

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 293, 19.11.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 136, 14.05.2024

§ 293

Asemakaava nro 8764, Messukylä, Messukylänkatu 37-39

TRE:8088/10.02.01/2018

Yhdyskuntalautakunta, 19.11.2024, § 293

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Ritva Kuusisto, puh. 040 182 6992, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8764 (päivätty 22.5.2023, tark. 29.4.2024, tark.
4.11.2024) hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kari Kankaala poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 22.5.2023 päivätyn ja
29.4.2024 sekä 4.11.2024 tarkistetun asemakaavamutoksen nro 8764.
Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8764
ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE: 8088/10.02.01/2018

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,
asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ritva Kuusisto.

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 16.-30.5.2024.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä muistutusta ja lausunnot Pirkanmaan
ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta sekä kaupunkikuvatoimikunnalta.
Alkuperäiset lausunnot ja muistutukset ovat esityslistan liitteinä, samoin
niihin laaditut vastineet.

Viranomaislausunnoissa nostettiin esille:

- tontin 23 rakennusten runkosyvyys,
- viisikerroksisten rakennusten madaltaminen,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- asuntojen avattavuus myös hiljaiseen suuntaan,
- rakennusmateriaalien esittäminen kaavassa ja matalien rakennusosien mahdollinen muurimaisuus,
- sisäänvedettyjen parvekkeiden käyttäminen massoittelussa sekä
- tontin 23 rajaus ja korkomaailma Ristinarkuntien suuntaan.

Kaavasta jätetyissä muistutuksissa kiinnitettiin huomiota:

- talojen runkosyvyyteen,
- talojen kerrosmäärään (haluttiin olevan enintään neljä kerrosta) ja niiden kattomuotoon,
- korttelialueen pohjoisosaan osoitettujen rakennusten vaihtumiseen pientaloalueen rakennusten mittakaavaan,
- pientaloalueen ja kerrostalokorttelin väliin jäävän viherkaistan leveyteen ja sitä koskevan kaavamääräyksen sisältöön,
- uuden rakentamisen etäisyyteen ekologisesta käytävästä,
- kaavaan sisältyvän rakennusoikeuden määrään,
- Kyläojankadun suuntaan avautuvien ikkunoiden ja parvekkeiden kokoon,
- rakennettavien talojen aiheuttamaan varjostukseen,
- uuden rakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin ja
- uuden rakentamisen aiheuttamiin hulevesiin.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 23.10.2024 ja muistio on asialistan liitteenä.

Kaava-aineistoon on nähtävilläolon aikana saadusta palautteesta ja viranomaisneuvottelusta johtuen tehty seuraavat korjaukset:

- kaavakarttaan on rajattu erillinen rakennusala parvekkeita varten ja siihen liittyen kaavamääräys, että parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa,
- lisätty julkisivumateriaaleja koskeva määräys, joka antaa rakennusvalvonnalle mahdollisuuden ohjata julkisivumateriaali laadukkaaksi,
- lisätty määräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu pohjavedenhallinta- ja suojelusuunnitelma ja
- lisätty määräys, jonka mukaan rakentamiseen käytettävien uusien täyttömateriaalien ainekset tulee olla tutkittu niin, että ne soveltuvat pohjavesialueella käytettäviksi.

Lisäksi kaavaselostuksen kuvan numero 17 kuvatekstiin lisättiin selitys siitä, miksi kuva eroaa maisemaselvityksen kuvasta.

Viranomaisneuvottelussa esille tuotua meluselvityksen päivittämistä ei nähty tässä vaiheessa perustelluksi, sillä Messukylänkadun tilanne ei ole oleellisesti muuttunut meluselvityksen laatimisajasta. Mikäli Messukylänkadun ajonopeuksia alennetaan tulevaisuudessa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

suunnitellusti, on meluselvityksen päivittäminen perustellumpaa rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa on melun huomioon ottamista koskeva kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat ja päivitetyn meluselvityksen tieto toimii tällöin suunnittelun lähtökohtana.

Tarkistukset ovat luonteeltaan teknisiä tai vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Tiedoksi

Muistuttajat (4 kpl), Pirkanmaan ELY -keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, juhani.puhakka@toas.fi, sanna.loponen@bonava.com, sirpa.lehtonen@tampere.fi, jaana.huttunen@tampere.fi, asemakaavaavustajat@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite yla 19.11.2024 Asemakaava
 - 2 Liite yla 19.11.2024 Asemakaavan selostus
 - 3 Liite yla 19.11.2024 Asemakaavan seurantalomake
 - 4 Liite yla 19.11.2024 Kaupungin vastine lausuntoihin ja muistutuksiin
 - 5 Liite yla 19.11.2024 Viranomaisneuvottelun muistio
 - 6 Liite yla 19.11.2024 OAS
-

Yhdyskuntalautakunta, 14.05.2024, § 136

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Eriävä mielipide

Tiina Leppänen-Kaarsalo, Jouni Sirén

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8764 (päivätty 14.5.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 14.5.2024 päivätyn asemakaavanmuutoksen nro 8764. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8764 ehdotuksen nähtävilleasettamisesta lähtien.

Diaarinumero: TRE:8808/10.02.01/2018

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ritva Kuusisto

Asuntoja ja palveluja Messukylän uuden kirkon läheisyyteen

Kaavanmuutosalue sijaitsee Aakkulanharjulla, Messukylänkadun pohjoispuolella, hieman luoteeseen Messukylän uudesta kirkosta. Alueen laajuus on noin 2 ha ja se muodostuu korttelin 5102 tonteista 13 ja 15. Tontilla 15 aiemmin toiminut Messukylän päiväkotitoiminta on siirtynyt Messukylän koulun viereen valmistuneisiin uusiin tiloihin ja kaavanmuutoksessa on tutkittu päiväkodilta vapautuneen tontin käyttöä asuinkerrostalojen rakentamiseen. Samalla on tutkittu myös viereisellä tontilla 13 sijaitsevien ikääntyneiden ja perusteellisen korjauksen tarpeessa olevien TOAS:n opiskelija-asuntojen korvaamista uusilla opiskelija-asunnoilla. Messukylänkadun varrelle, rakennusten ensimmäiseen kerrokseen, sijoittuu asumisen ohella liike- ja toimistotilaa.

Kaavan valmistelun lähtökohtia ja tavoitteita

Kaavanmuutosalue sijoittuu kahden maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön eli Messukylän kirkkojen ja niiden lähiympäristöjen väliin. Sijoittuminen kulttuuriympäristön kannalta herkälle alueelle on ollut yksi kaavan lähtökohdista. Toinen on ollut alueen poikki itä-länsisuuntaisesti kulkevan ekologisen yhteyden säilyttäminen, joka toimii liito-oravan kulkuyhteytenä. Messukylänkadulle tehty katusuunnitelma eroaa katualueen rajojen osalta voimassa olevasta asemakaavasta, joten asemakaava täytyy muuttaa laaditun katusuunnitelman mukaiseksi, jotta katusuunnitelma voidaan toteuttaa ja Ristinarkuntien risteysalueen liikenneturvallisuutta parantaa. Messukylänkadun liikenteestä kantautuu melua tonteille, joten myös meluntorjunta on ollut tärkeä suunnittelun lähtökohta.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Ensimmäinen viitesuunnitelma laadittiin tonteille vuonna 2015. Rakentamisen vaihtoehtojen tutkimista jatkettiin vuosina 2018, 2019 ja 2020 laadituilla viitesuunnitelmaluonnoksilla, joissa esitetyt ratkaisut erosivat merkittävästi toisistaan.

Asemakaavan aloitusvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.1.-3.2.2022 ja sen liitteenä oli vuonna 2020 laadittu viitesuunnitelma. Aineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja yhdeksän asukaspalautetta. Viranomaiskommenteissa tuotiin esiin uudisrakentamisen sovittaminen Messukylän kulttuuriympäristön arvoihin ja edellytettiin maisema- ja kaupunkikuvallisen selvityksen tekemistä. Kommenteissa kiinnitettiin huomiota myös suunnittelualan ilmanlaatuun ja annettiin ohjeita asian huomioimiseksi kaavasunnittelussa.

Asukaspalautteessa nähtävillä ollut viitesuunnitelmaluonnosta pidettiin liian raskaana, etenkin tontin pohjoisosiin sijoituvia kerrostaloja vastustettiin. Myös esitettyä rakentamistapaa ja tehokkuutta kritisoitiin ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakentamisen vaikutuksista naapurustoon oltiin huolissaan. Esille nostettiin Messukylän kulttuuriympäristön arvo, johon rakentaminen tulee sopeuttaa.

Asemakaavan aloitusvaiheessa saadun palautteen takia tontille laadittiin uusi viitesuunnitelma vuonna 2022. Siinä asuinrakennukset sijoittuvat Messukylänkadun reunaan, pääty kadulle päin ja talorivin päissä on poikittaiset massat. Rakennusten sijoittamista kadun suuntaisesti pidettiin kuitenkin kaupunkikuvallisesti raskaana ratkaisuna ja pysäköinnin keskittyminen alueen länsipäähän johti karuun kaupunkikuvaan. Viitesuunnitelmaa ei pidetty asemakaavaratkaisulle soveliaana pohjana.

Asemakaavan valmisteluvaihe

Vuonna 2023 laadittiin jälleen uusi viitesuunnitelma, jossa 4-5 kerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat poikittain Messukylänkatuun nähden ja niiden väleissä on yksikerroksiset, pihoja melulta suojaavat massat. Yksikerroksisiin osiin sijoittuu talous- ja varastotiloja sekä palveluita. Katujulkisivu on ryhdikäs, mutta vaihteleva, ja tonttien pohjoisosaan sijoittuu ekologinen yhteys liito-oravia varten.

Vuoden 2023 viitesuunnitelman pohjalta laadittiin asemakaavan valmisteluaineisto, joka oli nähtävillä 25.5.-16.6.2023. Aineistosta saatiin 13 kommenttia ja mielipidettä. ELY-keskuksen ja joidenkin yksityishenkilöiden mielestä viisikerroksinen rakentaminen on liian korkea Messukylään. Perusteena tälle esitettiin, että kerrosluku poikkeaa Messukylän yleissuunnitelmassa esitetystä, kerrostalot näkyvät maisemassa ja kerrostalot nousevat kirkkoa merkittävämmiksi. ELY-keskus kommentoi myös, ettei kaavaluonnoksessa oleva asuntojen suuntaamista koskeva kaavamääräys ole toteutettavissa, koska keskiäänitasot Messukylänkadun puolella kohoavat yli 65 dB:iin.

Sekä ELY-keskuksen että Messukylän Omakotiyhdistyksen mielestä tonttien pohjoisosaan jäävä ekologinen yhteys on kapea. Yksityishenkilöt esittivät huolensa siitä, että uudet kerrostalot varjostavat Kyläojantien varrella sijaitsevien pientalojen pihoja, rakennustyöt aiheuttavat Kyläojantien varren taloille vaurioita ja myös hulevesien valumista rinnettä pitkin pelättiin. Messukylänkadun ja Ristinarkuntien risteyksen puuston säilyttämistä toivottiin, mutta puiden istuttamista tonttien pohjoisrajalle pidettiin huonona ratkaisuna. Ympäristönsuojelu esitti puuistutusten osoittamista katualueelle ja pelastuslaitos kommentoi, ettei pelastusteitä ole esitetty suunnitelmissa.

Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tulleen palautteen takia rakentamisen maisemallisten vaikutusten arviointia varten tehtyjä näkymätarkasteluja tarkennettiin. Niiden perustella voitiin todeta korkeimpien rakennusten kattojen kohoavan hieman puustoa korkeammalle, mutta jäävän Messukylän kirkon tornia matalammiksi. Rakennusten harjat näkyvät kaukomaisemassa joistakin harvoista paikoista katsottaessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakentamisen varjostusvaikutusten tarkempaa arvioimista varten tehtiin lisää varjotutkielmia, joiden perusteella voidaan sanoa, että uusi rakentaminen ei merkittävästi vähennä auringonpaisteen määrää suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevilla tonteilla. Ehdotusta laadittaessa tutkittiin myös mahdollisuutta järjestellä suunnittelualueen länsipään pysäköintiä siten, että ekologista yhteyttä saataisiin levennettyä. Tässä ei onnistuttu, mutta uudella järjestelyllä saatiin pysäköintialueen Messukylänkadun puoleiselle reunalle hieman tilaa, jonka ansiosta luonnosvaiheessa esitetty kivikoriaita voidaan korvata pensasaidalla. Messukylänkadun katualueelle lisättiin istutuksia ja risteysalueen säilytettävän puuston alue rajattiin niin suureksi kuin mahdollista. Myös pelastustie lisättiin kaavaehdotukseen.

Kaavaratkaisuun pohjautuvat selvitykset on päivitetty vastaamaan kaavaehdotusta.

Palautteiden tiivistelmät ja niihin annetut vastineet on koottu raporttiin, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Tontti 5102-13 on osoitettu asemakaavassa opiskelija-asumiselle merkinnällä AK-43 (Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten) ja sillä on rakennusoikeutta 13 200 k-m². Vähintään 80 km² rakennusoikeudesta on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloiksi ja 2 % asukkaiden yhteistiloiksi. Pysäköintipaikat tontilla sijoittuvat Vanhan hautausmaan puoleiseen reunaan.

Viereinen tontti 5102-15 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja sillä on rakennusoikeutta 5300 k-m². Myös tällä tontilla vähintään 80 km² rakennusoikeudesta on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloiksi ja 2 % asukkaiden yhteistiloiksi. Pysäköinnistä osa sijoittuu tontin itäreunaan ja osa pohjoisreunassa sijaitsevan pysäköintikannen alle ja päälle. Messukylänkadun varren rakennusten korkeus kasvaa kaakosta luoteeseen neljästä viiteen ja peremmällä tonteilla rakennukset ovat viisikerroksisia. Tonttien pohjoisreunaan on jätetty ekologinen yhteys liito-oravaa varten. Kaavanmuutosalueen länsireunaan, Vanhan hautausmaan rajaa myötäillen on osoitettu kävely-yhteys Fanny Nymanin puistoon.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto

Tiedoksi

Juhani Puhakka, Sanna Loponen, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Ritva Kuusisto

Kokouskäsitely

Hanna Montonen oli paikalla asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Jouni Sirén teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lisätään yleismääräysten Rakennukset-otsikon alle määräys: Julkisivuissa on käytettävä laadukkaita

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

materiaaleja, kuten rappausta, tiiltä tai keraamisia laattoja erilaisin ladonnoin." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Tiina Leppänen-Kaarsalo ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Jouni Sivenius poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

Liitteet

- 1 Liite yla 14.5.2024 Asemakaavaehdotus
- 2 Liite yla 14.5.2024 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 14.5.2024 Asemakaavan seurantalomake
- 4 §136 Eriävä mielipide Jouni Sirén
- 5 § 136 Eriävä mielipide Tiina Leppänen-Kaarsalo

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 22.11.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 21.11.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
21.11.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§293

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.