



## TAMPEREEN KAUPUNKI

**AAKKULA 5050-13**

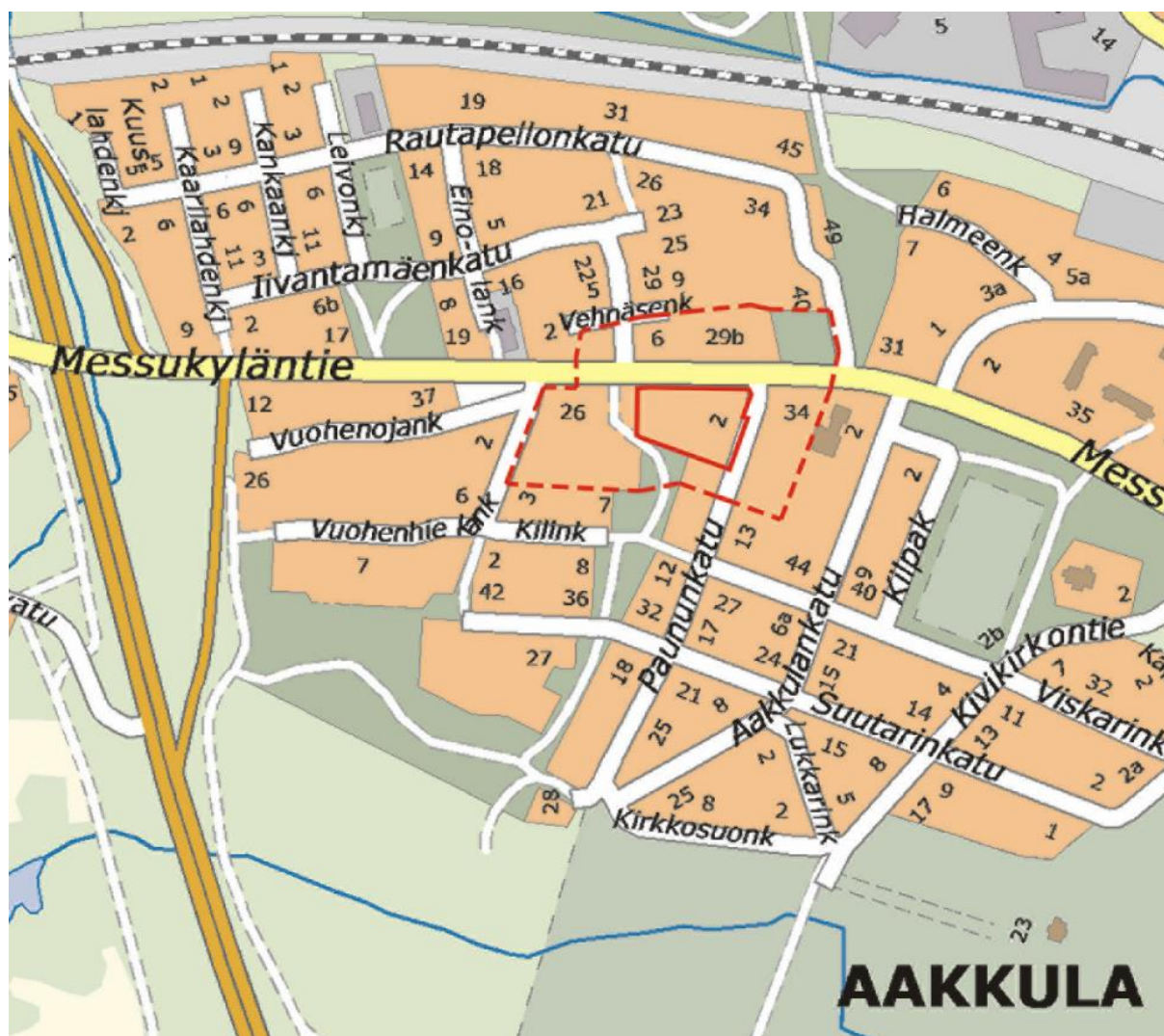
**MESSUKYLÄNKATU 30-32 ASEMAKAAVA**

**Asemakaava nro 8619**

Diarinumero TRE: 7750/10.02.01/2015

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Ehdotus 7.11.2016, tark. 6.2.2017, 30.10.2017



## **AAKKULA 5050-13 MESSUKYLÄNKATU 30-32. ASUIN- JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIN TÄYDENTÄMINEN.**

### **ASEMAKAAVA NRO 8619**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.11.2016 ja 6.2.2017 sekä 30.10.2017 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8619. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

### **TIIVISTELMÄ**

#### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta, Aakkulan kaupunginosassa, osoitteessa Messukylänkatu 30-32. Asemakaavan muutos koskee korttelin 5050 tonttia nro 13. Muutosalueen pohjoispuolella Messukylänkadun toisella puolen sijaitsee toimintansa lopettanut huoltoasema sekä rivi- ja kerrostaloja. Alueen länsipuolella sijaitsee Vuohenojan palvelutalo, etelä- sekä itäpuolella pientaloja ja lounaiskulmassa Kilinpuisto-niminen viheralue.

Tontin kiinteistötunnus on 837-018-5050-0013 ja pinta-ala 4836 m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.3.1991. Loivasti etelään laskevalla rinnetontilla on nyt yhteensä neljä rakennusta. Messukylänkadun varrella on kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa, joista toisessa on katutasokerroksessa liikehuoneisto ja molemmissa osittain maanalaiset kellarit. Kerrostalot ovat valmistuneet 1960-luvun alussa. Paununkadun varrella on 1930-luvulla rakennettu entinen linja-autotalli ja tontin sisäosissa vuonna 1959 rakennettu pienempi linja-autotalli ja varasto. (lähde: Facta- rekisteri).

#### **Asemakaavan tavoitteet**

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on purkaa kaikki tontilla olevat rakennukset ja rakentaa tilalle kerrostaloja. Rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisääminen ovat myös tavoitteena. Kaupungin tavoitteena on, että uudisrakennukset pyritään sopeuttamaan mahdollisimman hyvin kaupunkikuvaan ja että katutason julkisivuissa korostetaan katutilaa jalankulkijan näkökulmasta.

#### **Asemakaavaprosessin vaiheet**

##### Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.3.-14.4.2016 välisen ajan. Lisäksi OAS lähetettiin osallisille kirjeitse. OAS:n nähtävillä olon aikana jätettiin 7 mielipidettä ja kommenttia.

Vireilletulovaiheessa saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kolme yksityisten mielipidettä ja viisi viranomaislausuntoa/kommenttia. Viranomaisten kommentteissa korostettiin alueen kulttuurihistoriaa, hulevesi-, melu- ja maaperän haitta-aineselvitystä.

Kahdessa asukasmielipiteessä kommentoitiin alueen rakentamista siten, että suosittaisiin nykyistä korkeampaa rakentamista. Kolmannessa mielipiteessä oltiin tyytyväisiä esitettyyn kerrosluukuun.

Pirkanmaan maakuntamuseo esitti, että alueesta pitää tehdä asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys.

Selostukseen tehtiin muutoksia mielipiteiden ja lausuntojen johdosta: selvityksiä ja selostusta täydennettiin.

Kommentit kokonaisuudessaan liitetään asiakirjoihin.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 10.11.-1.12.2016.

