

## Messukylä, Messukylänkatu 21-27, käyttötarkoituksen muutos

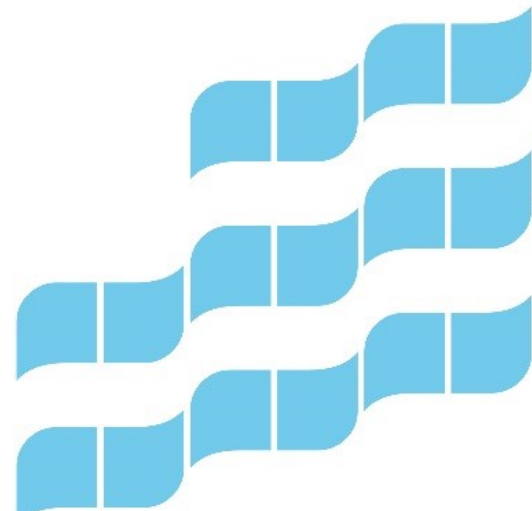
### Asemakaavan selostus

10.5.2021, tarkistettu 15.11.2021



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 ja 15.11.2021 tarkistettua 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

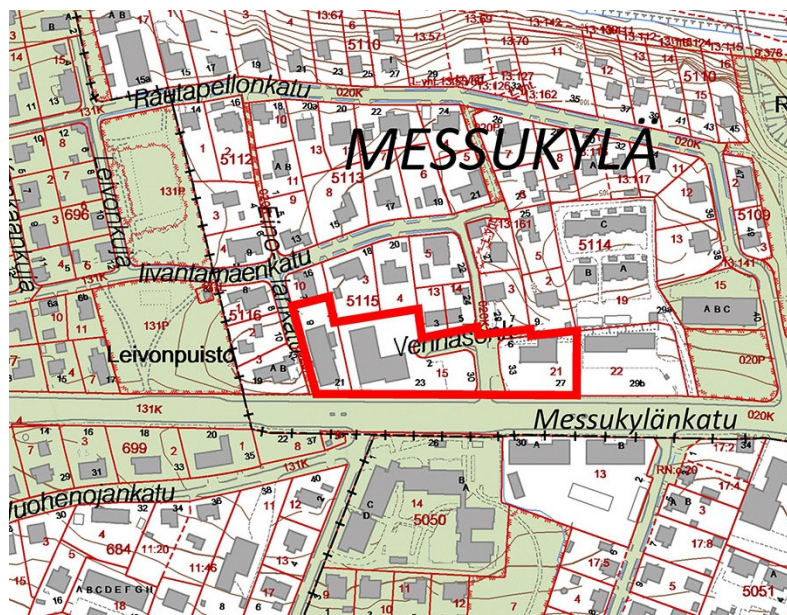
Kaavan nimi ja tarkoitus

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

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaava-alue sijoittuu Messukylänkadun varrelle

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Messukylänkadun varrella, ja on laajuudeltaan noin 0,7 hehtaaria (jatkoissa ha). Alue sijoittuu pohjavesialueelle, loivaan etelärinteeseen ja käsittää kolme teollisuus-, varasto-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten tonttia sekä niiden viereistä katualuetta. Lähiympäristössä on omakotitaloja, rivitaloja sekä muutama kerrostalo. Muutettavalla asemakaava-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 kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi.

### Messukylän asemakaavamuutos tarjoaa kodin noin 130 asukkaalle

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

## Uutta rakennusoikeutta 6 160 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 6 160 k-m<sup>2</sup>, josta liike-, toimisto- tai työtilaa edellytetään vähintään yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>. Nykyisissä asemakaavoissa rakennusoikeus on yhteensä 2 817 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa siis 3 343 k-m<sup>2</sup>. Tonttien pinta-alat hieman kasvavat nykyisestä.

## Kaksi kerrostalotonttia ja niiden välinen katualue

Asemakaava-alueelle muodostuu kaksi kerrostalotonttia eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä niiden välistä katualuetta. Nelikerrokset noppamaiset asuinrakennukset, aidat ja katokset on sijoitettu Messukylänkadun varteen. Sijoittelu varmistaa tonteille mahdollisimman laajat ja vehreät liikennemelulta suojaiset piha-alueet. Neljästä aumakattoisesta kerrostalosta muodostetaan kadun varteen arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus.

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

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloituskvaihe

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajien aloitteesta. 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.

Messukylänkadun yleissuunnitelma hyväksyttiin vuonna 2020 ja asemakaavan suunnitelmia muokattiin yleissuunnitelman periaatteiden mukaiseksi.

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 sekä kaupunkikuvatoimikunnalle 9.2.2021. 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

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.5.-4.6.2021 ja etäyleisötilaisuus järjestettiin 26.5.2021. Aineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä. Palautteessa nousivat esiin erityisesti melulta suojautuminen, rakennusten korkeus, katutasen elävyys sekä asemakaavamääräysten tarkentamisen tarve mm. maaperän, ilmanoton ja kaupunkikuvan osalta. Pohjoispuolisille nykyiselle asutukselle koettiin uudisrakentamisen aiheuttavan kohtuutonta haittaa mm. varjostuksen vuoksi. Kokonaisuudessaan suunnitelmien nähtiin menneen hyvään suuntaan.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin mm. valmisteluaineistosta saadun palautteen ja suunnitelmien tarkentumisen myötä. Asemakaavamääräyksiä on muokattu ja täydennetty sekä rakennusaloja tarkistettu.

