakuntatalon oikealta puolelta.

Messukylä on vanhaa asutusalueetta. Messukylänkatu on osa historiallista harjulla kulkenutta tielinjaa. Vuosikymmenten saatossa Messukylänkadun ilme on muuttunut kirkonkylämäisestä raitista esikaupunkimaiseksi läpikulkuväyläksi.

Kulttuuriympäristön kannalta asemakaava-alue ei sijoitu Messukylän ydinalueelle. Merkittäviä kohokohtia ovat asemakaava-alueelta itään sijoittuvat Messukylän vanha ja uusi kirkko sekä niiden puistomaiset ympäristöt ja niihin liittyvät hautausmaa-alueet. Ne on arvoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi, joiden aluerajauksien sisälle sijoittuvat myös Messukylän koulun ympäristö ja seurakuntatalo. Asemakaava-alue on entistä peltoaluetta, jonka ympärille oli rakentunut omakotiasutusta palstoittamalla. Vähitellen Messukylänkadun varsi on täydentynyt kerros- ja pientaloilla. Jo 1950-luvulla on rakennettu seurakuntatalon yhteyteen aumakattoinen rapattu 3-kerroksinen asuintalo. Asemakaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuva 5: Ilmakuva vuodelta 1946 ja nykyinen kiinteistöjaotus.



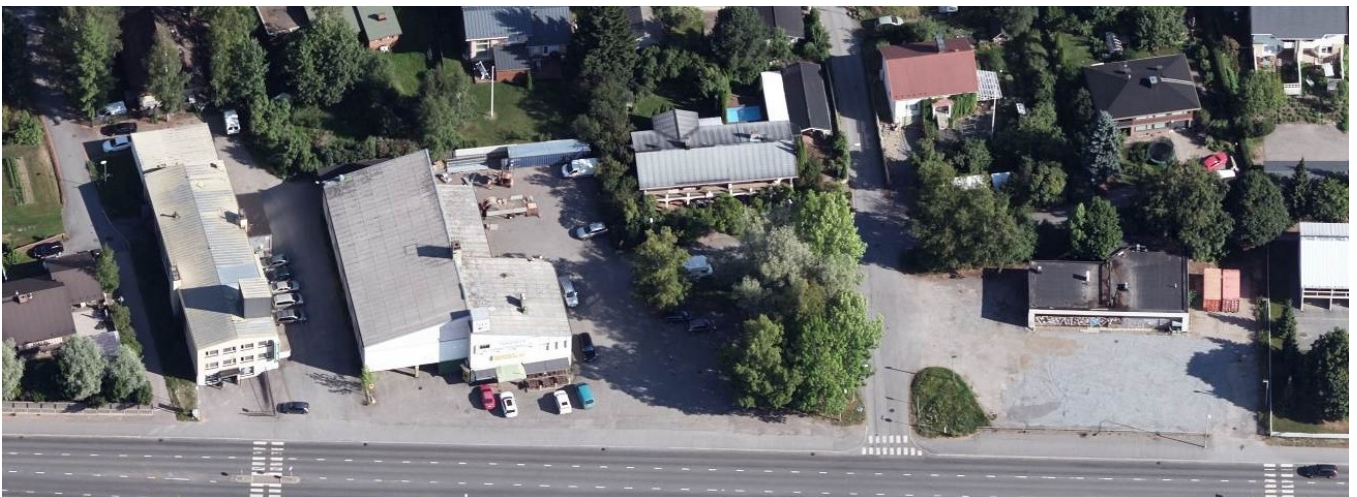
Kuva 6: Ilmakuva vuodelta 1987 ja nykyinen kiinteistöjaotus.

Asemakaava-aluetta hallitsevat tällä hetkellä teollisuus-, liike- ja huoltoasemarakennukset

Läntisimmällä tontilla 11 on alun perin leipomokäyttöön rakennettu harjakattoinen teollisuusrakennus vuodelta 1963 ja sen kerrosala on 950 k-m². Julkisivut ovat rapattuja ja osin levypintaisia. Rakennuksen rakennutti Viherkosken leipomo Oy. Kiinteistö oli leipomokäytössä noin vuoteen 1990 asti. 1990 - 2005 Silkkipaino Aineslahti Oy osti 1990 kiinteistön ja toimi siinä lokakuuhun 2005. Nykyinen vuokralainen pesulapalveluita tuottava Pesulax Oy muutti kiinteistöön kesäkuussa 2006.

Tontilla 15 oleva teollisuus- ja liikerakennus on rakennettu 1960, jonka kerrosala on 1140 k-m². Lapekattoinen rakennus on pohjaltaan L-mallinen. Vaaleat julkisivut on osassa rapattu ja osassa minerit-levyllä päällystettyjä. Rakentaja oli Leipurien tukku, joka toimi pitkälle 1980-luvulle, eli oli jauhovarastona. Semberg Oy:n paperi ja pesuaine tukku ollut 1980-luvun lopulta 1990-luvun alkuun. KOFF:n juomavarasto toimi myös kiinteistössä 1980- ja 90-luvun taitteeseen. LT-Skor Oy oli kiinteistössä vuoteen 12/1996. Toimena oli vaatteiden, kenkien ja työkalujen maahantuonti. Nykyään kiinteistössä toimii Tampereen Automaatio Sähkö Oy. Katutasossa on toiminut myös kahvila.

Itäisimmällä tontilla on käytöstä poistunut yksikerroksinen huoltoasemarakennus, vuodelta 1987. Tyhjiällä olevan rakennuksen kerrosala on 267 k-m². Tasakattoinen, laatikkomainen rakennus on julkisivuiltaan alumiinia ja klinkkerilaattaa.



Kuva 7: Asemakaava-alueen nykyiset rakennukset Messukylänkadulta.

Messukylän kaupunkikuva on ilmeeltään taajamamainen

Messukylä on yleisilmeeltään taajamamainen ja kaupunkirakenteellisesti väljä. Messukylänkadun varrelle sijoittuu pientalovaltaisia alueita,

muutamia kerrostaloja, liiketiloja ja pienteollisuutta sekä puistomaisia kulttuuriympäristöjä. Katukuvaltaan ympäristö on vaihteleva ja monin paikoin vihreä mm. hautausmaiden, koulun ja puistojen kohdalla. Leveät ajoradat ja avaruus tekevät katu ympäristöstä maantiemäisen.

Asemakaava-alueella ja sen naapurissa kaupunkikuva on Messukylänkadulla epäyhtenäinen eri aikakaudella rakennettujen toimitila- ja asuinrakennusten sekä monimuotoisten pysäköintikenttien vuoksi. Läntiset rakennukset sijoittuvat vinoon katuun nähden.