Kaavaluonnosvaiheessa saatiin 3 yksityisten mielipidettä ja 2 lausuntoa. Asukas olisi sijoittanut tontille korkeampaa rakentamista ja toinen arvosteli laatikkoarkkitehtuurin syntymistä alueelle. Omakotiyhdistys esitti naapurissa olevan Vuohenojan palvelutalon tapaa hyväksi lähtökohdaksi ja esitti korjauksia kaavaan sen mukaan.

Ympäristön suojele huomautti puuttuvista merkinnöistä (pima), puuttuvasta meluaidasta ja pohjaveden suojeleluun paremmin soveltuvasta merkinnästä.

Pirkanmaan maakuntamuseo kiitti asianmukaisesti kerätystä tiedosta kaava-alueelta ja sen lähiympäristöstä, mutta esitti että tietoja tulee vielä syventää nykyisen rakennuskannan ominaispiirteiden osalta. Lisäksi tulee arvioida nykyisen rakennuskannan purkamisen vaikutuksia.

Selostukseen ja kaavakarttaan tehtiin muutoksia mielipiteiden ja lausuntojen johdosta: puuttuvat merkinnät lisättiin ja selostusta täydennettiin. Kaavaan merkittiin asuintalon harjan suunta. Havainnekuvasssa siirrettiin autokatos eteläpuolen omakotitontteja vasten.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 23.2.-9.3.2017.

Ehdotukseen saatiin määräaikaan mennessä 1 muistutus ja 1 lausunto. Muistutus koski liike- ja palvelutilojen rakentamista. Asukkaille on tärkeintä, että jatkossakin alueella on palveluja. Kaavassa tulee säilyttää rakentamisvelvoite liike- ja palvelutiloille, pelkkä ”saa käyttää” palvelutilojen rakentamiseen ei riitä. Muistutuksen esittäjä painottaa palvelutilojen rakentamista jatkossakin tätä aluetta kaavoitettaessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että rakennetun ympäristön kuvaus on täydentynyt jonkin verran edellisestä vaiheesta ja sen voidaan katsoa antavan riittävän hyvän kuvan kaava-alueesta. Kuitenkin toteutuessaan kaava johtaa nykyisten rakennusten purkamiseen ja arvojen menettämiseen, mikä on syytä todeta kaavan vaikutusten

arvioinnissa. Maakuntamuseo katsoo, että kaava on kulttuurisympäristön arvojen osalta muilta osin hyväksyttävissä.

Kaavoituksen vastine: Kaavamerkintää ”saa käyttää” ei muuteta ja museon esittämä lisäys vaikutusten arviointiin lisätään.

Kaavaprosessin eri vaiheissa tulleet lausunnot ja mielipiteet on esitetty erillisessä palauteraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

### **Asemakaava**

Asemakaavan muutoksessa käyttötarkoitus säilyy asumisen ja liikeseikä toimistorakennusten korttelialueena, AL. Olevat rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus ja kerrosluku lisääntyvät.

### **Rakennusoikeuden muutos**

Rakennusoikeus lisääntyy nykyisestä 2034 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 4450 k-m<sup>2</sup>, josta 100 k-m<sup>2</sup> voidaan käyttää talousrakennukseen. Tonttitehokkuus on noin  $e=0,92$ .

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.



*Katunäkymä tontilta Messukylän kirkolle päin.*



*Katunäkymä Paununkadulta.*

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Aakkulan kaupunginosan korttelia 5050 tonttia nro 13.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Aakkulan kaupunginosan kortteli 5050 tontti nro 13.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, Kaupunkiympäristön suunnittelu, projektiarkkitehti Aulikki Graf.

Diaarinumero:

TRE: 7750/2015. 9.12.2015

Vireille tulo:

24.3.2016

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Aakkulan kaupunginosassa 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta, osoitteessa Messukylänkatu 30-32.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Aakkula Messukylänkatu 30-32. Asuin- ja liikerakennusten korttelin täydentäminen. Asemakaava nro 8619.

Asemakaavan tarkoituksena on kehittää vajaakäyttöistä kiinteistöä ja lisätä asuinrakentamista, joka tukeutuu olemassa olevaan palvelurakenteeseen ja infraan. Vanhat rakennukset puretaan ja uudet, korkeammat asuinrakennukset rakennetaan lähemmäs Messukylänkatua. Samalla tiivistetään kaupunkirakennetta ja kehitetään Messukylänkadun varren kaupunkikuvaa.

Kaupungin tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.3.2016
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 7.11.2016, tark. 6.2.2017
- Asemakaavan seurantalomake 6.2.2017
- Palautekooste 19.1.2017
- Rakentamistapaohje 6.2.2017
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Tampereen kaupunki)
- Meluselvitys 1.11.2016 (Ramboll Oy)
- Maaperäselvitys 2.12.2015 (Ramboll Oy)

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tampereen kantakaupungin sisääntuloväylien liikennetarkastelu
- Kantakaupungin yleiskaavaluonnos 2040

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Aakkulan kaupunginosassa 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta.

Suunnittelualue käsittää tontin nro 5050-13. Se sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta Aakkulan kaupunginosassa, Messukylänkadun ja Paununkadun risteyksessä, osoitteessa Messukylänkatu 30-32. Muutosalueen pohjoispuolella Messukylänkadun toisella puolen sijaitsee huoltoasema sekä rivi- ja kerrostaloasuntoja. Alueen länsipuolella sijaitsee Vuohenojan palvelutalo, etelä- sekä itäpuolella pientaloja ja lounaiskulmassa Kilinpuisto-niminen viheralue.

Tontin kiinteistötunnus on 837-018-5050-0013 ja pinta-ala 4836 m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 18.3.1991. Loivasti etelään laskevalla rinnetontilla on nyt yhteensä neljä rakennusta. Messukylänkadun varrella on kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa, joista toisessa on katutasokerroksessa liikehuoneisto. Kerrostalot ovat valmistuneet 1960-luvun alussa. Paununkadun varrella on 1930-luvulla rakennettu entinen linja-autotalli ja tontin sisäosissa vuonna 1959 rakennettu pienempi linja-autotalli. (lähde: Facta- rekisteri).

Messukyläntien pohjoispuolelta on mitattu yli 400 Bq radonarvoja. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Ohi kulkeva Messukyläntie/-katu aiheuttaa suunnittelualueelle päivällä yli 55 dB melun, jonka on ennustettu yhä voimistuvan.