#### 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 <sup>2</sup> ) .....	4
Kaksi kerrostalotonttia ja niiden välinen katualue .....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	4
Asemakaavan toteuttaminen .....	5
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 .....	14
1.1.5	Alue pääosin yksityisessä omistuksessa .....	15
1.2	Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	15
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
2.1	Kaavan rakenne .....	15
2.1.1	Mitoitus.....	15
2.1.2	Palvelut.....	16
2.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	16
2.2.1	Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	16
2.3	Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	17
2.3.1	Korttelialueet.....	17
2.3.2	Muut alueet.....	18
2.4	Nimistö.....	18
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	18
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	18
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	18
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	19
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	20
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	20
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	21
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	21
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	21
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	21
3.5.2	Kulttuuriperintö .....	23
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	23
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	23

4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	24
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	24
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	24
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	25
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	26
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	26
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	26
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	27
5.1	Maaperäselvitykset .....	27
5.2	Liikennetarkastelut.....	28
5.3	Meluseelvitys .....	28
5.4	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma .....	28
5.5	Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.....	29
5.6	Pohjavesilausunto .....	29
5.7	Kaavataloustarkastelu .....	30
5.8	Varjostustarkastelut .....	30
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	31
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta .....	31
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta .....	31
6.3	Asemakaava .....	32
6.4	KaMeKa -selvitys ja Messukylän liikenteen ja maankäytön yleissuunnitelma.....	33
6.5	Kaupungin strategiat .....	34
6.6	Tonttijako.....	34
6.7	Pohjakartta.....	34
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	34
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	34
7.1.1	Hulevedet.....	35
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	35
7.3	Toteutuksen seuranta.....	36
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	36
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	36

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakennettua liike- ja teollisuustonttimaata

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

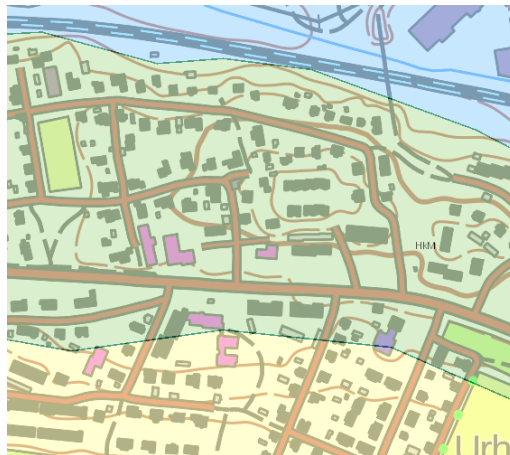
### 1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on rakennettua aluetta. Suurin osa piha-alueesta toimii 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. Suunnittelualan maanpinta viettää loivasti etelään, alueen koillispuolella on Messukylän korkeimpia maastokohtia. 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: Suunnittelualan maaperä. Hiekkavaltainen harjualue on osoitettu vihreällä värillä.*



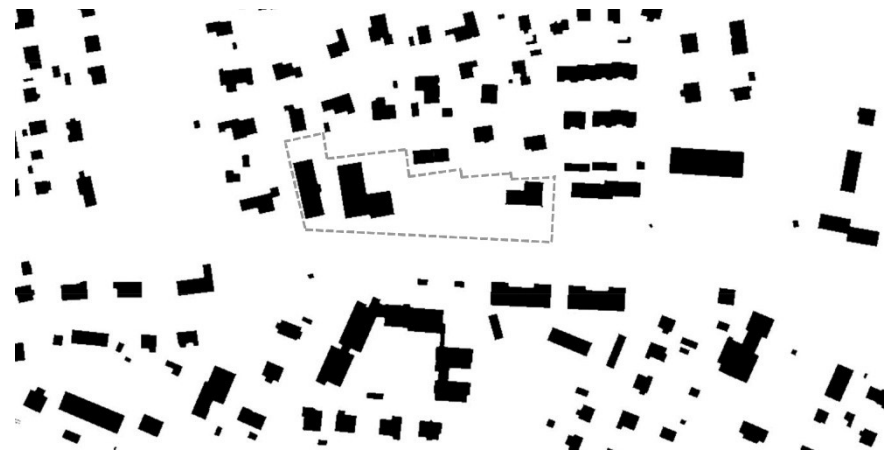
Asemakaava-alue sijoittuu hiekkavaltaiselle harjualueelle ja on maaperältään hiekkaa (HkM), lähde GTK. Alue on Aakkulanharjun tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

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

Messukylä on vanhaa asutusaluetta. Messukylänkatu on osa historiallista ja valtakunnallisesti merkittävää, harjulla kulkenutta tielinjaa ja postireittiä. Vanha tielinja on kulkenut Vuohenojankadulta Messukylänkadulle ja myöhemmin on rakennettu suurempi reitti keskustan suuntaan. 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 arvonnettu maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi, joiden aluerajauksien sisälle sijoittuvat myös Messukylän koulun ympäristö ja seurakuntatalo. Asemakaava-alue on entistä peltoaluetta, jonka ympärille rakentui omakotiasutusta palstoittamalla 1930-luvulta lähtien. Asemakaava-alueen ympäristössä ei ole näitä vanhimpia asuinrakennuksia. Vähitellen Messukylänkadun varsi on täydentynyt kerros- ja pientaloilla. Jo 1950-luvulla on rakennettu seurakuntatalo ja siihen kuuluva aumakattoinen rapattu 3-kerroksinen asuintalo. Asemakaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä.