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta muodostuu omakotitaloista, paritalosta, rivitalosta ja niihin liittyvistä talousrakennuksista. Suurin osa omakotitaloista on kaksikerroksisia ja harjakattoisia. Vanhimmat asuinrakennukset ovat 1900-luvun alkupuoliskolta ja uusimmat rakennukset ovat 2000-luvulta. Messukylänkadun eteläpuolella on kadun varressa uusi kerrostalo ja Vuohenojan palvelutalo.

Liikenne

Messukyläntie on vilkas pääväylä. Helmikuussa 2021 Messukylänkadulta on mitattu noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Mitoituksellisesti asemakaavatyössä on käytetty lukua, jossa tiellä kulkee noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (Messukylänkadun yleissuunnitelma). Nopeusrajoitus on 50 km/h.

Messukylänkadulla julkisen liikenteen palvelutaso on erittäin hyvä. Messukylänkadun eteläreunassa on bussipysäkki kaava-alueen kohdalla. Kaupungin suuntaan mennessä lähin pysäkki on noin 100 m päässä länteen.

Messukylänkatua pitkin kulkee pyöräreitti. Lisäksi tietä kulkee sekä valtakunnallinen pyöräilymatkailureitti että seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee nykyisen rakennetun ympäristön vieressä ja on liitettävissä vesihuolto-, sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Kaava-alueen tekniset verkostot sijaitsevat pääosin katualueilla.

Messukylänkadun jalkakäytävän alla kulkee Tampereen sähkölaitoksen omistama maakaasuputki, josta on liittymä tontille 11. Kaukolämpölinja kulkee Messukylänkadun eteläreunaa ja siitä on liittymä tontille 21.

Ympäristöhäiriöt, liikennemelu, ilmanlaatu ja pilaantuneet maat

Suurimmalle osalle asemakaava-alueesta aiheutuu liikenteen melua Messukylänkadun yleissuunnitelman (2020) mukaan päivän keskiäänitasona yli 55 dB ja yöajan keskiäänitasona yli 50 dB.

Suunnittelualueen ilmanlaadun kannalta merkittävin vaikutus on Messukylänkadun vilkkaalla liikenteellä. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan suunnittelualueen eteläosassa typpidioksidin (NO₂) vuorokausipitoisuus on enimmillään yli 70 µg/m³ ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuus yli 70 µg/m³.

Suunnittelualueella on kaksi paikkaa, tonteilla 5115-11 ja 5114-21, jossa tällä hetkellä maaperä on todettu pilaantuneeksi. Maaperä on tarkoitus puhdistaa rakentamisen yhteydessä. Asemakaava-aineistoon on koottu selvitykset pilaantuneista maista.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Asemakaava-alueella ei ole asukkaita. Ympäröivän alueen väestötiheys vaihtelee huomattavasti talotyyppin mukaan.

Lähin päiväkotij sijaitsee Messukylänkadun pohjoispuolella suunnittelualueesta itään, Ristinarkuntien alussa. Lähin koulu on Messukylän koulu (esiopetus ja 1-6 -luokat) myös itään Messukylänkatua.

Alueen oma terveysasema sijaitsee Tammelassa, Tammela-keskuksessa.

Lähimmät päivittäistavarapalvelut ovat Kalevassa noin 1 kilometrin päässä ja seuraavaksi lähimmät ovat Turtolassa.

1.1.5 Alue pääosin yksityisessä omistuksessa

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta katualueita, jotka ovat kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on maakuntakaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Alueelle on laadittu Messukylänkadun yleissuunnitelma.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan kaksi asuintonttia ja katualuetta. Kolme teollisuus- ja liikerakennusten tonttia muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joihin on mahdollista rakentaa 4 uutta kerrostaloa. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee nykyinen alueellinen pääväylä, Messukylänkatu. Korttelialueet sijoittuvat Messukylänkadun pohjoispuolelle. Näiden väliin jää livantamäenkatu ja Vehnäsenkatu.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 6 160 k-m². Asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa 3 343 k-m². Nykyisissä asemakaavoissa rakennusoikeus on yhteensä 2 817 k-m². Asemakaava-alueelle osoitetaan 2 kerrostalotonttia. Läntiselle tontille merkitään rakennusoikeutta 4 800 k-m² ja itäiselle tontille 1 360 k-m². Liiketilaa on kokonaisrakennusoikeudesta yhteensä 150 k-m². Asukasmääräksi arvioidaan noin 130 asukasta (n. 45 m²/asukas).

Katualueiden pinta-ala on asemakaavassa yhteensä 944 m². Katualue vähenee nykyisestä, katualueita on osoitettu tontteihin (läntinen tontti 141 m² ja itäinen tontti 28 m²).

	Läntinen tontti	Itäinen tontti	Yhteensä
Asuinkerrosala (k-m ²)	4 700	1 310	6 010
Liikekerrosala (k-m ²)	100	50	150
Tonttitehokkuus (e _t)	1,07	0,80	1,00 (keskiarvo)

2.1.2 Palvelut

Pohjakerroksiin edellytetään toteutettavaksi liiketiloja, jotka mahdollistavat pienten liikkeiden toimimisen katutasossa, yhteensä vähintään 150 k-m². Jätehuolto järjestetään molemmilla tonteilla omissa keräysastioissaan.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli muuttaa tonttien käyttötarkoitus pääosin asumiselle sekä luoda edellytykset täydennysrakentamiselle Messukylänkadun yleissuunnitelman kaupunkikuvallisten ja liikenteellisten linjausten mukaisesti huomioiden myös liiketilojen osoittaminen ja terveellisen asumisen reunaehdot.

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Pohjavesien suojeluun liittyen on annettu asemakaavassa määräyksiä pohjaveden huomioon ottamisesta rakentamisessa sekä hulevesien käsittelystä. Tonteilla nykyisin olevaa puustoa ei ole mahdollista säilyttää, mutta uusille tonteille on laadittu laadukkaat pihasuunnitelmat ja viherkertoimen käyttämisestä on määrätty asemakaavassa.

Messukylänkadun varren rakentamisen tapa, rakennusmassojen koko ja muoto, on sovitettu yhteen kulttuuriympäristön kokonaisuudessa noudattaen Messukylänkadun yleissuunnitelman periaatteita.



Kuva 8: Katunäkymä Vuohenojankadulta uusille asuinrakennuksille. Arkkitehdit A3.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisista tavoitteista on annettu määräyksiä. Asuinrakennusten tulee muodostaa Messukylänkadun varteen arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosa-

kokonaisuuteen ja katukuvaan on myös kiinnitettävä erityistä huomiota. Julkisivujen muotoilusta ja värityksestä on määrätty asemakaavassa.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AL-tontit

Asemakaava-alue muodostuu pääasiassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (AL-14). Messukylänkadun varrella sijaitsevat asuinrakennukset muodostavat katutilan tiivistymän livantamäenkadun risteyksen kohdalle. Rakennukset saavat olla korkeintaan nelikerroksisia ja niiden tulee muodostaa Messukylänkadun varteen arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten katutasoon edellytetään liiketilojen rakentamista.