*Kaavamuuotosalue.*

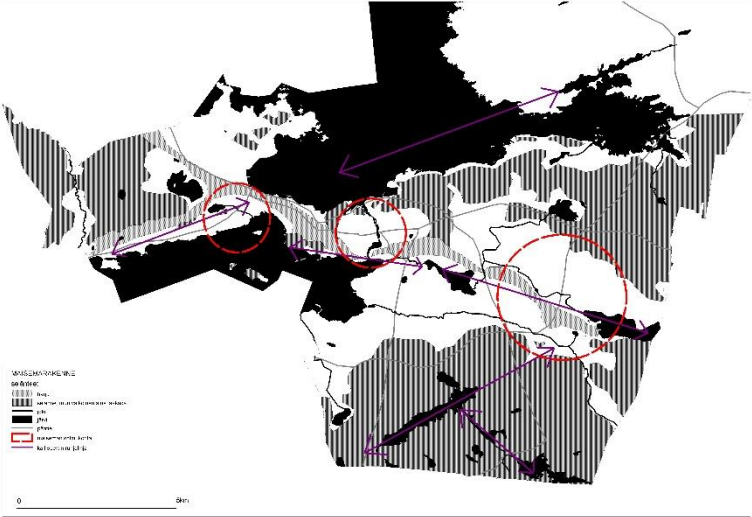
## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

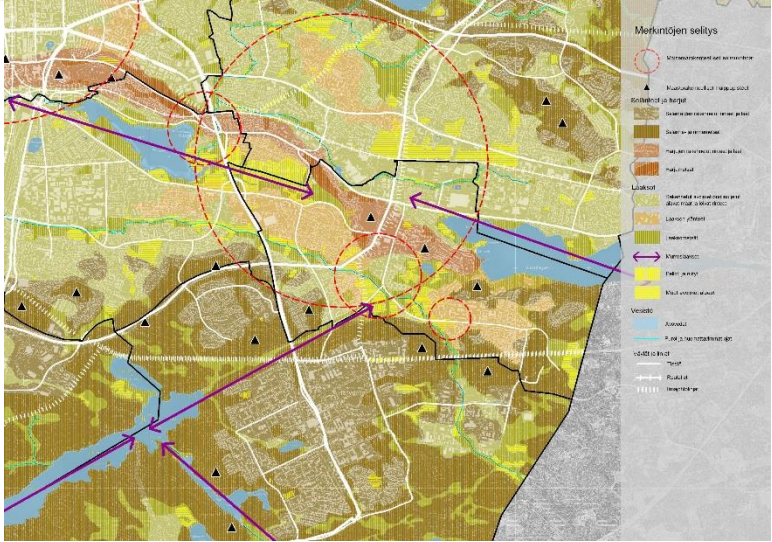
Aakkulan alue kuuluu suuremmissa kokonaisuudessa Kangasalta Pyynikille ja Epilään jatkuvaan harjumuodostelmaan. Alue on maaperältään hiekkaa (vihreä) ja karkeata hietaa (keltainen). <http://kartat.tampere.fi/oskari>



Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Messukylän kaupunginosassa, kaupungin halki kulkevan sekä geologisesti että maisemallisesti arvokkaan harjujakson itäisemmässä osassa. Harjujakso on osa Salpausselän suuresta mutkasta alkunsa saavaa saumamuodostumajaksoa.



Kantakaupungin alueella on kolme merkittävää maisemallista solmukohtaa. Suunnittelualue sijoittuu niistä itäisimmälle, kahden järven (Iidesjärvi, Kaukajärvi) väliselle harjukan-kaalle ja siinä kahden kookkaamman harjujakson, lännessä Kalevanharju ja idässä Aakkulanharju-Vilusenhharju, väliselle selännealueelle.





Harujukso rajaa maisemaa, jonka eteläpuolella aukeaa harujukson suunnaisesti kulkeva Pyhäjärvi-lidesjärvi-Kaukajärvi –muroslaakso. Laaksomuodostuma saa alkunsa Kangasalan Pitkäjärvestä ja jatkuu aina Nokianvirralle saakka. Kaukajärvi-lidesjärvi -muroslaakso jäsentää kaupunkikuvaa ja avartaa alueen näkymiä.



### Vesistöt ja vesitalous

Tampereelle on laadittu koko kaupunkia kattava hulevesiselvitys. Tiivistyvän rakentamisen on ennakoitu aiheuttavan hulevesitulvariskin alueella. Selvitysalue sijaitsee Viinikanojan valuma-alueella muodostaen sen itäisen sivuhaaran. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

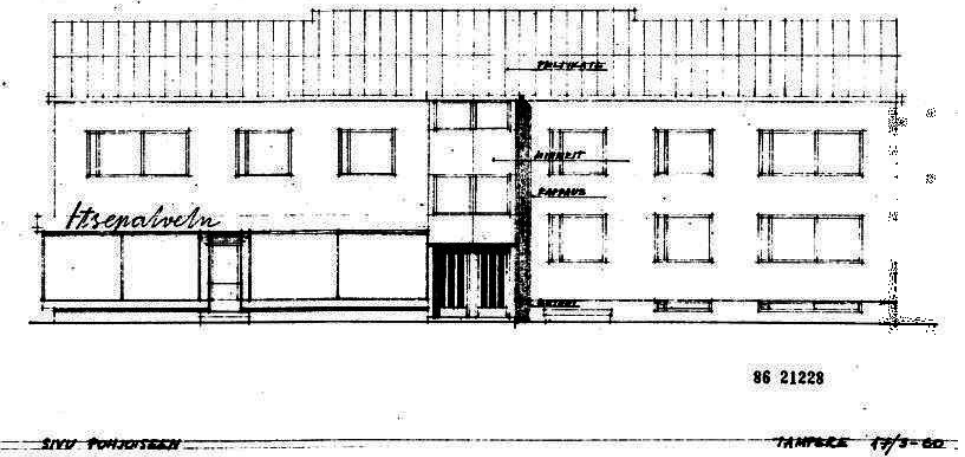
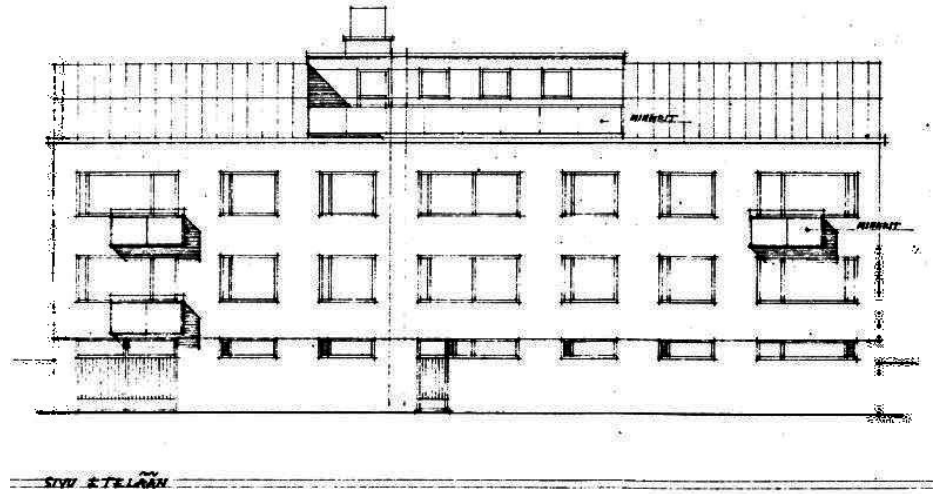
Alueella syntyvät hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää katu- ja tontti-alueilta varatuilla alueilla. Hulevesiselvityksessä on ehdotettu hulevesimääräystä hule-43(1): ”Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysohjeiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden (1m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup>). Täyttyneiden viivytysohjeiden tyhjentymisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen rakennukset Messukylänkadulla ovat kaksikerroksisia asuinrakennuksia, joissa on liiketiloja. Pääosin matala Vuohenojan palvelutalo sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Sen tontilla on myös 4-kerroksinen asunto-osa.