*Kuva 4: Ilmakuva vuodelta 1946 ja nykyinen kiinteistöjaotus.*



*Kuva 5: Ilmakuva vuodelta 1987 ja nykyinen kiinteistöjaotus.*



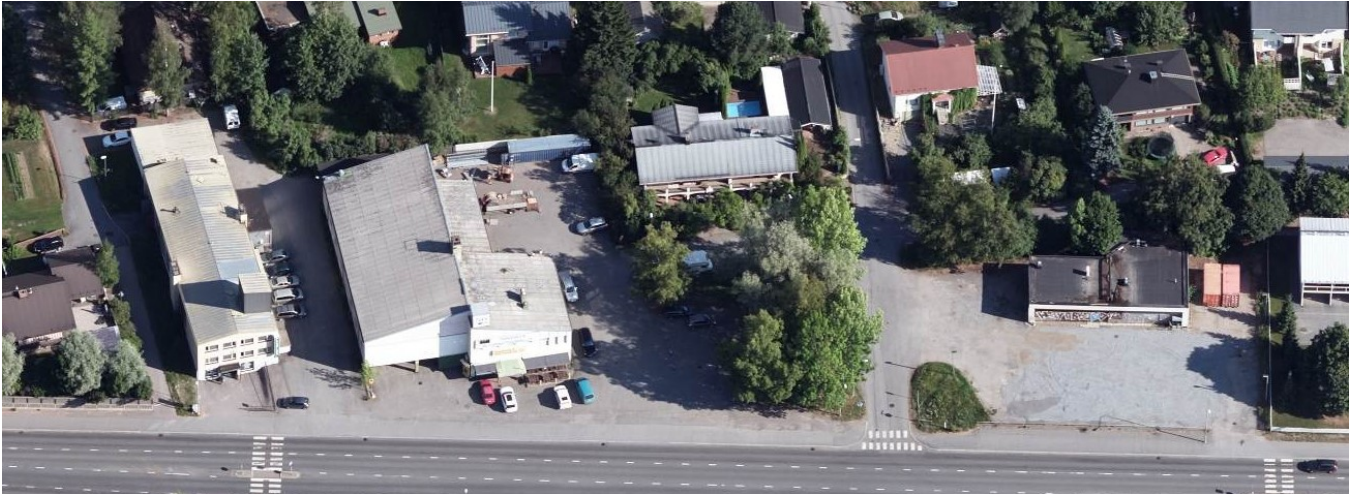
*Kuva 6: Asemakaava-alueen nurkasta avautuu näkymä kohti Messukylän seurakuntataloa ja kirkon tornin huippu pilkahtaa puiden takana seurakuntatalon oikealta puolelta.*

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-m<sup>2</sup>. Julkisivut ovat rapattuja ja osin levypintaisia. Rakennuksen rakennutti Viherkosken leipomo Oy. Kiinteistö oli leipomokäytössä noin vuoteen 1990 asti. Kiinteistössä on ollut Talkion leipomo, leipomon myymälä/kahvio ja kukkakauppa. 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-m<sup>2</sup>. 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. Tyhjillään olevan rakennuksen kerrosala on 267 k-m<sup>2</sup>. 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 vehreä mm. hautausmaiden, koulun ja puistojen kohdalla. Leveät ajoradat ja avaruus tekevät katu ympäristöstä maantiemäisen.

Asemakaava-alueella ja sen naapurissa kaupunkikuva on Messukylänkadun varressa 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.

*Kuva 8: Asemakaava-alueella vastapäätä sijaitsevat kerrostalot Messukylänkadun varressa.*





*Kuva 9: Kuvakollaasi nykytilanteen rakennusten julkisivumateriaaleista ja värityksestä Messukylänkadun varrelta. Kuvat Tampereen kaupunki.*



## 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 (NO<sub>2</sub>) vuorokausipitoisuus on enimmillään yli 70 µg/m<sup>3</sup> ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausipitoisuus yli 70 µg/m<sup>3</sup>.

Suunnittelualueella on kaksi paikkaa, tonteilla 5115-11 ja 5114-21, jossa tällä hetkellä maaperä on todettu pilaantuneeksi. Maaperä on tarkoitettu 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 talotyypin mukaan.

Lähin päiväkoti 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-, liike- ja huoltoasemarakennusten 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 Iivantamäenkatu ja Vehnäsenkatu.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 6 160 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa 3 343 k-m<sup>2</sup>. Nykyisissä asemakaavoissa rakennusoikeus on yhteensä 2 817 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueelle osoitetaan 2 kerrostalotonttia. Läntiselle tontille merkitään rakennusoikeutta 4 800 k-m<sup>2</sup> ja itäiselle tontille 1 360 k-m<sup>2</sup>. Liike-, toimisto- tai työtilaa tulee rakentaa kokonaisrakennusoikeudesta yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>. Asukkaiden yhteistiloja edellytetään 2 % asumisen kerrosalasta. Asukasmääräksi arvioidaan noin 130 asukasta (n. 45 m<sup>2</sup>/asukas).