Piha-alueet tulee suojata melulta asuinrakennuksilla ja muilla rakenteilla. Läntiselle tontille osoitetaan maanalainen pysäköintilaitos sekä pieni maanpäällinen pysäköintialue, itäisellä tontilla pysäköinti on kokonaan maantasossa. Pysäköinnistä on annettu määräyksiä Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti. Istutettavia alueita on merkitty tonttien reunoille.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavaan on osoitettu nykyiset katualueet, joiden pinta-alaa ja muotoa on hieman pienennetty ja lisätty tontteihin. Katualueista on laadittu liikennetarkasteluja ja alustavia katutarkasteluja. Kasvillisuutta on jonkin verran mahdollista säilyttää katualueella itäisen tontin pohjoispuolella.

2.4 Nimistö

Alueen nimistöön ei asemakaavassa osoiteta muutoksia.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uusien noppamaisten kerrostalojen rakentaminen Messukylänkadun varteen. Uudet rakennusmassat suojaavat Messukylänkadun liikennemelulta uusien asuntojen piha-alueita, mutta myös nykyisiä pientaloja ja niiden pihvoja.

Liikennemäärät ajoneuvoilla kasvavat livantamäenkadun risteyksessä, mikä heikentää liikenneturvallisuutta. livantamäenkadun varteen on suunniteltu jalkakäytävä, joka lisää kävelijöiden liikenneturvallisuutta.

Messukylänkadulla risteävä autoliikenne vähenee pohjoispuolen jalankulku- ja pyörätieltä, kun sen yli ei enää liikuta autolla tonteille.

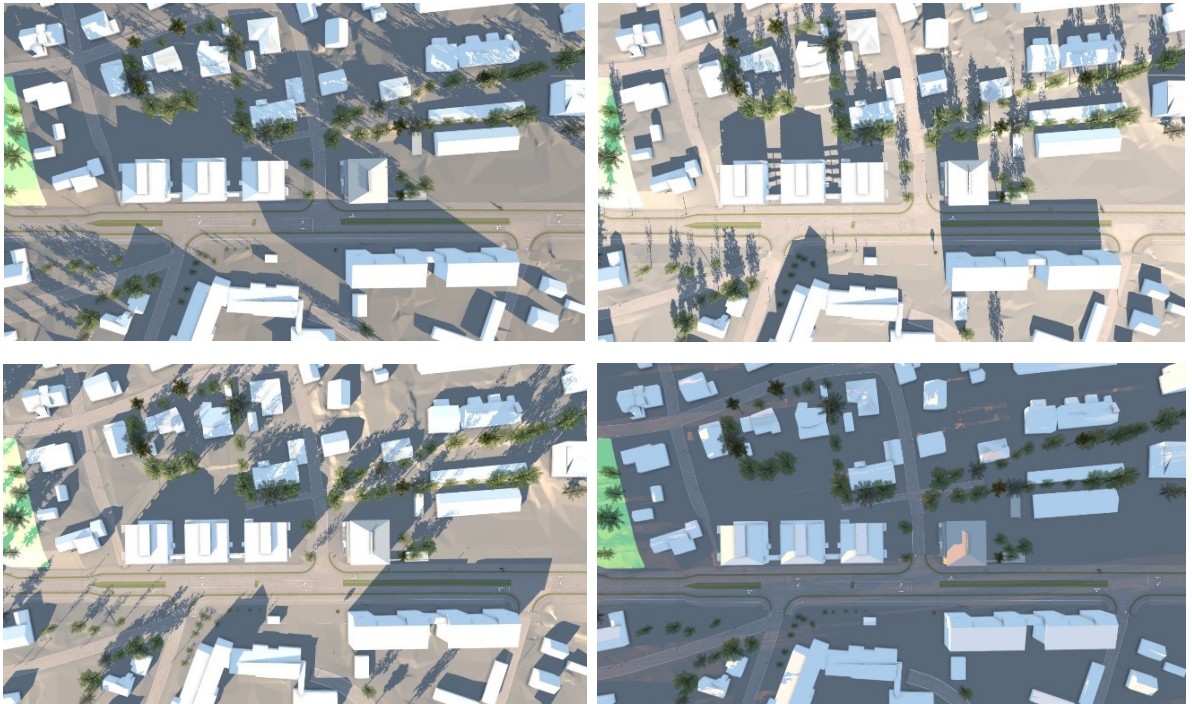
Varjostustarkastelut

Uudet asuinkerrostalot muuttavat varjostusolosuhteita nykyiseen rakennuskantaan ja puustoon verrattuna. Kerrostalot varjostavat pohjoisen puolella sijaitsevia asuinrakennuksia. Osalla nykyisten pientalojen tonteilla valoisuus kasvaa, kun kookkaat toimitilarakennukset poistuvat eteläpuolelta. Osalla tonteista taas varjostus lisääntyy uusien rakennusmassojen myötä. Nykyinen kookas puusto varjostaa myös kesäisin. Varjostustarkasteluita on tehty tilanteista 20. 3. ja 20.7.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Nykyinen yritystoiminta muuttuu pääosin asumiskäyttöön ja piholla liikutaan eri aikoina kuin aiemmin. Nykyisten asukkaiden lähiympäristö muuttuu voimakkaasti, riippuen sijainnista naapurustossa. Viihtyisyys kasvaa pihojen muuttuessa varastopihosta vehreiksi oleskelupihoina. Asukkaiden näkymät ja niiden suunnat pihoilta muuttuvat, osalla vähenevät, osalla paranevat.

Uusia asukkaita muuttaa alueelle. Asuntojakauman ohjausta kaupungin puolelta on tarkoitus neuvotella maan käyttösovimuksen yhteydessä, Messukylässä on useita täydennysrakentamishankkeita vireillä tai tulossa vireille.



Kuva 9: Varjostustarkastelu 3D-mallin avulla tilanteissa 20. maaliskuuta klo 9, 12, 15 ja 18.