Rakennettu kulttuuriympäristö, asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi



Asuin- ja liikerakennukset, Messukylänkatu 30-32



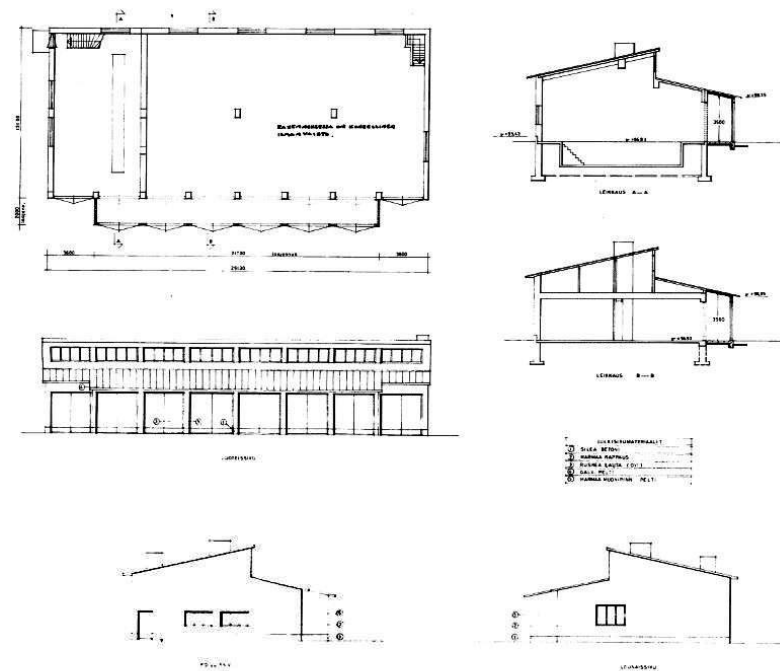
*Kohteen rakennukset 1960-luvulta.*



*Vuohenojan palvelutalo kohteen naapurissa.*



*Linja-autohalli kohteessa.*



### *Linja-autohallin piirustukset*

#### Yleiskuvaus

Kohteen nykyinen rakennuskanta koostuu neljästä rakennuksesta, joista kaksi Messukylänkadun varrella ja toiset kaksi tontin itä- ja eteläosassa. Messukylänkadun varren rakennukset ovat asuin- ja liikerakennuksia, jotka on rakennettu vuosina 1961 ja 1962. Tontin eteläosa oli vuosina 1929-83 Kovasen liikenteen bussien varikkona. Tontilla myös huollettiin ja pestiin busseja. Yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Messukylänkatu on määritelty alueelliseksi pääväyläksi, joka on myös kävelyn ja pyöräilyn pääreitti.

Nykyisen omistajan isovanhemmat ovat rakentaneet ensin hallit linja-autojen säilytykseen ja sitten asuinrakennukset itselle ja vuokrattaviksi. Messukylänkatu 30:ssä on 5 asuntoa ja liiketila, joka on tyhjiillään. Messukylänkatu 32:ssä on 6 asuntoa. Kohteen kadun varressa olevia liike- ja asuinrakennuksia huomattavasti vaatimattomammat linja-autotalli- ja varistorakennukset on rakennettu 1930-luvulla ja 1959 Kovasen liikenteen tarpeisiin. Linja-autoliikenteen jälkeen ne ovat olleet varastoina, rakennukset ovat kylmillään. Asunnot ovat kaikki käytössä eikä tontilla ole tällä hetkellä mitään tilaa liiketiläkäytössä.

#### Historiaa

Soraharjut, hyvät vesiyhteydet ja viljavat savimaat ovat tarjonneet erinomaiset elämisen edellytykset vanhan Messukylän alueella. Jo muinaisten eränkävijöiden kulkeminen tapahtui vesistöjä ja harjuja pitkin.

Tampereen seudun asutuksen keskus oli n. 700–1100 jKr. Takahuhdin–Vilusenharjun alueella. Messukylän suurkylä muodostui Kirkkosuon etelärinteille 1100-1200-lukujen taitteessa. Aakkulanharjun ja Vilusenharjun kautta kulkenut harjutie Pirkkalasta Kangasalle on ollut ainakin jo 1500-luvulla vilkkaassa käytössä.

1400-luvun alussa Messukylän vanhan kirkon paikalle perustettiin todennäköisesti puinen rakennus, messuhuone. Vaurastuttuaan Messukylän, Takahuhdin ja Tammerkosen kylät rakensivat uuden kirkon 1500-luvun alussa harjun etelärinteelle. Ajalle tyypillisesti kirkko sijaitsi asutuksesta erillään, Takahuhdin ryhmäkylän ja Messukylän suurkylän välissä sijaitsevalla harjulla. Messukylän kirkolta etelään, Kirkkosuonnotkon halki kulki tie notkon etelärinteellä sijaitsevaan Messukylän suurkylään.

Messukylän sijainti oli myös valtakunnallisesti tärkeä: harjua pitkin kulki itä-länsi –suuntainen päätie ja tärkeä postireitti. Kivikirkon kautta kulki merkittävä sotilastie pohjoiseen. Vanhan ja uuden kirkon välissä, harjutien pohjoispuolella sijaitsi Turun ja Porin jalkaväkirykmentin kokoontumispaikka 150 vuoden ajan alkaen 1600-luvun puolivälistä.

Vanhan ja jo huonokuntoisen kivikirkon rinnalle, n. 400 metrin päähän valmistui uusi punatiilinen kirkko vuonna 1879. Asutus kirkkojen ympäristössä oli vielä 1900-luvun taitteessa hyvin vähäistä, kunnes vuonna 1928 kirkkovaltuusto päätti muodostaa vanhan Aakkulan kappalaisen virkatalon viljelysmaille omakotitaloalueen.

### Nykytila ja ilmakuvia

Nykyinen rakennuskanta on muodostunut tontille 5050-13 siihen aikaan, kun Kovasen liikenne oli vielä toiminnassa. Liike- ja asuinrakennukset kadun varressa ovat tyypillisiä 1960-luvun pienkerrostaloja, joiden alakerrassa oli liiketiloja. Tuolloin ei kaupungissa vielä ollut marketteja, vaan kauppoja oli asuinalueilla runsaasti, erityisesti bussireittien varsilla.



Messukylän kunta liitettiin Tampereen kaupunkiin vuonna 1947, kun todettiin, että maalaiskunta oli muuttunut esikaupunkialueeksi. Messukylänkatu on merkittävä osa Messukylän vanhan kunnan keskustaa. Kirkot ja koulurakennukset sekä joitakin liike- ja asuinrakennuksia on vielä jäljellä vanhan Messukylän ajoilta. Tontti on kestopäällystetty lukuun ottamatta tontin kapeita reunaosia.