Katualueiden pinta-ala on asemakaavassa yhteensä 944 m<sup>2</sup>. Katualue vähenee nykyisestä, katualueita on osoitettu liitettäväksi tontteihin (läntinen tontti 141 m<sup>2</sup> ja itäinen tontti 28 m<sup>2</sup>).

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

### 2.1.2 Palvelut

Pohjakerrokseen edellytetään toteutettavaksi liike-, toimisto- tai työtiloja, jotka mahdollistavat pienten liikkeiden toimimisen katutasossa, yhteensä vähintään 150 k-m<sup>2</sup>. 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 kokonaisuuteen noudattaen Messukylänkadun yleissuunnitelman periaatteita.

#### Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisista tavoitteista on annettu määräyksiä. Asuinrakennusten tulee muodostaa Messukylänkadun varteen arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on myös kiinnitettävä erityistä huomiota. Julkisivujen muotoilusta, parvekkeista ja värytyksestä on määrätty asemakaavassa.





*Kuva 10: Katunäkymä Vuohenojankadulta uusille asuinrakennuksille. Arkkitehdit A3.*

## 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 liike-, toimisto- tai työtilojen 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.

Messukylänkadun katusuunnittelu on käynnissä. Katu ei sisällä asemakaavamuutoksen alueeseen, mutta vaikuttaa lähiympäristöön katu ympäristön huomattavalla muutoksella sekä mm. ajonopeuksiin.

## 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, parvekkeet, katokset ja aidat suojaavat Messukylänkadun liikennemelulta uusien asuntojen piha-alueita, mutta myös nykyisiä pientaloja ja niiden pihoja. Asuntojen avaamisen suunnat tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.

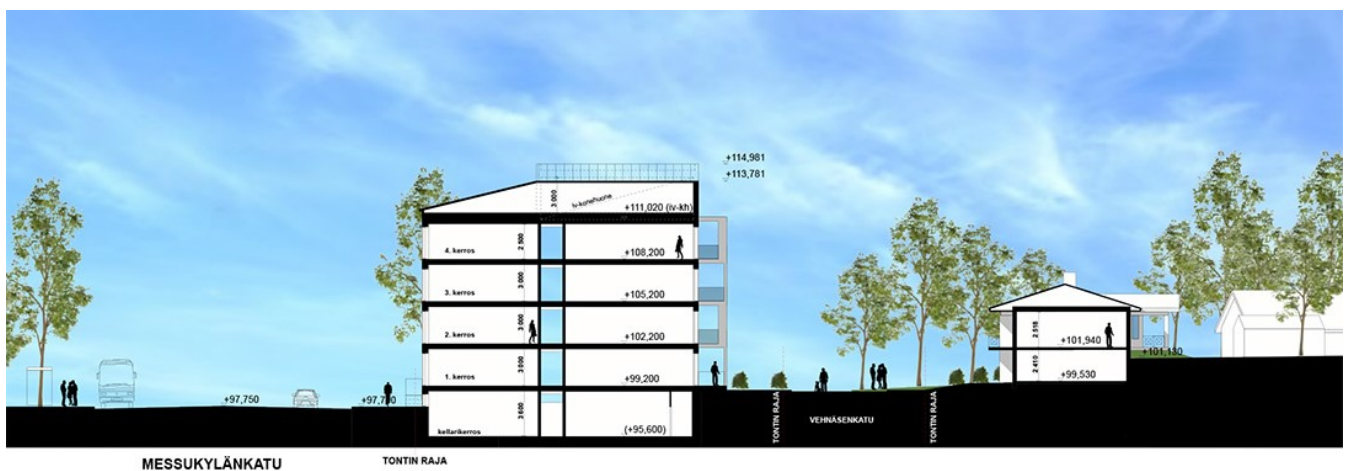
Teollisuustoiminnan mahdolliset häiriötä aiheuttavat toiminnot poistuvat asuinalueelta.

Liikennemäärät ajoneuvoilla kasvavat livantamäenkadun risteyksessä, mikä heikentää liikenneturvallisuutta. livantamäenkadun varteen on suunniteltu jalkakäytävä, joka lisää kävelijöiden liikenneturvallisuutta. Messukylänkadulta tonteille risteävä autoliikenne vähenee jalankulku- ja pyörätieltä, kun sen yli ei enää liikuta autolla tonteille.

Uudet asuinkerrostalot muuttavat varjostusolosuhteita nykyiseen rakennuskantaan ja puustoon verrattuna. Uudet kerrostalot varjostavat pohjoisen puolella sijaitsevia asuintontteja vuodenajasta riippuen. 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.

Varjostusta on tarkasteltu tilanteista 20. maaliskuuta ja 20. heinäkuuta. Tarkastelut osoittavat, että kesäaikaan ei varjostushaittaa pohjoispuolen tonteille ole, mutta muuna vuodenaikana varjostusvaikutukset selvästi kasvavat paritalon osalta uudisrakentamisen myötä. Rakentamisen ei katsota kuitenkaan aiheuttavan nykyisille asukkaille kohtuutonta haittaa. Uudisrakentamisen kerroskorkeus on maltillinen suhteessa nykyiseen rakennuskantaan.