Kuva 10: Varjostustarkastelu 3D-mallin avulla tilanteissa 20. heinäkuuta klo 9, 12, 15 ja 18.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä katu- ja korttelialueilla. Osa rakennuksista voidaan joutua perustamaan tuki- tai kitkapaalujen varaan. Olemassa olevien pohjatutkimustietojen perusteella on todennäköistä, että

paalujen upotussyvyys tulee olemaan pohjavedenpinnan yläpuolella. Mikäli paalut kuitenkin lyödään pohjavedenpinnan alapuolisiin maakerroksiin, ei se aiheuta pohjaveteen muutoksia käytettäessä perinteisiä paalumateriaaleja (betonia tai terästä). Koska pohjavesi on suunnittelualueella syvällä maanpinnasta, on rakennuksiin mahdollista toteuttaa myös maanalaisia tiloja, mikäli alimman kaivutason ja pohjaveden pinnan tasoon jätetään riittävä suojaetäisyys (Pohjavesilausunto. Ramboll Finland, 2021).

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu hulevesiselvitys ja –suunnitelma (Afry, 2021), missä on huomioitu alueen sijainti pohjavesien muodostumisalueella. Suunnitelmassa on huomioitu hulevesien viivytys, hulevesien poisjohtaminen, rakentamisen aikainen hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Selvityksen pohjalta korttelialueelle on osoitettu asemakaavamääräys. Lisäksi asemakaavassa on pohjavesien suojelua koskeva asemakaavamääräys (pv-10).

Rakennusten raittiin ilman ottoa on ohjeistettu asemakaavamääräyksissä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Nykyistä tontilla olevaa puustoa ei todennäköisesti ole mahdollista säilyttää. Kookkaat lehtipuut vähentävät vihermassaa alueella. Tonteille on määrätty, että Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso täyttyy, mikä tarkoittaa laadukasta ja monipuolista kasvillisuuden käyttöä uusilla piha-alueilla. Tonteille on määrätty istutettavia alueita, katualueella on mahdollista säilyttää nykyistä kasvillisuutta. Uusia katuja tai kunnallistekniikkaa ei tarvitse rakentaa pitkiä matkoja säästäten luonnonvaroja.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Nykyinen yhdyskuntarakenne täydentyy. Kunnallistekniikan kadut ja verkostot ovat vieressä. Palveluita on mahdollista sijoittaa edelleen katutasoon, mutta nykyisten toimitilojen häviäminen toisaalta yksipuolistaa asuinalueita.

Joukkoliikenteen laadukkaan palvelun läheisyyteen ja sopivan pyöräilymatkan päähän keskustasta sijoitetaan lisää asutusta, jolloin täydennysrakentaminen edistää kestävästä liikkumisesta.

Liikennemäärä kasvaa nykyisestä tilanteesta kerrosalan kasvaessa varsinkin, kun huoltoasematontti on ollut käyttämättä. Käyttötarkoituksen

muutos muuttaa merkittävästi liikenteen luonnetta, huoltoasematoiminnan jatkuva liikenne ja toimitilojen raskas liikenne vähenevät. Autopaikkoja osoitetaan asemakaavassa läntiselle tontille vähintään 48 kpl ja pyöräpaikkoja 119 kpl, itäiselle tontille autopaikkoja 15 kpl ja pyöräpaikkoja 34 kpl.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla aloitetaan uuden asuinalueen rakentuminen nykyisin rakentamattomaan ympäristöön.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Messukylänkadun varren kaupunkikuva muuttuu asemakaavan toteuttamisen myötä huomattavasti ja vaikutukset lähiympäristöön ovat merkittävät. Avoimien asfalttipihojen ja toimitilarakennusten ryhmän sekä kookkaiden lehtipuiden tilalle rakennetaan katutilaa rajaavat kerrostalot vehreine pihoineen. Uudet rakennukset sijoittuvat kiinni tonttien reunaan ja ne ovat korkeampia kuin nykyiset rakennukset.

Messukylänkadun katu ympäristö muuttuu asemakaavan kohdalla tiiviiksi jaksoksi, tukien suunniteltuja Messukylänkadun liikenteellisiä toimenpiteitä nopeusrajoituksen alentamisesta ja ajoratojen vähentämisestä.

Asemakaava noudattelee yleissuunnitelmassa esitettyjä periaatteita ja on osa Messukylän täydennysrakentamisen kokonaisuutta. Messukylänkadun varren uusien noppamaisten rakennusmassojen koko ja muoto on sovitettu yhteen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Kaksi tonttia muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden: samankokoiset ja -muotoiset, noppamaiset rakennukset sijoittuvat kadun varrelle rytmittäen näkymää. Maltillinen kerroskorkeus säilyttää Messukylän taajamamaista luonnetta eikä nouse kaukomaisemassa harjusilhuetin yläpuolelle.

Liiketilat, rakennusten ja rakennelmien muotoilu, istutusalueet sekä määräykset korkean sokkelin käsittelystä muun julkisivu tapaan tukevat kävelijän kokemusta katutason elävyydestä.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaava-alue ei sijaitse merkittävässä kulttuuriympäristössä eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Messukylänkatu on kuitenkin

osa vanhaa tielinjaa ja Messukylässä on kulttuuriympäristöarvoja asemakaava-alueelta itään päin kuljettaessa.

Asemakaava-alue ei sijaitse merkittävässä kulttuuriympäristössä eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Messukylänkatu on kuitenkin osa vanhaa tielinjaa ja Messukylässä on kulttuuriympäristöarvoja asemakaava-alueelta itään päin kuljettaessa.

Uusien rakennusmassojen koko ja muoto on sovitettu yhteen Messukylän kulttuuriympäristöjen kokonaisuuteen. Noppamaiset rakennukset sijoittuvat kadun varrelle rytmittäen näkymää. Maltillinen kerroskorkeus säilyttää Messukylän taajamamaista luonnetta eikä nouse kaukomaisemassa harjusilhuetin yläpuolelle.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Nykyiset teollisuus-, varasto-, toimisto- ja huoltoasemakorttelialueet muutetaan asemakaavassa käyttötarkoitukseltaan pääosin asumiselle. Teollisuuden, toimitilojen ja huoltoaseman kerrosalat alueella vähenevät. Molemmille asuinkerrostalotontille edellytetään asemakaavassa liiketilojen rakentamista katutasoon, yhteensä vähintään 150 k-m². Uusi asuinrakentamisen ja kadun peruskorjaus työllistää rakennusvaiheessa. Uudet asukkaat alueella kasvattavat lähialueen palveluiden asiakaskuntaa.