v. 1946 ilmakekuva, © Maanmittauslaitos 2010



v. 1956 ilmakekuva, <http://kartat.tampere.fi/oskari>



v. 1966 ilmakekuva, © Puolustusvoimien tiedustelukeskus 2011



v. 2015 ilmakekuva, ©Blom-kartta Oy/Tampereen kaupunki

### Liikenne

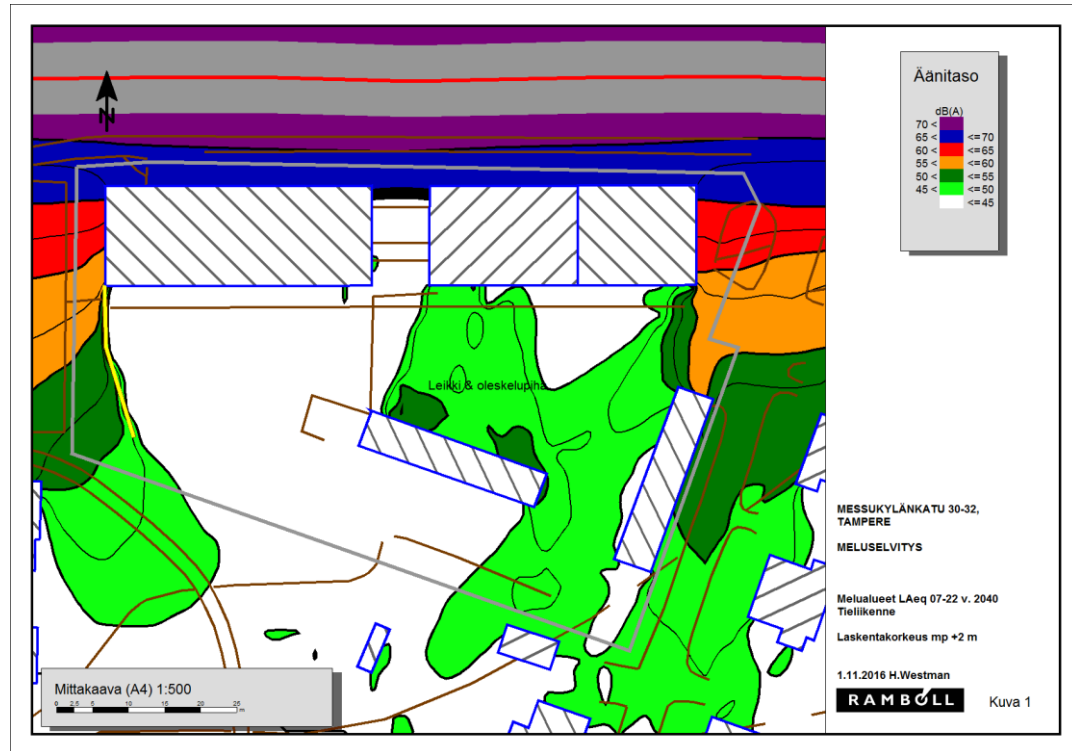
Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Messukylänkatuun, joka on alueen kokoojakatu. Katu on leveä ja suunnittelualueen kohdalla 4-kaistainen. Kadun kestopäällystetyt kevyenliikenteen väylät ovat kapeat ja niihin tarvittaisiin lisätilaa. Reitti on kevyen liikenteen pääreitti.

### Tekninen huolto

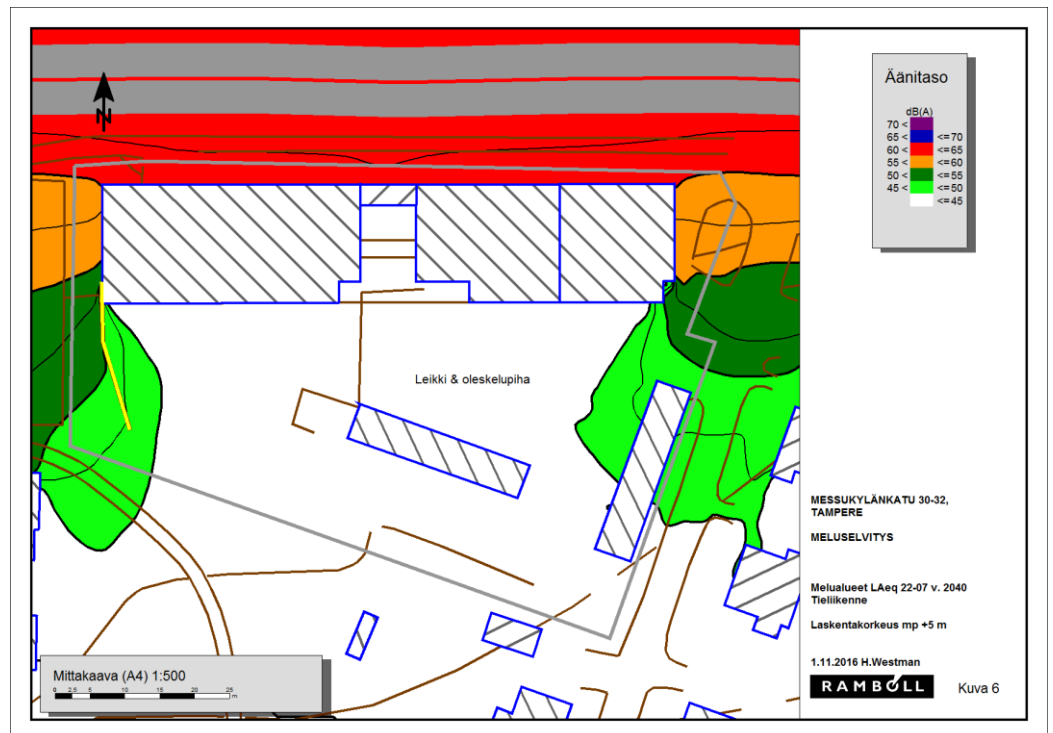
Suunnittelualueen vesihuolto hoidetaan pääasiassa Messukylänkadun alla kulkevien vesijohtojen, viemärien ja hulevesiputkien avulla. Kaukolämpöverkosto johdetaan alueelle Messukylänkadun alla. Hulevesiä johdetaan myös tontilla avo-ojiin.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan Messukylänkadulla on liikennemelun keskiäänitaso päivällä yli 65 dB ja yöllä yli 60 dB. Alueelle on tehty erillinen meluselvitys 2016 (Ramboll Oy).



*Liikennemelu päivällä.*



*Liikennemelu yöllä.*



Piha-alueen melu jää sekä päivällä että yöllä suunnitellulla rakennusmassalla alle 55dB(A).

#### 2.1.4 Väestö ja palvelut

##### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Messukylä on ollut asuttu jo keskiajalla. Nykyinen väestö kaava-alueella on 18 ja sen lähiympäristössä noin 800.

##### Asuminen, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue kuuluu Messukylän kaupunginosaan. Kaavamuutoksen vaikutusalueella on yhteensä noin 170 työpaikkaa. Yritysten toimialat sijoittuvat mm. teollisuuteen ja rakentamiseen (50) terveys- ja sosiaalipalveluihin (41) sekä muihin palveluihin (76).

#### 2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



*Näkymä pihalta.*

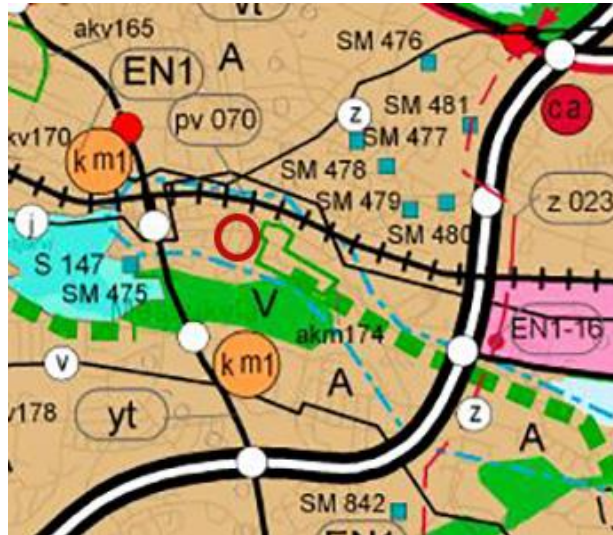
## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä on osoitettu asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikatoimintojen alueita. Siihen sisältyy myös virkistys- puisto- ja erityisalueita sekä liikennealueita.

