

### Kaavan suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Ruotulan kaupunginosan korttelin 4852 tontit 12, 13, 14 ja 15. Alue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä kaupungin keskustasta itään, osoitteessa Ali-Huikkaantie 27–33. Tontilla 12 sijaitsee vuonna 1954 valmistunut pääosin kolme- osin kaksikerroksinen pienteollisuustalo. Tontilla 13 sijaitsee vuonna 1959 valmistunut autohallirakennus. Tontilla 14 ja osin tontilla 15 sijaitsee vanha tilakeskuksen asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta. Tyhjillään oleva asuinrakennus on vuodelta 1933. Talousrakennusten tarkka rakentamisajankohta ei ole selvillä, mutta on oletettavaa, että suurempi on rakennettu viimeistään 1930-luvulla ja pienempi 1950-luvulla.

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalue Huikkaan- metsikköön, idässä Ali-Huikkaantiehen, etelässä rivitalo- ja lännes- sä omakotitontteihin.

Tontti 4852-12 on pinta-alaltaan 3155 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta ton- tilla on 2209 k-m<sup>2</sup>. Tontti 4852-13 on pinta-alaltaan 2731 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta 1912 k-m<sup>2</sup>. Tontti 4852-14 on pinta-alaltaan 3011 m<sup>2</sup> ja tontti 4852-15 3003 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta molemmilla

tonteilla on 1173 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 11 900 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 6466 k-m<sup>2</sup>.

### Maanomistus

Tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

### Tavoitteet

Kaavamuutoshakijan tavoitteena on tonttien 4852-12, 13, 14 ja 15 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeuden kasvattaminen.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristönsä sopeutuvalle täydennys- rakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

### Lähtökohdat

Asemakaavan muuttamista koskeva hakemus on jätetty 16.4.2020.

### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakunta- kaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017.

Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakunta- kaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja Kaleva - Kangasala -nimiseksi tiiviiksi joukkoliikennevyöhy- keeksi. Sitä koskevat merkinnät kasvutaajamien kehittämisvyö- hyke ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke.

Maakuntakaava 2040: <http://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/>

### Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Suunnittelualue rajautuu lännessä kantakaupungin yleiskaavan osoittamaan arvokkaaseen jälleenrakennuskauten pientalo- alueeseen J9, Ruotula: Yli-Huikkaantien ja Ali-Huikkaantien varsi, Koukkutien itäpuoli. Uudessa kantakaupungin yleiskaava- luonnoksessa, valtuustokausi 2017–2021, jälleenrakennuskauten pientaloalue sisältyy merkintään paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (P17, Ruotula).

Kantakaupungin yleiskaava 2040:

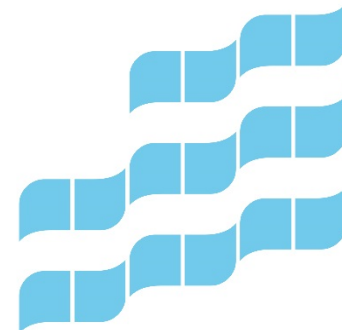
<https://kartat.tampere.fi/yk2040pdfkartat>

### Asemakaava

Kaavamuutosalueella tonteilla 4852 -12 ja 13 on voimassa 22.11.1978 muutettu asemakaava nro 5306. Siinä tontit ovat pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jotka muodostavat kokonaisuuden, jonka keskellä on pysäköintialue ja jonka ulko- reunaan kiertämään on osoitettu istutettava alue. Tontin 12 Ali- Huikkaantien varressa on rakennusala neli- ja tontin pohjoisosassa kaksikerroksiselle rakennukselle, tontilla 13 rakennusala on yksikerroksinen. Tonteilla 4852 -14 ja 15 on voimassa 13.1.1962 muutettu asemakaava nro 1729. Siinä tontit ovat korkeintaan kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelin osia. Kummallakin tontilla on itä—länsi -suuntainen rakennusala. Istutettavat alueet on kiertävät näiden kahden tontin kokonaisuuden itä-, etelä ja länsireunaan.

Ajantasa-asemakaava:

<http://www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava>





## Asemakaavan vaihe

ALOITUS

VALMISTELU

EHDOTUS

VALMIS

### Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 17.9.–8.10.2020. Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Muutoksenhakumahdollisuus.

### Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Arkkitehdit LSV on tehnyt hankkeen viitesuunnitelman.
- Hankkeessa käytetään Tampereen viherkerrointyökälyä, jota varten kohteeseen laaditaan piha- ja hulevesisuunnitelma.
- Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan lisäksi
  - meluselvitys
  - rakennetun ympäristön inventointi
  - lepäkö- ja lahokaviosammalselvitys
  - rakentamistapaohje
- Aiemmin tehtyjä selvityksiä, joita päivitetään tarvittaessa:
  - liito-oravaselvitys
  - maaperän pilaantuneisuus selvitys
  - pohjatutkimusraportti ja alustava perustamistapalautus

### Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energia- talouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

### Sopimukset

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

### Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, esim. liikennesuunnittelu, ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Huikkaan-Ruotulan omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan.

### Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14–16 C) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: [www.tampere.fi/ilmoitustaulu](http://www.tampere.fi/ilmoitustaulu)

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Palvelupiste Frencellissä, os. Frencellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaista.html>

### Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Aleksis Kiven katu 14–16 c, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

### Kaava laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

### Asiaa hoitaa

Kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä

puh 040 806 2699

[sari.pietila@tampere.fi](mailto:sari.pietila@tampere.fi)