Maan käyttösopimus tulee tehtäväksi kaupungin ja maanomistajien välillä asemakaavan ehdotusvaiheessa, sopimuksessa sovitaan maan käyttökorvauksista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 14.11.2018 maanomistajien aloitteesta kortteliin 5115 tonteille 11 ja 15. Itäpuolella sijaitsevan tontin omistaja haki asemakaavamuutosta vuonna 2020 ja samana vuonna asemakaava-alueita muutettiin koskemaan myös tätä korttelin 5114 tonttia 21 sekä kortteleiden välistä katualuetta. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä vuoden vaihteessa 2020-21.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa nykyisten asemakaavojen mukaiset käyttötarkoitukset pääosin asumiselle Messukylän yleissuunnitelman kaupunkikuvallisten ja liikenteellisten linjausten mukaisesti. Tavoitteena on korvata nykyiset toimitilarakennukset asuinkerrostaloilla, joiden katutasoon osoitetaan liiketiloja. Korttelin 5115 tontit 11 ja 15 on tarkoitus yhdistää. Suunnittelussa huomioidaan terveellisen asumisen reunaehdot.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Messukylänkadun yleissuunnitelma laadittiin vuosien 2019-2020 aikana ja se hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa kesällä 2020. Myös vuoden 2018 viitesuunnitelmista saatu palaute huomioitiin jatkokehittelyssä. Asemakaavamuutoksessa tavoitteeksi tuli yleissuunnitelman mukaisten rakennusmassojen sijoittaminen Messukylänkadun varteen. Rakennusmassojen kokoa suhteutettiin nykyiseen rakennuskantaan sekä katunäkymiin ja päädyttiin pääosin nappulamaisiin rakennuksiin.

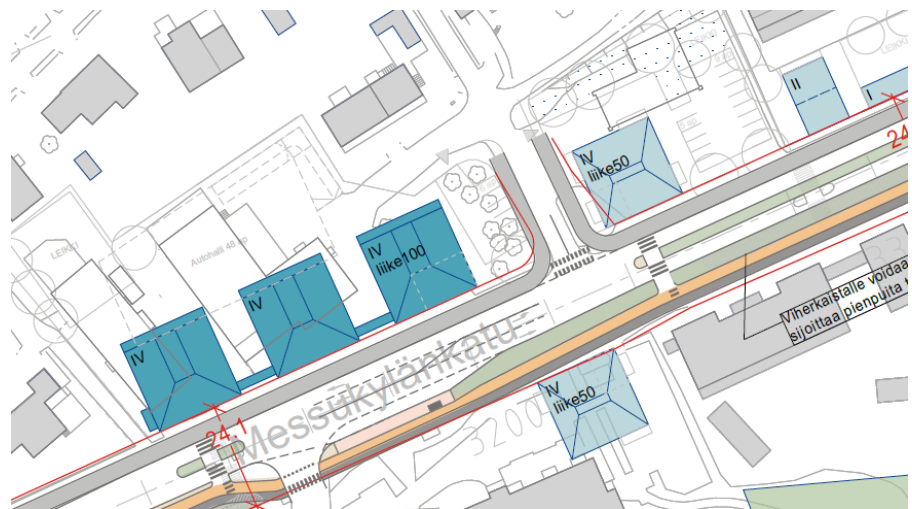
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot



Kuva 11: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vuoden 2018 nähtävillä olon viitesuunnitelmissa esitettiin uudet asuinrakennukset painottuen enemmän tontin länsiosaan. Arkkitehdit A3.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja on tutkittu aikaisemmassa vaiheessa vuonna 2018 sekä Messukylänkadun yleissuunnitelman yhteydessä.

Messukylänkadun yleissuunnitelmassa, joka hyväksyttiin vuonna 2020, tutkittiin koko kadun varren täydennysrakentamisen kokonaisuutta sovittaen suunnitelmia kulttuuriympäristöön ja maisemaan jäsentäen korttelien reunoja.



Kuva 12: Ote Messukylänkadun yleissuunnitelmasta. WSP Finland Oy.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olon aikana 15.11.-6.12.2018 saatiin yhteensä 11 mielipidettä tai kommenttia. Omakotiyhdistyksen kanssa järjestettiin neuvottelu. Palautteessa esiin nousivat mm. rakennusten korkeus, tehokkuus, nykyisten asukkaiden viihtyvyys, Einolankaistan rakennusmassa ja perustamistavan vaikutukset.

Messukylänkadun yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä järjestettiin 2 asukastilaisuutta vuosina 2019 ja 2020.

Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä 10.12.2020-7.1.2021 julkaistiin esittelyvideo. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja siihen liittyvästä aineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 8 asukaspalautetta. Saapunut palaute vuoden 2018 ja vuoden 2020-21 osalta on koottu ja siihen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Viranomaiskommenteissa nousivat esiin pohjaveden suojeleminen, hulevesien käsittely, melun torjunta sekä kaupunkikuvallinen laatu.

Asukaspalautteessa tuotiin esiin mm. rakentamisen liiallinen tehokkuus, kerrosluku, vaikutukset naapurustoon, paalutus, liiketilojen osoittaminen ja asuntokoko.

Asemakaavaa valmisteltaessa on pidetty erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu kahdelle uudelle tontille laadittuihin viitesuunnitelmiin ja tehtyihin erillisselvityksiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen on palautteen ja selvitysten pohjalta muokattu viitesuunnitelmia. Seuraavia muutoksia mm. on tehty: Läntisellä tontilla on koko rakennusmassaa laskettu alaspäin 30 cm, parvekkeita on vähennetty pohjoisen paritalon suuntaan, risteysten näkemäalueet on huomioitu, korkean sokkelin käsittelyä on kehitetty. Autohallia ja sen luiskaa on siirretty kauemmaksi naapuritonttien rajoista. Katu- ja korttelirajoja on tarkastettu katutarkastelujen pohjalta. Itäisellä tontilla on muokattu piha-alueita, meluaitaa siirretty taaksepäin istutusvyöhykkeen muodostamiseksi.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Vastineet aloitusvaiheesta saatuun palautteeseen on koottu valmisteluaineistossa olevaan palaute- ja vastineraporttiin. Aloitusvaiheessa saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnoksessa. Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Polttoöljysäiliöalueen tutkimus, tontti 11 (Ramboll, 2006)
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, tontti 15 (Taratest Oy, 2018)
- Käyttöhistoriaselvitys, tontit 11 ja 15 (Heikki Majuri, 2018)
- Maaperäkunnostuksen toimenpideraportti, tontti 21 (FCG Oy, 2016)
- Toimenpide-esitys kaavamuuokseen liittyen (maaperä), tontti 21 (FCG Oy, 2020)
- Liikennetarkastelut (WSP Finland Oy, 2021)
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (Afy Finland Oy, 2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroin (Afy Finland Oy, 2021)
- Liikennemeluselvitys (A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2021)
- Pohjavesilausunto (Ramboll Finland, 2021)
- Viitesuunnitelma läntinen tontti (Arkkitehdit A3 Oy)
- Viitesuunnitelma itäinen tontti (Q-ark Oy)

Messukylänkadun yleissuunnitelma (2020) ja sen yhteydessä laaditut selvitykset ovat olleet käytössä asemakaavaluonnoksen ja selvitysten laadinnassa.