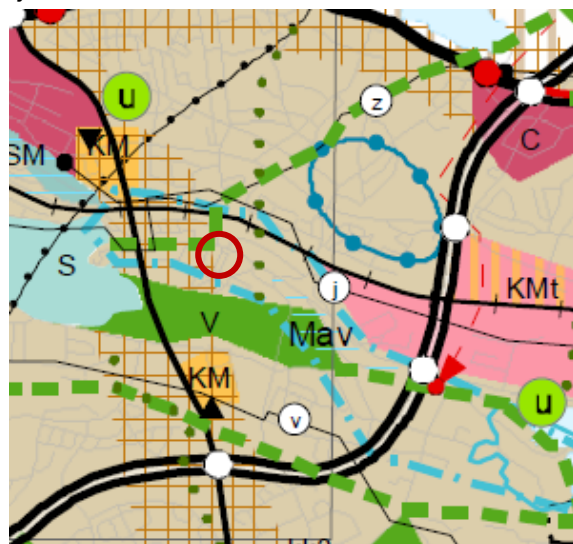
Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaava (liikenne ja logistiikka) tuli voimaan ympäristöministeriön päätöksellä 25.11.2013 ja se sai lainvoiman 28.12.2013. Vaihemaakuntakaava ei osoita muutoksia suunnittelualueelle.



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue ympyröity punaisella

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 laatiminen on vireillä ja ehdotus oli julkisesti nähtävillä keväällä 2016. Maakuntakaava 2040 korvaa Pirkanmaan 1. maakuntakaavan saadessaan lainvoiman.

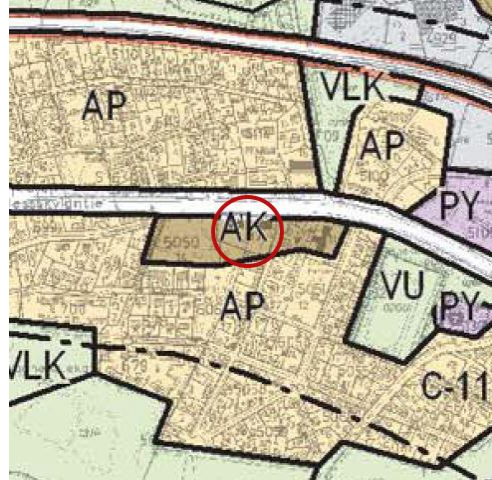
Maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää näihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, pienet ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissuunnitelmaan (kk-1). Aluetta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.



Ote maakuntakaava 2040 ehdotuksesta 14.3.2016. Suunnittelualue on ympyröity punaisella.

## Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 ympäristöministeriön vahvistaman yleiskaavan mukaan alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Suunnittelualueen ohi kulkeva Messukylänkatu on määriteltä alueelliseksi pääväyläksi, jota myöten kulkee myös kävelyn ja pyöräilyn pääreitti. Kantakaupungin yleiskaava 2040 on tekeillä.



*Ote yleiskaavasta, Suunnittelualue on ympyröity punaisella*

Koko aluetta koskevat yleismääräykset:

### Hulevedet

Alueella syntyvät hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää katu- ja tontti-alueilta varatuilla alueilla. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Asemakaavassa tulee tarvittaessa antaa lisämääräys liikennealueilla muodostuvien hulevesien puhdistamisesta. Merkinnällä tavoitellaan hulevesien tulvimisongelmista johtuvien haitallisten vaikutusten ehkäisemistä ja lieventämistä.

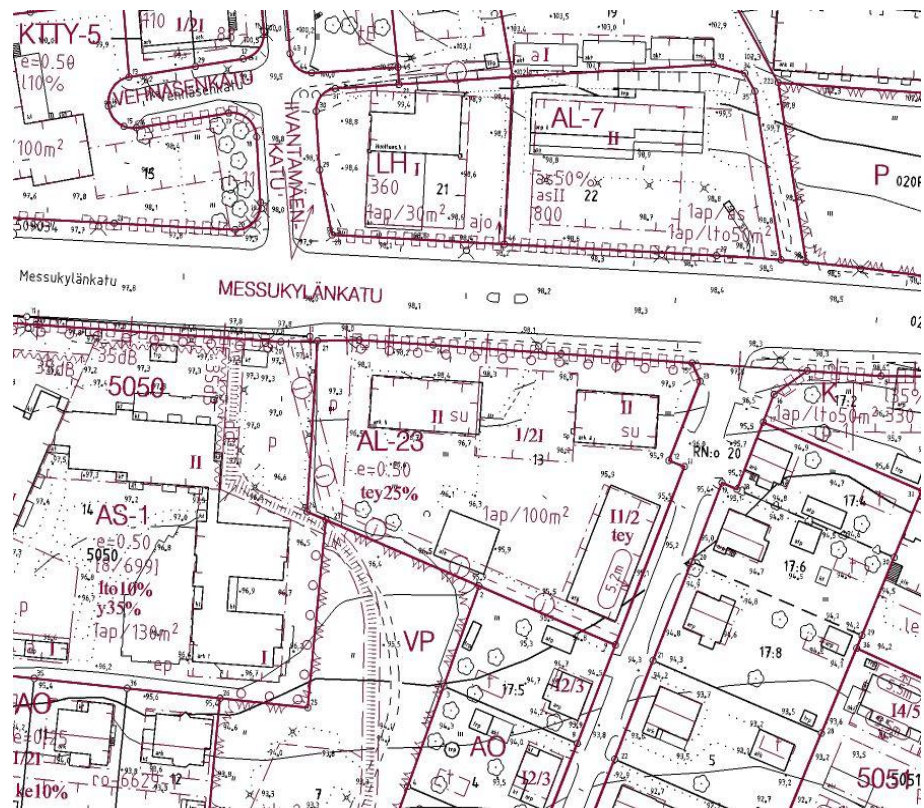
### Liikenne

Alueella laadittaviin asemakaavoihin tulee liittää arviointi suunniteltujen toimintojen liikenteellisistä vaikutuksista. Kaava-alueen maankäyttö ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia päätieverkon liikenteelle. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarvittaessa erikseen selvittää ja varmistaa päätieverkon liikenteellisen toimivuuden edellytykset sekä tehtävän liikenneselvityksen laajuus.



Näkymä Messukylänkadulta kaupungin keskustaan päin.

### Asemakaava



Ote ajantasa-asetuksesta, vahvistettu tontin 5050-13 osalta 2.11.1988.

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014, (päivitetty 22.3.2016).

### Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi Yhteinen Tampere - näköalojen kaupunki -kaupunkistrategian 19. elokuuta 2013.

Kaupunkistrategiaa toteutetaan mm. kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmalla, joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 3.12.2013, joukkoliikennelautakunnassa 4.12.2013 sekä kaupunginhallituksessa 16.12.2013.

### Tonttijako

Aakkulan (837-018-5050-13) tonttijako on hyväksytty 19.8.1998, nro 6297. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.3.1991.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2016.