Kuva 11: Viitesuunnitelman leikkaus läntisen tontin uudisrakennuksen ja nykyisen Vehnäsenkadun paritalon kohdalta. Arkkitehdit A3.

### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Nykyinen yritystoiminta muuttuu pääosin asumiskäyttöön ja piholla liikutaan eri aikoina kuin aiemmin. Uusia asukkaita muuttaa alueelle. Nykyisten asukkaiden lähiympäristö muuttuu voimakkaasti, riippuen sijainnista naapurustossa. Viihtyisyys kasvaa varastopihojen muuttuessa vehreiksi oleskelupihoina. Asukkaiden näkymät ja niiden suunnat pihoilta muuttuvat. Pohjoispuolisen paritalon osalla näkymät muuttuvat merkittävästi eteläpuolella, osalla pientaloista näkymät paranevat, kun kookkaat toimitilarakennukset puretaan.

Asuntojakauman ohjauksesta on tarkoitus sopia maankäyttösopimuksen yhteydessä, Messukylässä on useita täydennysrakentamishankkeita vireillä tai tulossa vireille.

Uusille asukkaille muodostuu laaja yhteispiha läntiselle tontille ja itäisellä tontilla suojaisa ja vihreä oleskelupiha. Asukkaille toteutetaan yhteis- ja vapaantiloja.

### 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 puhtaiden 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.

Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta nykyinen yhdyskuntarakenne täydentyy eikä tarvitse rakentaa metsäalueelle. Kadut ja verkostot ovat vieressä. Muutamia kookkaita puita poistuu, mutta vihreä pinta-ala kokonaisuutena kasvaa. Joukkoliikenteen ja pyöriteiden laadukkaiden palveluiden läheisyyteen sijoitetaan lisää asutusta, jolloin kestävä elämäntapa on mahdollista. Toisaalta sekoittunut ja monipuolinen rakenne yksipuolistuu ja voi lisätä liikennettä.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Nykyistä tontilla olevaa puustoa ei todennäköisesti ole mahdollista säilyttää. Kookkaiden lehtipuiden poistaminen vähentää 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 sekä sijoittaa pari katupuuta. Uusia katuja tai kunnallistekniikkaa ei tarvitse rakentaa pitkiä matkoja, tämä säästää luonnonvaroja.

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

Nykyinen yhdyskuntarakenne täydentyy asumisella ja palveluilla. 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 tonteilla 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

Asemakaavamuutos sijoittuu keskelle olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jolloin tekniset verkostot ovat lähellä, eikä suuria investointeja ole tarpeen tehdä.

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

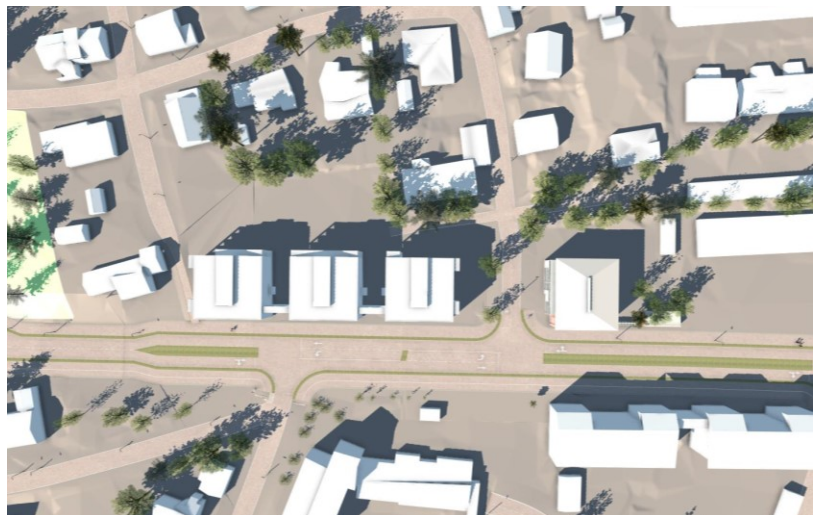
#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaava noudattelee yleissuunnitelmassa esitettyjä periaatteita ja on osa Messukylän täydennysrakentamisen kokonaisuutta. Messukylänkadun varren uusien rakennusmassojen koko ja muoto on sovitettu Messukylän kaupunkikuvaan. 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.

Messukylänkadun katu ympäristö muuttuu asemakaavan kohdalla tiiviiksi jaksoksi, tukien suunniteltuja Messukylänkadun liikenteellisiä toimenpiteitä nopeusrajoituksen alentamisesta ja ajoratojen vähentämisestä. Kun läntisen tontin eteläpuolinen kerrostalo sijoittuu kauemmaksi tiestä, Messukylänkadun varsi säilyy melko väljänä rakenteena, vaikka pohjoispuolella katutila rajautuu nykyistä voimakkaammin.

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.

Liiketilat, rakennusten ja rakennelmien muotoilu, istutusalueet sekä määräykset korkean sokkelin käsittelystä muun julkisivun tapaan tukevat kävelijän kokemusta katutason elävyydestä. Asemakaavassa on määrätty kaupunkikuvallista laatua tavoitellen rakennusten enimmäiskorkeuksista, julkisivumateriaaleista ja parvekkeiden muotoilusta.