5.1 Maaperäselvitykset

Polttoöljysäiliöalueen tutkimuksen (Ramboll, 2006) mukaan pilaantuneisuus rajoittuu varsin pienelle alalle ja ympäristöviranomaisten hyväksynnästä pilaantuneet maamassat jätettiin kaivantoon ja täytettiin puhtailla maamassoilla. Maaperään jääneistä öljyhiilivetypitoisuuksista ei aiheudu ympäristö- tai terveyshaittoja. Pitoisuudet tulee kuitenkin huomioida ja poistaa harkinnan mukaan, mikäli nykyinen rakennus puretaan ja kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu esim. asuinkäyttöön.

Selvityksessä maaperän pilaantuneisuudesta (Taratest Oy, 2018) todetaan, että tutkimuspisteiden ympäristössä ei ole alueen aiemmasta toiminnasta aiheutuneita kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Kiinteistöllä ei ole todettu haitta-aineista johtuvaa puhdistustarvetta tai rajoitetta maankäytölle.

Toimenpide-esityksessä kaavamuutokseen liittyen (FCG Oy, 2020) todetaan, että St1 polttoaineiden jakeluaseman maaperää kunnostettiin 2016. Maaperään jäi Messukylänkadun puoleiseen kaivannon seinämään haitta-ainepitoista maata. Parhaimmaksi riskinhallintatoimenpiteeksi katsotaan haitta-ainepitoisen maan kaivaminen pois, jos tontti muuttuu asuinkäyttöön. Pilaantunut maa arvioidaan olevan kaivettavissa pois kokonaisuudessaan tulevan rakennuksen alapuolelta ja välittömästä läheisyydestä.

5.2 Liikennetarkastelut

Asemakaavasuunnittelun aikana on laadittu laajempaa katujaksoa koskeva KaMeKa –selvitys (Kalevantie – Messukylänkatu – Kangasalantie-jakson kaupunkiliikkumisen ja kaupunkiympäristön tavoitetilanne). Selvitykseen tukeutuen laadittiin tarkempi Messukylänkadun liikenteen ja maankäytön yleissuunnitelma, joka hyväksyttiin kesällä 2020 yhdyskuntalautakunnassa Messukylänkadun varren asemakaavamuutosten sekä tarkemman katusuunnittelun pohjaksi.

Asemakaava-alueelle laadittiin katu- ja liikennetarkastelu valmisteluaineiston osana 2021. Selvityksessä on tutkittu risteysten näkemäalueita, pelastusajoneuvojen kulkua sekä katualueiden leveyttä. livantamäenkadun itäreunaan on osoitettu jalkakäytävä. Kadulle on suunniteltu kaksi katupuuta sekä kaksi pysäköintipaikkaa ajoradan reunaan. Tarkastelu tehtiin niin, että kasvillisuutta voi säilyä Vehnäsenkadun ja livantamäenkadun risteuksen itäosassa.

5.3 Meluselvitys

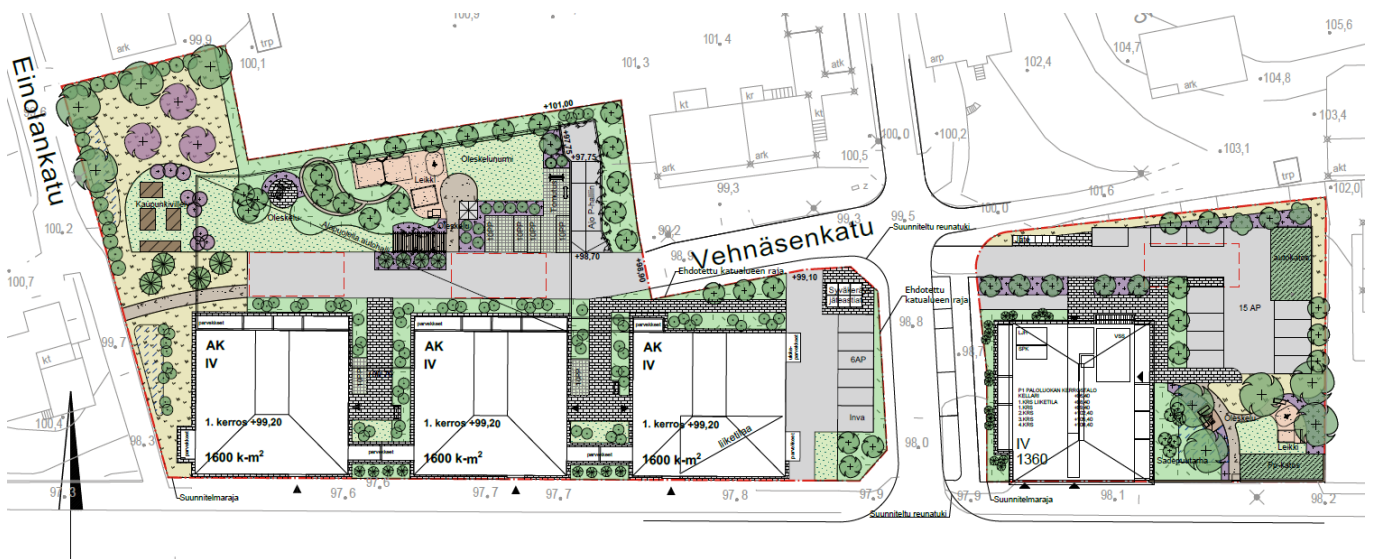
Asemakaavasta on laadittu viitesuunnitelmien perusteella liikennemeluselvitys. Uudet rakennukset, parvekkeet ja rakennelmat suojaavat piha-alueita Messukylänkadun melulta. Ennustetilanteessa melu Messukylänkadulla vähenee yleissuunnitelman toteutuksen myötä. Asemakaavassa veloitetaan rakennuslupavaiheessa laadittavalla meluntorjuntasuunnitelmalla osoittamaan, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.

5.4 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Katoilla ja muilla piha-alueilla muodostuvat puhtaat hulevedet johdetaan imeytyspainanteisiin tai maanalaiseen imeytysrakenteeseen. Suunnitelman hulevesipainanteet sijaitsevat läntisellä tontilla Einolankadun vieressä sekä itäisellä tontilla parkkialueen eteläpuolella.

Katualueiden välittömässä läheisyydessä sekä paikoitusalueilla ja huoltopihoilla muodostuvat hulevedet johdetaan viivytysrakenteiden kautta Messukylänkadun hulevesiviemäriin. Viivytysrakenteet sijoittuvat tonttien pysäköintialueille.

Asemakaavassa on annettu määräykset hulevesien käsittelystä ja tulvareiteistä tonteilla.



Kuva 13: Pihasuunnitelma 2021. Afry Finland Oy.

5.5 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Molempia tontteja koskea pihasuunnitelma on laadittu tiiviissä yhteistyössä viitesuunnitelmien ja hulevesisuunnittelun kanssa. Pihasuunnitelmassa on suunniteltu oleskelualueita, monipuolisia kasvilajeja sekä pintakäsittelytapoja. Suunnitelmista on laskettu piha- ja hulevesisuunnitelman perusteilla alustavat viherkertoimet, jotka täyttävät niille asetetun tavoitteen eli 0,9. Rakennuslupavaiheessa tarkennetaan pihasuunnittelua.

5.6 Pohjavesilausunto

Ramboll Finland Oy laati Tampereen kaupungin toimeksiannosta lausunnon koskien Messukylänkadun varrella vireillä olevia ja tulevia asemakaavahankkeita. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Aakkulanharjun 1. luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueesta on laadittu ja päivitetty geologinen rakenneselvitys GTK:n toimesta vuonna 2019.

Asemakaavoituksen kohteena olevat tontit/korttelit sijoittuvat pääsääntöisesti hiekka- ja osin myös silttimaaperän alueelle. Hiekka- ja silttikerrosten tiiviys ei välttämättä ole riittävä rakennusten painumien kannalta, jonka takia osa rakennuksista voidaan joutua perustamaan tuki- tai kitkapaalujen varaan. Olemassa olevien pohjatutkimustietojen perusteella on todennäköistä, että paalujen upotussyvyys tulee olemaan pohjavedenpinnan yläpuolella. Mikäli paalut kuitenkin lyödään pohjavedenpinnan alapuolisiin maakerroksiin, ei se aiheuta pohjaveteen muutoksia käytettäessä perinteisiä paalumateriaaleja (betonia tai terästä). Myöskään pohjaveden virtaussuuntaan ei paalujen käyttö aiheuta muutoksia.

Rakennuskohtaisesti perustamistapa tulee määritellä riittävin pohjatutkimuksin tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Koska pohjavesi on suunnittelualueella syvällä maanpinnasta, on rakennuksiin mahdollista toteuttaa myös maanalaisia tiloja, mikäli alimman kaivutason ja pohjaveden pinnan tasoon jätetään riittävä suojaetäisyys.

Rakentaminen ei saa ulottua pohjavesipintaan saakka. Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita, kuten soraa ja hiekkaa. Savea ei tule käyttää pohjavesialueella.

5.7 Kaavataloustarkastelu

Asemakaavan toteutus on kaavamuutoksen hakijoiden vastuulla. Katujen muutosten rakentamisen kustannukset on arvioitu alustavasti ja ne ovat noin 100 000 euroa.

Maan käyttösojimus tulee tehtäväksi kaupungin ja maanomistajien välillä asemakaavan ehdotusvaiheessa, sopimuksessa sovitaan maan käyttökorvauksista.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi. Itä-länsisuunnassa kulkee viheryhteys alueen eteläpuolella.

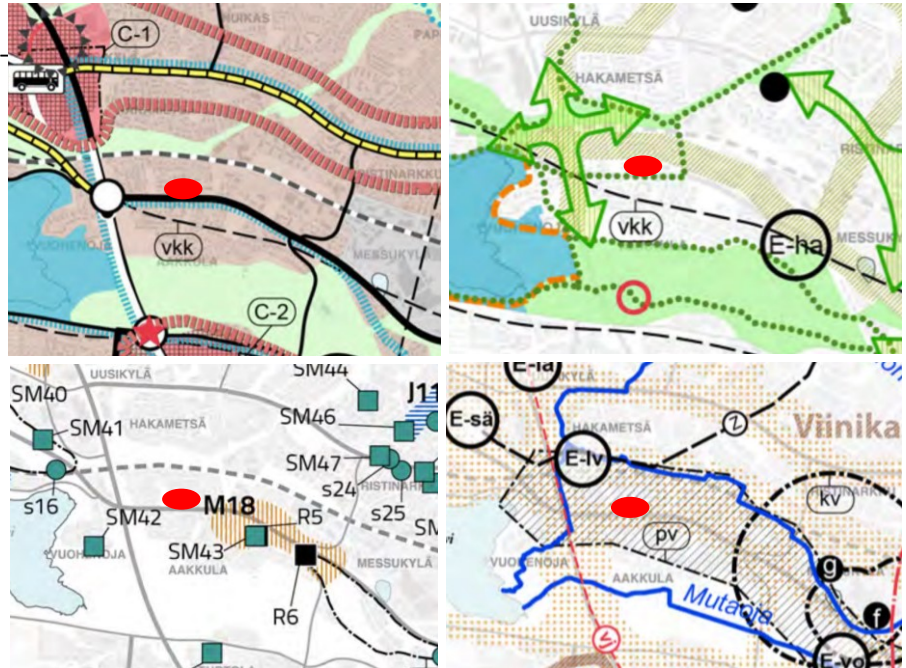
Alue sijoittuu myös tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle. Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.



Kuva 14: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

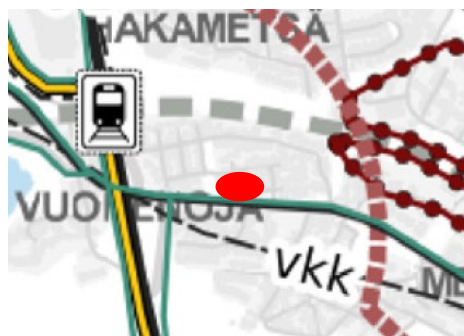
6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Suunnittelualue on asumisen aluetta. Messukylänkadulle on merkitty pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkko, ja ohjeellinen virkistysyhteys kulkee itä-länsisuunnassa asemakaava- alueen eteläpuolella. Asemakaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeksi.



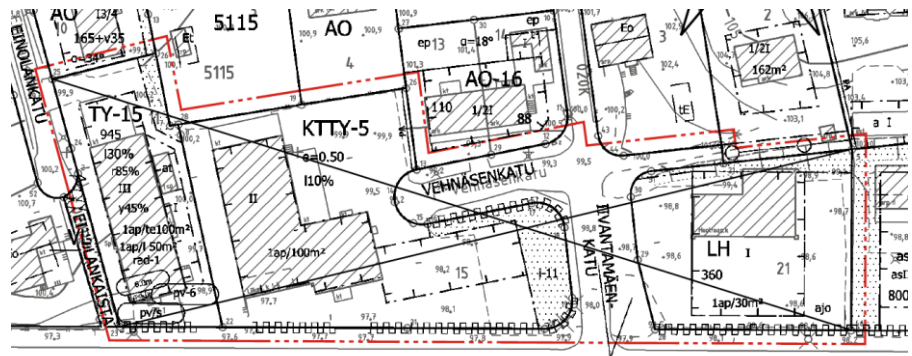
Kuva 15: Kantakaupungin yleiskaava 2040, 4 karttaa. Tampereen kaupunki.

Vireillä olevassa Kantakaupungin vaiheyleiskaavan tarkistetussa ehdotuksessa 2017 - 2021 (7.4.2021) kyseinen alue on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan merkintöjen lisäksi osaksi kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykettä. Messukylänkatu on pääkokoojakatu ja sitä pitkin on merkitty pyöräiliikenteen alueellinen pääreitistö. Vuohenojalle on merkitty tutkittava ohjeellinen lähijuna-asema.



Kuva 16: Kantakaupungin vaiheyleiskaava 2017-21, kartta 1. Tampereen kaupunki.

6.3 Asemakaava



Kuva 17: Poistettava asemakaava.

Suunnittelualueella on voimassa viisi asemakaavaa.

Tontilla 5115-11 on voimassa asemakaava nro 8023 (hyväksytty 30.8.2005), jossa tontti on teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-15). Rakennusoikeus on 945 k-m². Liiketiloina saa käyttää 30 % kerrosalasta. Sallittu kerrosluku on III. Ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään 85 % ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ylimmässä kerroksessa saa enintään 45 % alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

Tontilla 5115-15 on voimassa asemakaava nro 7458 (vahvistettu 30.3.1998), jossa tontti on toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttiluvun osoittama määrä käyttää liiketiloina. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä (KTTY-5). Rakennusoikeus on tehokkuutena $e=0,50$ ja sen mukaisesti 1512 k-m². Sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää liiketiloina. Sallittu kerrosluku on II. Tontin itäosa on istutettavaa aluetta, jossa on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Vehnäsenkadun kulmassa on säilytettävä puu ja tontin luoteisrajalle on istutettava pensasaita.

Tontilla 5114-21 on voimassa asemakaava nro 6717 (vahvistettu 14.2.1990), jossa tontti on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH). Rakennusoikeus on 360 k-m². Sallittu kerrosluku on I.

Vehnäsenkadulla on voimassa asemakaava nro 6482 (hyväksytty 14.7.1986), jossa on osoitettu katualue. Iivantamäenkadulla on voimassa asemakaava nro 712 (vahvistettu 5.4.1956), jossa on osoitettu katualue.

6.4 KaMeKa -selvitys ja Messukylän liikenteen ja maankäytön yleissuunnitelma

Asemakaavasunnittelun aikana on laadittu laajempaa katujaksoa koskeva KaMeKa –selvitys (Kalevantie – Messukylänkatu – Kangasalantie-jakson kaupunkiliikkumisen ja kaupunkiympäristön tavoitetilanne). KaMeKa –selvitykseen tukeutuen laadittiin tarkempi Messukylänkadun liikenteen ja maankäytön yleissuunnitelma, joka hyväksyttiin kesällä 2020 yhdyskuntalautakunnassa Messukylänkadun varren asemakaavamuutosten sekä tarkemman katusuunnittelun pohjaksi.

6.5 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.11.2017 ”Tampere - sinulle paras” -kaupunkistrategian 2030. Strategiassa on tavoitteena mm., että yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikenneväylyhykkeelle ja aluekeskuksiin. Asuin- ja elinympäristöjen suunnittelussa otetaan huomioon alueiden viihtyisyys, omaleimaisuus ja turvallisuus.

6.6 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako ja uusi tonttijako tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2020.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva sisältyy tähän selostukseen ja on koostettu viitesuunnitelmien asemapiirroksista ja katutarkastelusta. Muita

toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat viitesuunnitelmat, alustavat katutarkastelut, pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.



Kuva 18: Havainnekuva. Tampereen kaupunki.

7.1.1 Hulevedet

Mikäli pilaantuneet maamassat poistetaan, niillä ei ole vaikutusta hulevesien hallintaan. Jos maa-aineksen havaitaan pilaantuneen odotettua laajemmalla alueella esimerkiksi Messukylänkadun alta, on tämä alue eristettävä suunnittelualueesta tiivisrakenteella. Mikäli pilaantuneita maita jätetään alueelle, tulee varmistaa, ettei hulevesien imeytysrakenteita sijoiteta niiden kohdalle.

Maanrakennustyöt suositellaan tehtäväksi talviaikaan, jolloin virtaamat ovat pieniä eikä maanrakennustyöstä aiheudu merkittävää kiintoainekuormitusta purkuvesistöön. Rakentamisen aikana muodostuvat hulevedet tulee johtaa painanteiden kautta, jotka mahdollistava kiintoaineen laskeutumisen. Haitta-aineita sisältäviä hulevesiä ei saa imeyttää tai johtaa purkuvesistöön. Tonttien rakentajan tulee varmistaa, että rakentamisen aikaiset hulevesirakenteet toimivat oikein eikä rakentamisesta tai PIMA-maista aiheudu kuormitusta pohjaveteen tai purkuvesistöön.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Messukylänkadun muuttaminen yleissuunnitelman mukaisesti vaikuttaa asemakaava-alueen melutasoon ja ilmanlaatuun.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 10.5.2021
- Asemakaavakartta 10.5.2021
- Asemakaavan seurantalomake 10.5.2021.
- Palaute- ja vastineraportti 10.5.2021

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Polttoöljysäiliöalueen tutkimus, tontti 11 (Ramboll, 2006)
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, tontti 15 (Taratest Oy, 2018)
- Käyttöhistoriaselvitys, tontit 11 ja 15 (Heikki Majuri, 2018)
- Maaperäkunnostuksen toimenpideraportti, tontti 21 (FCG Oy, 2016)
- Toimenpide-esitys kaavamuutokseen liittyen (maaperä), tontti 21 (FCG Oy, 2020)
- Liikennetarkastelut (WSP Finland Oy, 2021)
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (Afy Finland Oy, 2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroin (Afy Finland Oy, 2021)
- Liikennemeluserveys (A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2021)
- Pohjavesiläusunto (Ramboll Finland, 2021)
- Viitesuunnitelma läntinen tontti (Arkkitehdit A3 Oy, 2021)
- Viitesuunnitelma itäinen tontti (Q-ark Oy, 2021)
- Messukylän kadun yleissuunnitelma ja siihen liittyvät selvitykset (WSP Finland Oy, 2020)
- Aakkulanharjun pohjavesialueen geologisen rakenneselvityksen päivitys (GTK, 2019)
- Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella (Tampereen kaupunki, 2019)