## 2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Aluetta koskevia erillisselvityksiä ja –suunnitelmia ovat mm.

- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 (Pirkanmaan maakuntaliitto)
- Tampereen kantakaupungin sisääntuloväylien liikennetarkastelu
- Tampereen kaupungin melulinjaukset 2016

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tehty seuraavat selvitykset:

- Hulevesisuunnitelma (Tampereen kaupunki 2016)
- Meluselvitys (Ramboll 2016)
- Maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi (Ramboll 2016)

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin käytön tehostaminen purkamalla olevat rakennukset ja täydennysrakentamalla sekä lisäämällä tehokkuutta.

### 3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Tontin omistaja on tehnyt 9.12.2015 kirjatun aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 24.3.2016.

### 3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulovaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.3.-14.4.2016. Saatiin kolme yksityisten mielipidettä ja viisi viranomaislausuntoa/kommenttia.

Kaavaluonnosta ja -ehdotusta valmisteltaessa käytiin neuvotteluja hakijan ja kaupungin välillä. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt kaavan ratkaisut.

Valmisteluvaiheessa kaava oli nähtävillä 10.11.-1.12.2016. Saatiin 3 mielipidettä ja 2 kommenttia/lausuntoa.

Messukylän omakotiyhdistys jätti mielipiteen 1.12.2016 ja heidän kanssaan neuvoteltiin kaavaratkaisusta ja mahdollisista korjauksista 20.1.2017.

Asemakaavaehdotus liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 23.2.-9.3.2017. Ehdotukseen saatiin määräaikaan mennessä 1 muistutus ja 1 lausunto.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty seuraavia erillisneuvotteluja eri viranomaisten kanssa:

- aloituskokous 14.3.2016
- ohjausryhmän kokous 27.10.2016

### **3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on kehittää vajaakäyttöistä kiinteistöä ja lisätä asuinrakentamista, joka tukeutuu olemassa olevaan palvelurakenteeseen ja infraan. Vanhat rakennukset puretaan ja uudet, korkeammat asuinrakennukset rakennetaan lähemmäs Messukylänkatua. Samalla tiivistetään kaupunkirakennetta ja kehitetään Messukyläkadun varren kaupunkikuvaa.

Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuuotosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Tavoitteena on kohentaa kaupunkikuvaa tuomalla lisärakentaminen lähemmäksi Messukylänkatua. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Maankäytön tehostaminen on vahvistetun yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavaluonnoksen täydennysrakentamisen tavoitteiden mukaista.

Pitkällä aikavälillä kaupungin on tarkoitus muuttaa Messukyläkadun maantiemäisyyttä katumaisemmaksi ja silloin erityisesti kadun varressa oleva rakentaminen tukee kaupunkikuvan eheytymistä.

#### 3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana käytiin neuvotteluja alueen omistajien ja suunnittelijoiden kanssa.

### **3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä tutkittiin vaihtoehtoja Messukyläkadun täydennysrakentamisen ratkaisuksi. Tutkituista vaihtoehtoista valittiin yksi, joka esiteltiin vireilletulovaiheessa, ja jota koskevaa palautetta käytettiin jatkosuunnitteluun.

### 3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

#### 3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja kommentit/lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaiheessa saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kolme yksityisten mielipidettä ja viisi viranomaislausuntoa/kommenttia.

Viranomaisten kommentteissa korostettiin alueen kulttuurihistoriaa, hulevesi-, melu- ja maaperän haitta-aineselvitystä.

Kahdessa asukasmielipiteessä kommentoitiin alueen rakentamista siten, että suosittaisiin nykyistä korkeampaa rakentamista. Kolmannessa mielipiteessä oltiin tyytyväisiä esitettyyn kerroslukuun.

Pirkanmaan maakuntamuseo esitti, että alueesta pitää tehdä asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys.

Kaavaluonnosvaiheessa saatiin 3 yksityisten mielipidettä ja 2 lausuntoa.

Asukas olisi sijoittanut tontille korkeampaa rakentamista ja toinen arvosteli laatikkoarkkitehtuurin syntymistä alueelle. Omakotiyhdistys esitti naapurissa olevan Vuohenojan palvelutalon tapaa hyväksi lähökohdaksi ja esitti korjauksia kaavaan sen mukaan.

Ympäristön suojelu huomautti puuttuvista merkinnöistä (pima), puuttuvasta meluaidasta ja pohjaveden suojeluun paremmin soveltuvasta merkinnästä.

Pirkanmaan maakuntamuseo kiitti asianmukaisesti kerätystä tiedosta kaava-alueelta ja sen lähiympäristöstä, mutta esitti että tietoja tulee vielä syventää nykyisen rakennuskannan ominaispiirteiden osalta. Lisäksi tulee arvioida nykyisen rakennuskannan purkamisen vaikutuksia.

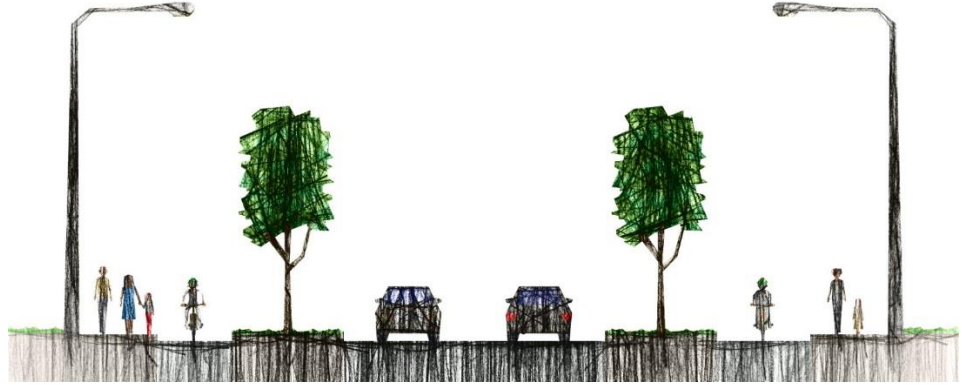
Selostukseen ja kaavakarttaan tehtiin muutoksia mielipiteiden ja lausuntojen johdosta: puuttuvat merkinnät lisättiin ja selostusta täydennettiin. Melumääräystä muokattiin, poistettiin palvelurakentaminen (y), tarkistettiin havainnekuva ja rakentamistapaohje sekä selostus. Karttaan on lisätty yhteistiloja ja harjansuuntaa koskeva määräys.

Ehdotukseen saatiin määräaikaan mennessä 1 muistutus ja 1 lausunto. Muistutus koski liike- ja palvelutilojen rakentamista. Asukkaille on tärkeintä, että jatkossakin alueella on palveluja. Kaavassa tulee säilyttää rakentamisvelvoite liike- ja palvelutiloille, pelkkä ”saa käyttää” palvelutilojen rakentamiseen ei riitä. Muistutuksen esittäjä painottaa palvelutilojen rakentamista jatkossakin tätä aluetta kaavoitettaessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että rakennetun ympäristön kuvaus on täydentynyt jonkin verran edellisestä vaiheesta ja sen voidaan katsoa antavan riittävän hyvän kuvan kaava-alueesta. Kuitenkin toteutuessaan kaava johtaa nykyisten rakennusten purkamiseen ja arvojen menettämiseen, mikä on syytä todeta kaavan vaikutusten arvioinnissa. Maakuntamuseo katsoo, että kaava on kulttuuriympäristön arvojen osalta muilta osin hyväksyttävissä.

