

Viranomaisneuvottelu

Messukylä, Messukylänkatu 37–39, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8764

Aika: keskiviikko 23.10.2024 klo 13–14.04

Paikka: Frenckell, neuvotteluhuone Birger ja Microsoft Teams

Osallistajat:

Asemakaavoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

Projektiarkkitehti Katarina Surakka

Ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff

Projektiarkkitehti Ritva Kuusisto

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Rakennettu ympäristö -yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen

Ylitarkastaja Mari Seppä

Ylitarkastaja Tapio van Ooik

Ylitarkastaja Ilari Rasimus

Pirkanmaan liitto

Maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka

Ympäristönsuojelu

Ympäristöpäällikkö Kati Skippari

Ympäristösuunnittelija Liisa Kivimäki

Pirkanmaan maakuntamuseo

Rakennustutkija Miinu Mäkelä

Kirjaamojaku: kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi; pirkanmaan.liitto@pirkanmaa.fi, pirkanmaan.maakuntamuseo@pirkanmaa.fi

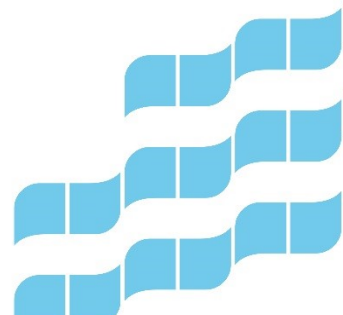
Muistio

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Todettiin osallistajat. Kokouksen puheenjohtajana toimi Elina Karppinen ja sihteerinä Antonia Sucksdorff.

2. Neuvottelun tarkoitus

Neuvottelu on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.



3. Asemakaavaprosessin esittely, kaavaehdotuksesta saatu palaute sekä sen huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.–30.5.2024. Lausuntoja ja muistutuksia saatiin yhteensä seitsemän. Alustava palaute- ja vastineraportti oli toimitettu osallistujille ennakkoon.

Pirkanmaan ELY-keskus nosti palautteessaan esille mm. suunnitelman kehittämistä ryhdikkäämpään suuntaan, viisikerroksisen osan madaltamista, viherkertoimen tavoitetason nostamisen ja asuntojen avaaminen myös hiljaiseen suuntaan.

Palautteeseen reagoidaan lisäämällä rakennusten runkosyvyyttä koskeva määräys kaavakartalle.

Messukylän omakotiyhdistys totesi palautteessaan mm., että Messukylänkadun varren talojen korkeuden tulee olla neljä kerrosta ja runkosyvyuden tulee olla kaikilla sama kuin Messukylänkatu 37:ssä. On etsittävä uusi ratkaisu, jossa mittakaava vaihtuu vaiheittain kerrostaloista omakotitaloihin. On myös osoitettava riittävän leveä viheralue kerrostalojen ja omakotitalojen väliin. sl -6 –alueella ei tule sallia maanpinnan muokkausta eikä puuston poistoa.

Palautteeseen reagoidaan lisäämällä rakennusten runkosyvyyttä koskeva määräys kaavakartalle.

Yksityishenkilöt toivat palautteessaan esille huolensa uusien rakennusten haittavaikutuksista ympäristöön.

Kaupunkikuvatoimikunta totesi lausunnossaan mm., että idänpuoleisen tontin rakennusala on liian leveä ja kadun puoleisten päätyjen tulisi olla likimain saman levyiset. Kaavassa tulee esittää julkisivumateriaalit asuinrakennuksille, talousrakennuksille ja muuntamoille. Betonielementti ei ole mahdollinen materiaali. Määräys julkisivumateriaalin ulottamisesta sokkeliin saakka ei saa mahdollistaa betonin käyttöä. Matalat rakennusosat eivät saa muodostaa muurimaista vaikutelmaa. Parvekkeita tulee kehittää; sisäänvedetyt parvekkeet, ei parveketorneja. Itäreunan paikoitusalue ei saa ulottua tontin reunaan saakka, tontin kulma tulee säästää puustolle. Katusuunnitelman korkomaailma tulee huomioida tonttien rajoilla.

Palautteeseen reagoidaan lisäämällä rakennusten runkosyvyyttä koskeva määräys ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu -määräys kaavakartalle.

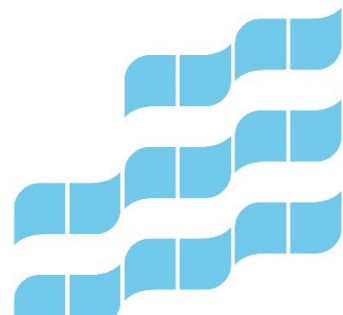
4. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan ELY-keskus:

Suunnittelu on kehittynyt hyvään suuntaan ja esitetyt täydennykset kaavakartalle ovat perusteltuja.

ELY-keskuksen palautteessa nostettiin esiin maisema ja kaupunkikuva, melu sekä ekologiset yhteydet. Näkymään Sotilaankadun suunnasta kiinnitettiin huomiota (selostuksen sivulla 17 oleva kuva). Maisemaselvityksessä uudisrakennukset näkyvät eri tavalla. Harjumaisemat ovat tärkeä osa Tampereen identiteettiä ja niitä tulee vaalia.

Messukylänkadun varren kulttuuriympäristökohteet koostuvat yksittäisistä rakennuksista, jotka sijoittuvat harjun päälle. On tärkeää, että postimerkkikaavoissa noudatetaan varovaisuusperiaatetta,



ettei jouduta tilanteeseen, jossa yhdenvertaisuuden kannalta joudutaan sallimaan liian korkea rakennusoikeuden määrä.

Meluselvityksen nykytilanteessa keskiäänitaso ylittää 64 dB päiväaikaan ja asuntojen tulisi avautua myös hiljaiseen suuntaan kaupungin melulinjausten mukaisesti. Hippoksen opiskelijatalon asunnoissa oli vastaava tilanne, siellä yhteistiloja sijoitettiin hiljaiselle puolelle.

Ekologisen yhteyden takia suositellaan, että viherkertoimen tavoitetasoa nostettaisiin.

Pirkanmaan liitto:

Pirkanmaan liitto ei ole antanut lausuntoa asemakaavaehdotuksesta, mutta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa annettiin ohjeita kivimuurin huomioimiseen. Muuri on nyt huomioitu viereisenä EVV-alueena. Kaavasunnittelu on edennyt hienoon suuntaan vaihtoehtotarkastelujen kautta. Alueelle on löydetty oma rytmi Messukylänkadun katualueelle. Väritys viitesuunnitelmassa on hyvä, toivottavasti asemakaava toteutuu viitesuunnitelman mukaisena.

Huoltoliikenteen piha-alue hautausmaan naapurissa on syytä rajata.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseo ei lausunut asemakaavan ehdotusvaiheessa. Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan arvotekijöitä on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa.

Rakennusten rooli kaukomaisemassa on ratkaisevaa. Harjun muoto pitää näkyä eheänä kaukomaisemassa. Harjujen lakialueella puiden latvuksia ei saa ylittää rakentamisella.

Ympäristönsuojelu:

Meluselvityksen laatimisen aikana yleissuunnitelman mukainen liikennemäärä oli lähtökohtana. Nyt näyttäisi siltä, että liikennemäärät eivät tule laskemaan, mutta ajonopeuksia ollaan laskemassa. Onko asuntojen avautuminen hiljaiselle puolelle mahdollista? Pitäisikö meluselvitystä päivittää?

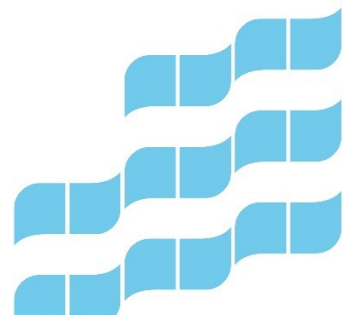
Pohjaveden tasoa ei ole selvitetty. Kaavakartalle voidaan lisätä kaavamääräys pohjaveden pinnan tason selvittämisestä rakennuslupavaiheessa.

Asemakaavoitus:

Viherkertoimen tavoitetaso määräytyy viherkerrointyökalun rajaukset -välilehden mukaan, tässä tapauksessa sijainti pohjavesialueella ja ekologinen yhteys nostavat tavoitetasoa.

Huoltoliikenteen piha-alue hautausmaan naapurissa on rajattu; kaavakartalla on määrätty pensasaita katualueen ja pysäköintialueen väliin.

Messukylänkadun varressa on useampia asemakaavahankkeita, jossa oletus on ollut, että Messukylänkadun yleissuunnitelma toteutuu. Tämä oletus on myös tuotu esille kaavamuutoksen hakijoille. Saattaa tulla tilanne, jossa kaavoja ei voida toteuttaa hakijoiden toivomalla tavalla, ennen kuin tehdään erilaisia poliittisia päätöksiä Messukylänkadusta.



Täydennys kokouksen jälkeen: Kaavakartalla on määräys meluntorjuntasuunnitelman laadinnasta rakennuslupavaiheessa sekä asuntojen avautumisesta hiljaiselle puolelle, jos melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB - 70dB.

5. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Lisätään kohdassa 3 esitetyt kaavamääräykset kaavakartalle.

Täsmennetään havainnekuvia ja erityisesti kaukonäkymiä, eli rakennusten roolia kaukomaisemassa. Harkitaan meluselvityksen päivityksen tarvetta. Lisätään asemakaavamääräys pohjavedenpinnan tason mittaamisesta rakennuslupavaiheessa.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14.04.