*Kuvat 12 ja 13:  
Auerakenteen muutos  
Messukylänkadun varressa.  
Ylemmässä kuvassa  
nykytilanne ja alemmassa  
kuvassa asemakaavan  
uudisrakennukset.  
Tampereen kaupunki.*

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaava-alue ei sijaitse merkittävässä kulttuuriympäristössä eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäänöksiä. 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 harjupuuston muodostaman silhuetin 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 asuinkerrostalotonteille edellytetään asemakaavassa liike-, toimisto tai työtilojen rakentamista katutasoon, yhteensä vähintään 150 k-m<sup>2</sup>. Uusi asuinrakentamisen ja kadun peruskorjaus työllistävät rakennusvaiheessa. Uudet asukkaat alueella kasvattavat lähialueen palveluiden asiakaskuntaa.

Asemakaavaan liittyen on laadittu yritysvaikutusten arviointi.

Katujen muutosten rakentamisen kustannukset on arvioitu alustavasti ja ne ovat noin 100 000 euroa.

Maankäyttösopimus tulee tehtäväksi kaupungin ja maanomistajien välillä asemakaavan ehdotusvaiheessa, sopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksista.

## 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-aluetta 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 nappulamaisiin rakennuksiin.

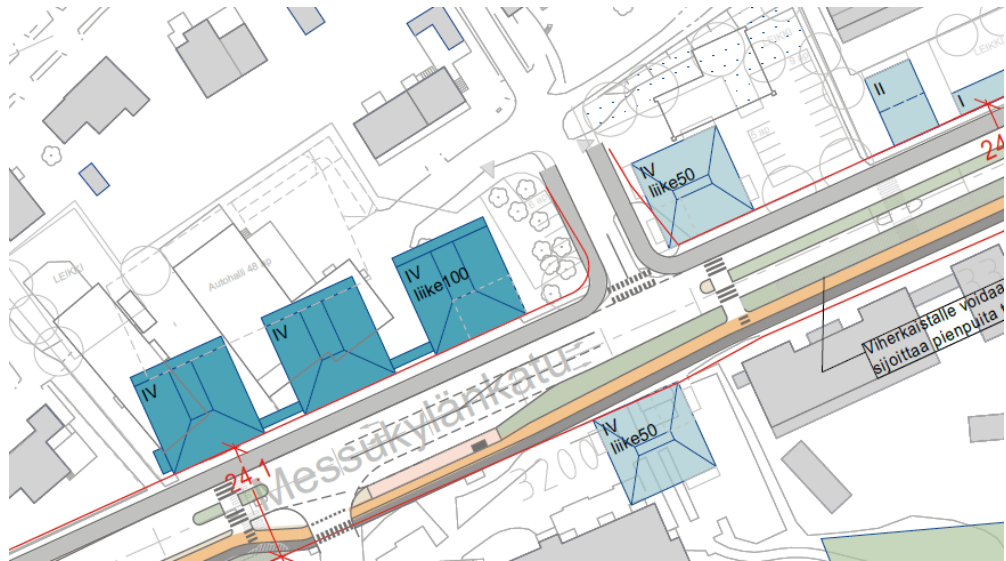
## 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

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



Kuva 14: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vuoden 2018 nähtävillä olon viitesuunnitelmissa esitettiin uudet asuinrakennukset painottuen enemmän tontin länsiosaan. Arkkitehdit A3.





Kuva 15: Ote Messukylänkadun yleissuunnitelmasta 2020. 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. Yleissuunnitelma hyväksyttiin 23.6.2020 Messukylänkadun varren asemakaavamuutosten ja katusuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan suunnitelmia muokattiin yleissuunnitelman periaatteiden mukaiseksi.

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. Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli viitesuunnitelmia 9.2.2021. Saapunut palaute vuoden 2018 ja vuoden 2020-21 osalta, mukaan lukien kaupunkikuvatoimikunnan lausunto, 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.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.5.-4.6.2021 ja etäyleisötilaisuus järjestettiin 26.5.2021. Aineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä. Palautteessa ja yleisötilaisuudessa nousivat esiin erityisesti melulta suojautuminen, rakennusten korkeus, viherrakenne, katutason elävyys sekä asemakaavamääräysten tarkentamisen tarve mm. maaperän, ilmanoton ja kaupunkikuvan osalta. Pohjoispuolisille nykyiselle asutukselle koettiin uudisrakentamisen aiheuttavan kohtuutonta haittaa mm. varjostuksen vuoksi. Kokonaisuudessaan suunnitelmien nähtiin menneen hyvään suuntaan.

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 taakse päin 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.

##### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaratkaisua on tarkistettu mm. valmisteluvaiheessa tulleen palautteen perusteella erityisesti asemakaavamääräysten osalta koskien mm. maaperän puhdistusta ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.

## 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 kaavamuutokseen liittyen (maaperä), tontti 21 (FCG Oy, 2020)
- Liikennetarkastelut (WSP Finland Oy, 2021)
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (Afry Finland Oy, 2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroin (Afry Finland Oy, 2021)
- Liikennemeluselvitys (A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2021)
- Pohjavesilausunto (Ramboll Finland, 2021)
- Varjostustarkastelut (Tampereen kaupunki, 2021)
- Yritysvaikutusten arviointi (Tampereen kaupunki, 2021)
- Viitesuunnitelma läntinen tontti (Arkkitehdit A3 Oy)
- Viitesuunnitelma itäinen tontti (Q-ark Oy)

Messukylänkadun yleissuunnitelma (2020) ja sen yhteydessä laaditut selvitykset ovat olleet käytössä asemakaavan 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 välittömästi 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.

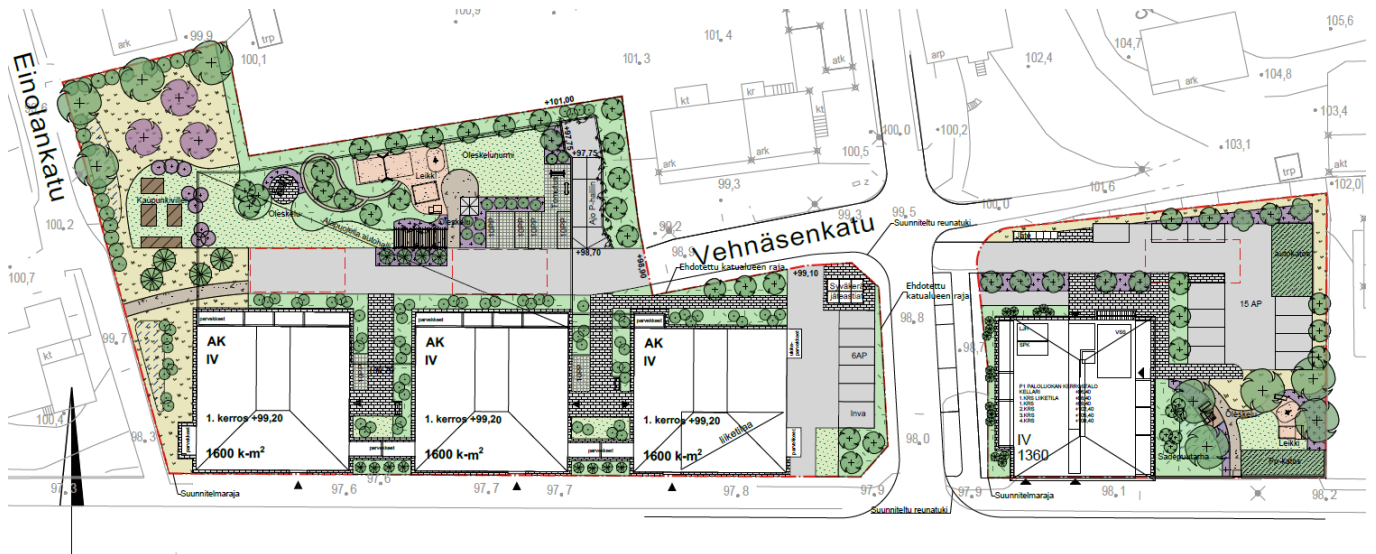
## 5.4 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

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 16: 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 viherkerroinlaskelmat, jotka täyttävät niille asetetun tavoitteen eli 0,9. Rakennuslupavaiheessa tarkennetaan pihasuunnittelua.

## 5.6 Pohjavesilausunto

Pohjavesilausunto laadittiin 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. Maankäyttösopimus tulee tehtäväksi kaupungin ja maanomistajien välillä asemakaavan ehdotusvaiheessa, sopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksista.

## 5.8 Varjostustarkastelut

Asemakaavan vaikutuksia lähiympäristön varjostusolosuhteisiin tarkasteltiin valmisteluvaiheessa osana kaavakuvausta. Ehdotusvaiheessa selvitystä täydennettiin ja laadittiin oma tiedostonsa. Varjostusta on tarkasteltu tilanteista 20. maaliskuuta ja 20. heinäkuuta. Tarkastelut osoittavat, että kesäaikaan ei varjostushaittaa pohjoisenpuolen tonteille ole, mutta muuna vuodenaikana varjostusvaikutukset selvästi kasvavat paritalon osalta uudisrakentamisen myötä. Rakentamisen ei katsota kuitenkaan aiheuttavan nykyisille asukkaille kohtuutonta haittaa.

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta



Kuva 17: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta. Kaava-alue merkitty mustalla nuolella ja ympyrällä.

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.

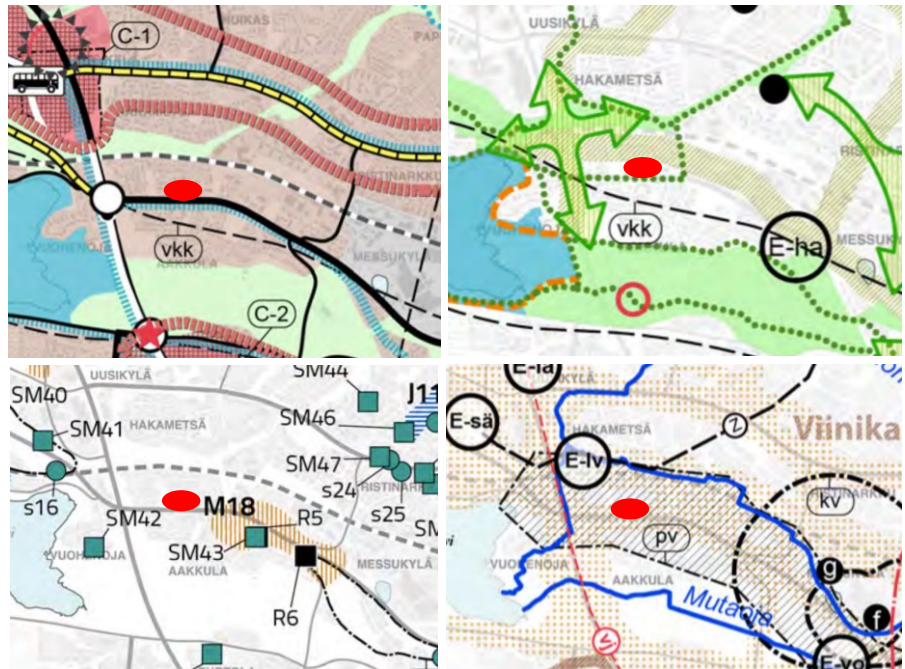
Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi. Itä-länsisuunnassa kulkee viheryhteys alueen eteläpuolella.

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.

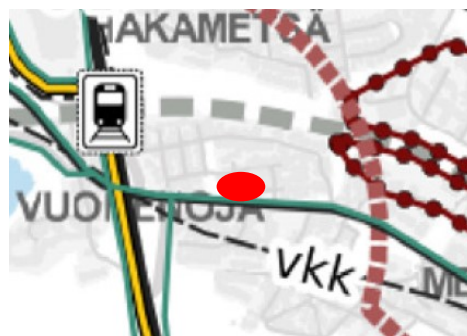
### 6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

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.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavan tarkistetussa ehdotuksessa 2017 - 2021 (hyväksytty valtuustossa 17.5.2021) kyseinen alue on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan merkintöjen lisäksi osaksi kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykettä. Messukylänkatu on pääkokoojakatu ja sitä pitkin on merkitty pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Vuohenojalle on merkitty tutkittava ohjeellinen lähijuna-asema.



Kuva 18: Kantakaupungin yleiskaava 2040, 4 karttaa. Tampereen kaupunki.



Kuva 19: Kantakaupungin vaiheyleiskaava 2017-21, kartta 1. Tampereen kaupunki.

### 6.3 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-m<sup>2</sup>. Liiketiloina saa käyttää 30 % kerrosalasta. Sallittu kerrosluku

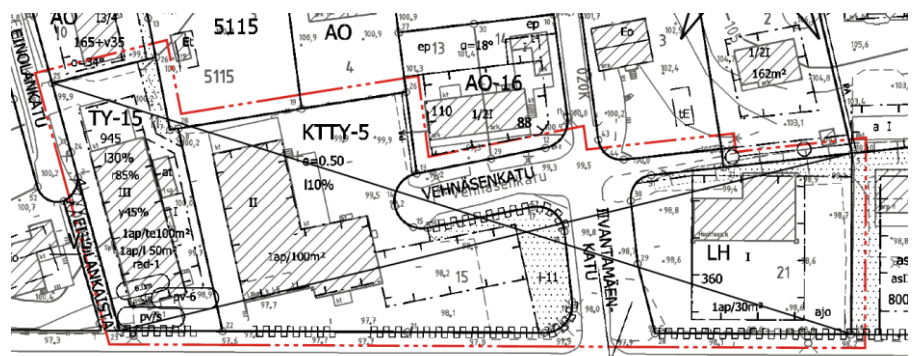


on III. Ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään 85 % ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ylimmässä kerroksessa saa enintään 45 % alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

Tontilla 5115-15 on voimassa asemakaava nro 7458 (vahvistettu 30.3.1998), jossa tontti on toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttiluvun osoittama määrä käyttää liiketiloiksi. 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  $1512 \text{ k-m}^2$ . 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  $360 \text{ k-m}^2$ . 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.



Kuva 20: Poistettava asemakaava.

## 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 15.11.2021 ”Tekemisen kaupunki” - kaupunkistrategian 2030. Strategiassa on tavoitteena mm., että sovitetaan yhteen kasvavan ja kestäväen kaupungin haasteita keskittyen kasvun laatuun.

## 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. 2021.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva sisältyy tähän selostukseen ja on koostettu viitesuunnitelmien asemapiirroksista ja alustavista katutarkasteluista. Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat viitesuunnitelmat, alustavat katutarkastelut, pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.



Kuva 21: Havainnekuvakooste. 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 maanrakennustöistä 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 15.11.2018, tark.10.5.2021
- Asemakaavakartta 15.11.2021
- Asemakaavan seurantalomake 15.11.2021.
- Palaute- ja vastineraportti 2 luonnosvaihe 15.11.2021
- Palaute- ja vastineraportti 1 aloitusvaihe 10.5.2021

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma läntinen tontti (Arkkitehdit A3 Oy, 2021)
- Viitesuunnitelma itäinen tontti (Q-ark Oy, 2021)
- 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 kaavamutokseen liittyen (maaperä), tontti 21 (FCG Oy, 2020)
- Liikennetarkastelut (WSP Finland Oy, 2021)
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (Afry Finland Oy, 2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroin (Afry Finland Oy, 2021)
- Liikennemeluserveys (A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2021)
- Pohjavesiläusunto (Ramboll Finland, 2021)
- Varjostustarkastelu (Tampereen kaupunki, 2021)
- Yritysvaikutusten arviointi 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)