Kaavoittajan vastine: Kaavamerkintää ”saa käyttää” ei muuteta ja museon esittämä lisäys vaikutusten arviointiin lisätään.

Kaavaprosessin eri vaiheissa tulleet lausunnot ja mielipiteet on esitetty erillisessä palauteraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.



*Katupoikkileikkausluonnos Messukylänkadusta.*

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

#### 4.1.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

### 4.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa maankäytön periaatteet säilyvät ennallaan asuin- ja liikerakentamisen alueena.

#### 4.2.1 Mitoitus

Tontille 5050-13 muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 4450 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa n. 100 asukasta (1 asukas / 45 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus kasvaa 2034 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Palvelut

Päivittäistavara- ym. kaupallista tarjontaa on Kalevassa ja Turto-  
lassa, joihin molempiin on hyvät joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-  
yhteydet. Alueen koillispuolella on koulu ja päiväkoti. Messukylänka-  
dun varressa on seurakuntatalo ja kaksi kirkkoa.

### 4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudet rakennukset sijoitetaan olemassa olevaan ympäristöön nykyistä ympäristöä kunnioittaen.

### 4.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.



#### 4.4.1 Korttelialue 5050 ja tontti 13

Alue osoitetaan korttelimerkinnällä asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue, AL. Liike- ja toimistotiloihin saa käyttää kerrosalasta enintään 20%. Liike- ja toimistotilojen kerrosalasta voidaan toteuttaa kadunpuolella ensimmäisessä kerroksessa koko ala tai esim. toimistoja voidaan sijoittaa kerroksiin.

Kaikki rakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uudet asuin- ja liikerakennukset.

Piha jää autopaikoitusta lukuunottamatta avoimeksi oleskelu- ja leikkialueeksi. Talousrakennus sijoitetaan pihalle osittain melusuojaksi pihan leikkipaikkaa ja oleskelua vastaan.

Kerrosluku nousee II:sta r75%V:ään. Osittain maanalaiseen kerrokseen sijoitetaan rakennuksen aputiloja ja valoisalle puolelle myös asuntoja omine pihoineen.

### 4.5 Kaavan vaikutukset

#### 4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Kaavaratkaisu mahdollistaa olevien rakennusten purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen alueelle. Uudet rakennukset sijoitetaan harkitusti ja toteutetaan siten, että ne parantavat Messukyländun kaupunkikuvaa.

#### 4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kaava-alueen maaperä on läpäisevää pintaa, hiekkaa ja karkeata hiesua. Koska alue sijoittuu pohjavesialueelle, sen pilaantumattomuudesta on huolehdittava.

Kaavaratkaisun myötä olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy. Koska alue on palveluiden äärellä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, vähenevät liikenteen aiheuttamat kasvihuonepäästöt vastaavasti.

#### 4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Ympäristön muutokset keskittyvät jo rakennetuille alueille.

#### 4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Asemakaava täydentää ja monipuolistaa Messukylän kaupunkirakennetta ja mahdollistaa monipuolisten asuntotyyppien toteuttamisen uudelle asuinalueelle.

Messukylänkatu toimii sisääntuloväylänä kaupunkiin ja väylän leveätä profiilia on ajateltu parannettavan kaupunkimaisemmaksi. Tontin rakentaminen sallii kadun muutokset. Myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita tulisi parantaa katumuutoksen yhteydessä.

Asuinalue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

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

Luonteeltaan maantiemäinen Messukyläntie/katu saa uutta kaupunkimaista rakentamista kadun varteen ja kaupunkikuva paranee. Toteutuessaan kaava johtaa nykyisten rakennusten purkamiseen. Paikallisen yritystoiminnan ja suomalaisen linja-autoliikenteen historian edustajana rakennuskanta ja sen arvot poistuvat.

#### 4.5.6 Yritysvaikutukset

Rakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä antaa yrityksille lisää kehittymismahdollisuuksia alueella. Rakentaminen tuo työpaikkoja alueelle. Kaava-alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma ja rakentamistapaohje.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

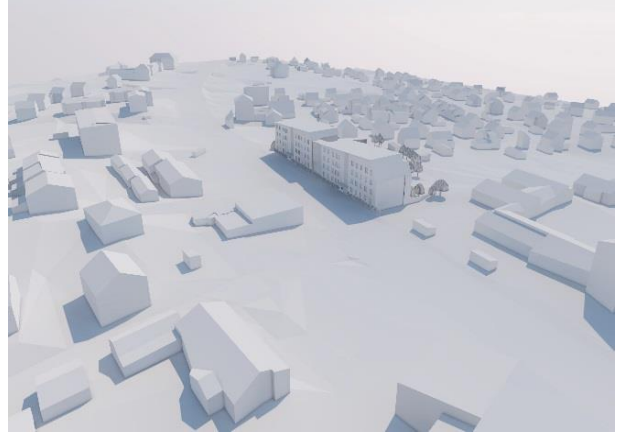
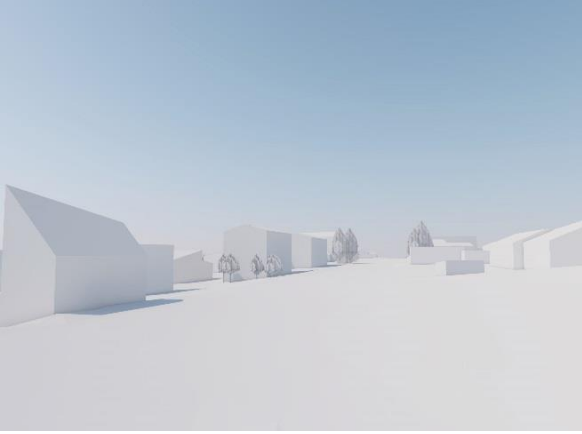
Kaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.



1960-luvun tyhjillään oleva liikehuoneisto toisen asuinrakennuksen alakerrassa.



*Kuvasovitteita korttelista ja ympäristöstä.*

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |  |                                      |            |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 837 Tampere                                  | Täyttämispvm                         | 02.01.2018 |
| Kaavan nimi                         | Asemakaavan muutos nro 8619, Aakkula 5050-13 |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 14.11.2017                                   | Ehdotuspvm                           | 21.02.2017 |
| Hyväksyjä                           | L-lautakunta                                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 24.03.2016 |
| Hyväksymispykälä                    | 311  | Kunnan kaavatunnus                   | 837-8619   |
| Generoitu kaavatunnus               | 837L141117A311                               |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,4835                                       | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |  | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,4835     |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä      | 0,4835         | 100,0         | 4650                          | 0,96          | 0,0000                    | 2232                                    |
| A yhteensä    | 0,4835         | 100,0         | 4650                          | 0,96          | 0,0000                    | 2232                                    |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinntät

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,4835</b>  | <b>100,0</b>  | <b>4650</b>                   | <b>0,96</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>2232</b>                             |
| <b>A yhteensä</b> | 0,4835         | 100,0         | 4650                          | 0,96          | 0,0000                    | 2232                                    |
| AL                | 0,4835         | 100,0         | 4650                          | 0,96          | 0,4835                    | 4650                                    |
| AL-23             |                |               |                               |               | -0,4835                   | -2418                                   |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |