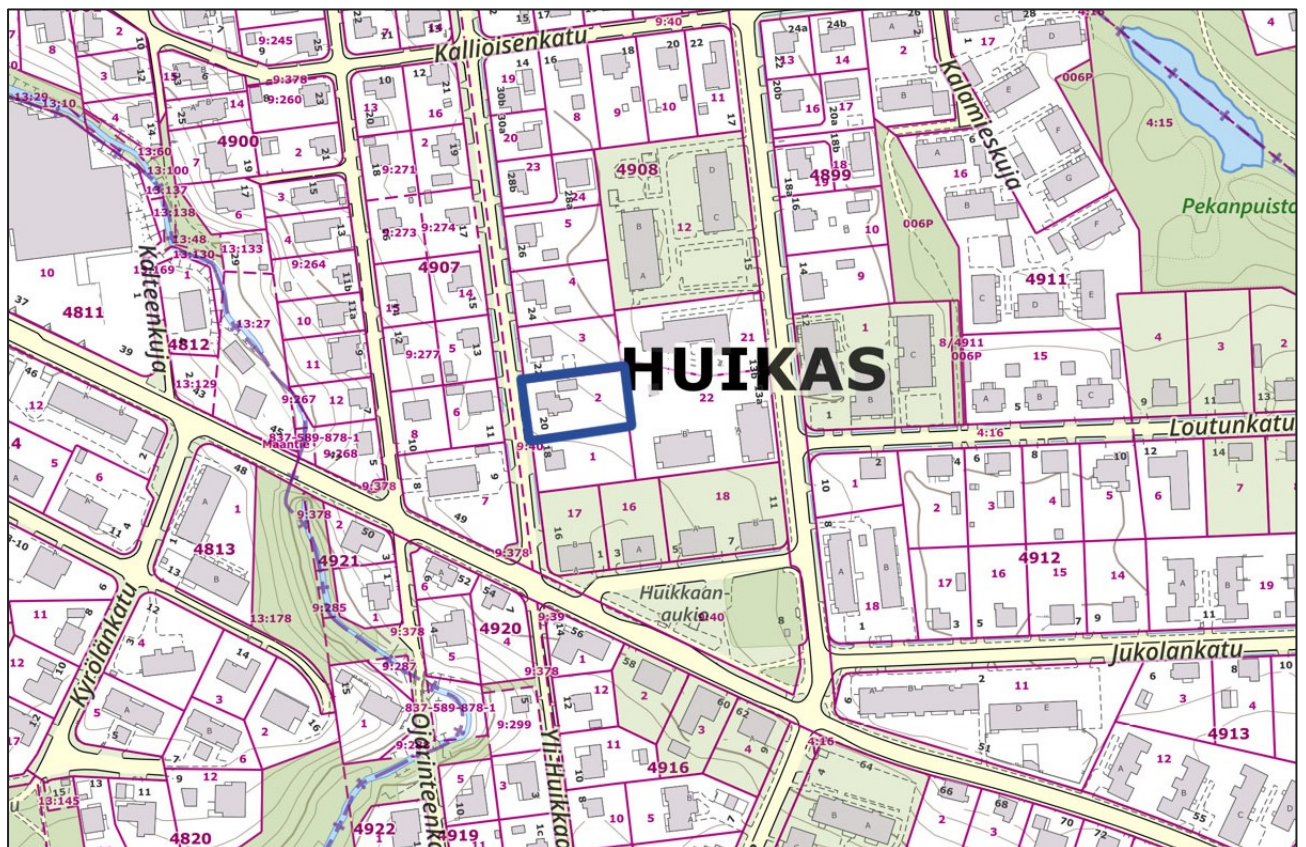


## Huikas, Yli-Huikkaantie 20, tontin jakaminen, asemakaava nro 8973

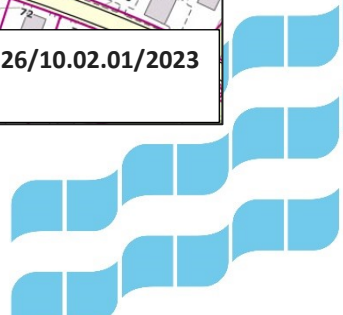
### Asemakaavan selostus

7.3.2024, täydennetty 3.6.2024



Asemakaava nro 8973

TRE:3926/10.02.01/2023



## Huikas, Yli-Huikkaantie 20, tontin jakaminen

### ASEMAKAAVA NRO 8973

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8973. Muutoksella tontti 4908-2 jaetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

#### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4908 tonttia nro 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4908 tontit nro 25 ja 26.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti  
Mikko Marjasalo

Diaarinumero:

TRE:3926/10.02.01/2023

Vireille tulo:

7.3.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Yli-Huikkaantie 20, tontin jakaminen, asemakaavamuutos, asemakaava numero 8973.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Tontin haltijat jättivät asemakaavan muutoshakemuksen 11.8.2023.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4908 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Yli-Huikkaantie 20. Tontilla on voimassa asemakaava nro 7907 (1.7.2003).

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 4908–2 pinta-ala on 1196 neliometriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Se rajautuu pohjoisessa ja etelässä pientalotontteihin, idässä asuinkerrostalotonttiin ja lännessä Yli-Huikkaantiehen.

Tontti sijaitsee palstoittamalla syntyneellä pientaloalueella ja sillä sijaitsee vuonna 1951 (Fakta-kuntarekisteri) valmistunut 1½-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 165 m<sup>2</sup>. Lisäksi tontilla sijaitsee yksi talousrakennus. Tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,20.

Tontti on tasainen ja pääosin nurmipintainen ja se on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Kuva 1. Ilmakuva itään. © 2021 Blom.*



*Kuva 2. Näkymä Yli-Huikkaantieltä © Tampereen kaupunki 2023*

### 1.2.2 Lähialue ja luonnonympäristö

Lähiympäristössä Yli-Huikkaantien varrella on ennen 1950-lukua valmistuneita 1½ -kerroksisia pientaloja. Tontin itäpuolella Ali-Huikkaantiellä on vuonna 2021 rakentunut asuinkerrostalotontti.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on vehreää pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä. Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Yli-Huikkaantien katualueella ei ole puita ja ympäristön vehreys on riippuvainen tonteille istutetusta kasvillisuudesta. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontilla ei ole korkeuseroja.

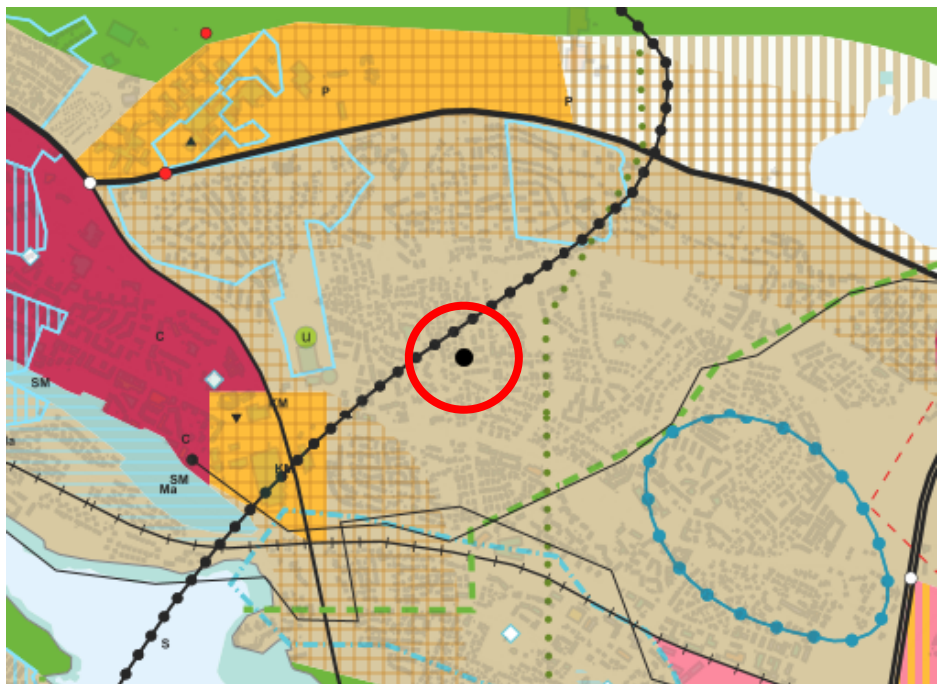
### 1.2.3 Palvelut

Irjalan päiväkoti ja koulu (0-2 lk) sijaitsee 700 metrin etäisyydellä ja Messukylän koulu (1-6 lk) ja Takahuhdin koulu (1-4 lk, 5-9 lk) sijaitsevat yli kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Jankassa, 500 metrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Takahuhdintiellä alle 150 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

### 1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### 1.4 Maakuntakaava

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 kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.

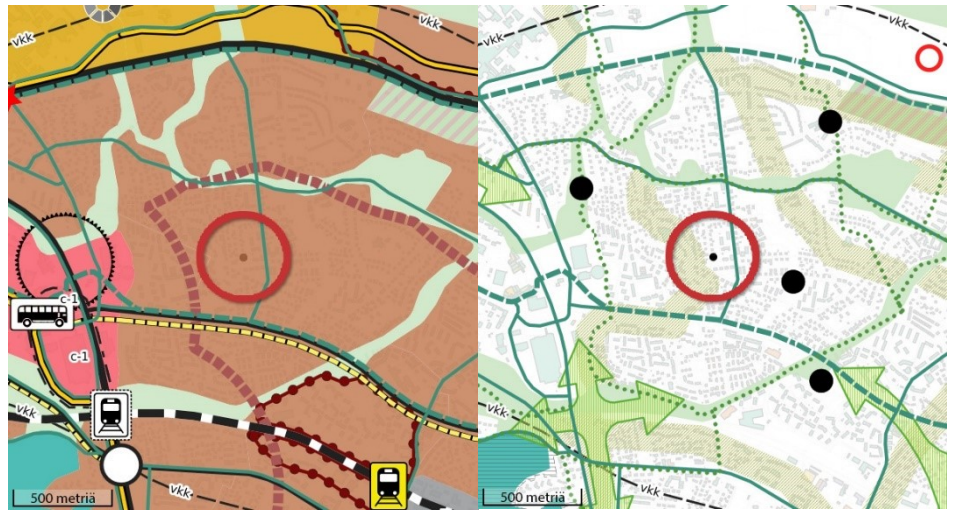


Kuva 3. Ote maakuntakaavasta 2040

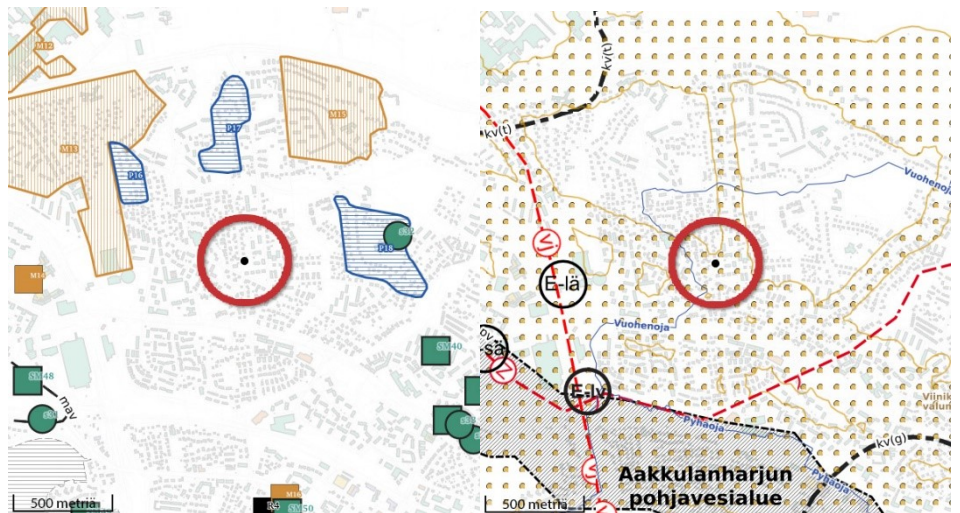
#### 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Alueen itäpuolella kulkee pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö ja alueen länsipuolella ohjeellinen ekologinen yhteys. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen ja on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.



Kuva 4. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



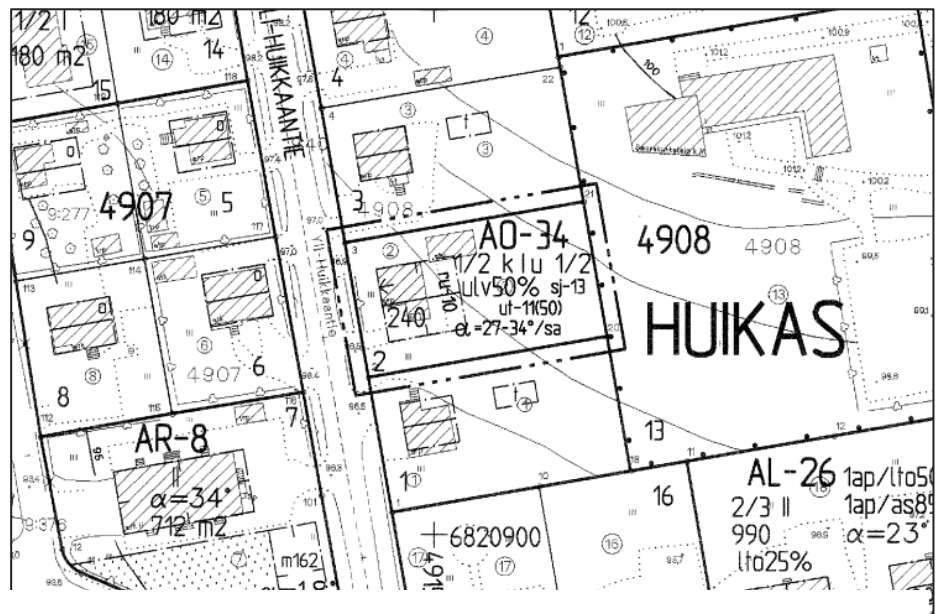
Kuva 5. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 7907, joka on vahvistettu 01.7.2003. Asemakaavassa tontti on merkitty yksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi (AO-34).

Tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on 1/2 k 1 u 2/3. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saadaan kerrosalaan luettavaksi tilaksi käyttää kellarikerroksessa 1/2 ja ullakon tasossa 2/3. Rakennusoikeus on 240 kerrosneliometriä (jatkoissa k-m<sup>2</sup>), josta enintään 50 k-m<sup>2</sup> saadaan käyttää yksikerroksisten talousrakennusten kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Tontin tehokkuusluku  $e=0,2$ . Asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta on vähintään 50 % käytettävä sen yläpuolella olevasta tilasta sellaiseksi tilaksi, joka välittömästi tai myöhemmin voidaan sisustaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (ulv 50 %). Tontti nro 4908–2 liittyy jälleenrakennuskauden rakentamistapaa edustavaan alueeseen, jolla uudisrakennukset on suunniteltava olemassa olevien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen (sj-13). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden tulee olla 4,5–5,0 metriä. Rakennuksen päätyyn ei saa tehdä parvekettä. Rakennuksen kaikissa ulkoseinäpinnoissa tulee käyttää samaa materiaalia ja värisävyä (AO-34). Kattokaltevuuden tulee olla 27-34 astetta. Suurin sallittu rakennuksen runkosyvyys on 10 metriä (ru-10) ja kattomuotona on käytettävä satulakattoa.



Kuva 6. Ajantasa-asetymäkartta v. 2003

## 1.7 Tonttijako ja pohjakartta

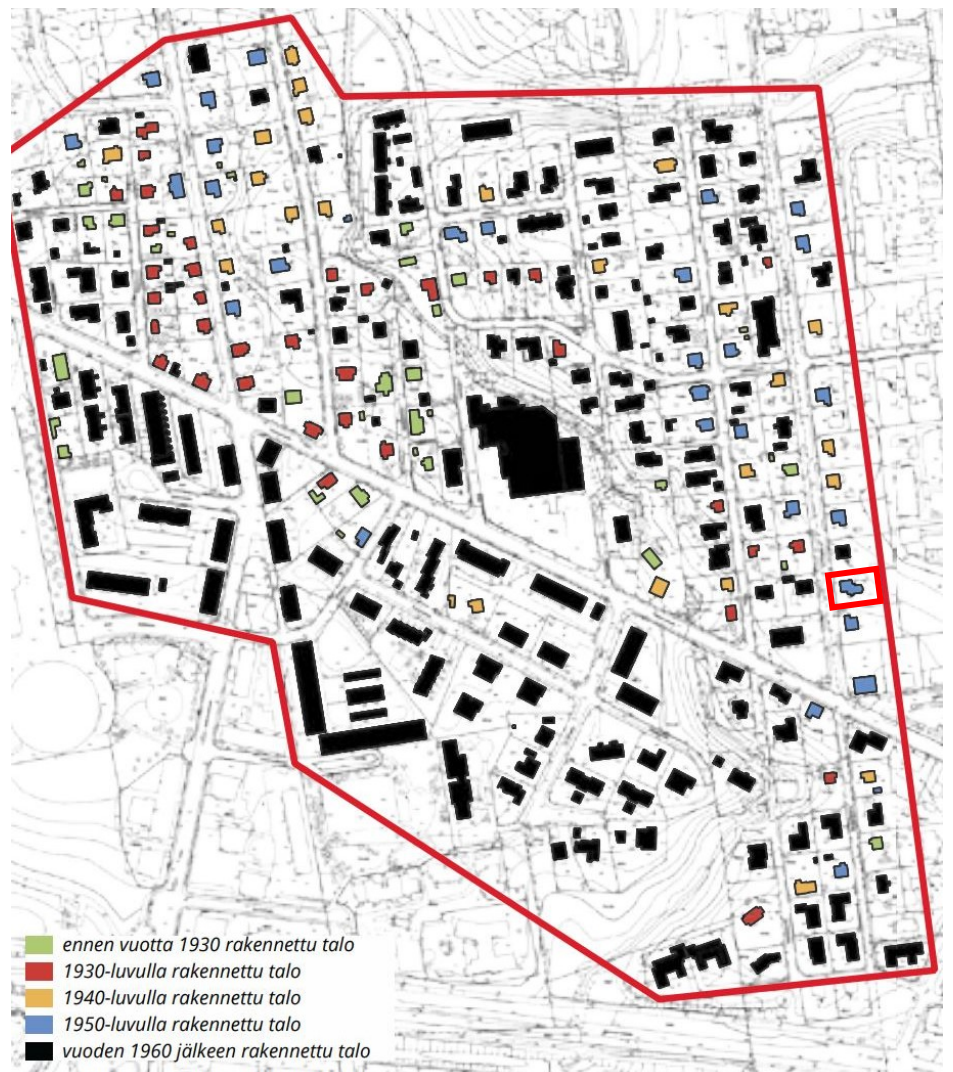
Tontilla on voimassa 29.09.1948 hyväksytty tonttijako nro 4908–1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 29.05.1952.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

## 1.8 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualue kuuluu Tampereen rautatieverkon tärinän riskivyyhykkeelle (Riskialue 2). Kaavaa varten on laadittu tärinäselvitys (WSP 2024).

Tontti kuuluu palstoittamalla syntyneisiin pientaloalueisiin ([Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella](#)). Uudessakylässä on säilynyt merkittäviä 1920- ja 1930-luvuilla rakennettujen talojen yhtenäisiä kokonaisuuksia. Vanhimpien rakennuksien kohdalla olisi hyvä tarkastella myös mahdollista suojelua. Mahdollisten asemakaavallisten muutosten yhteydessä korttelirakenteen säilyminen ja mahdollinen eheyttäminen niillä alueilla, joissa rakennukset ovat rakennettu katuun kiinni, olisi suotavaa. Uusia rakennuksia tai muita täydentämiskeinoja suunnitellessa on myös huomioitava alueen rakennusten runkosyvyys, korkeus, kattokulma ja volyyymi.



Kuva 7. Uudenkylän rakennukset rakennusvuosikymmenten mukaan. © Tampereen kaupunki - Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella



## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontti 4908–2 jaetaan tonteiksi 4908–25 ja 4908–26.

Tontille 4908–25 osoitetaan rakennusoikeutta 165 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus on 0,26. Tontille 4908–26 osoitetaan rakennusoikeutta 120 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus on 0,21.

Tonttien 4908–25 ja 4908–26 yhteenlaskettu kerrosala on 285 k-m<sup>2</sup> ja nykytilaan verrattuna kerrosalan määrä kasvaa yhteensä 45 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
4908–2	1196	240	0,20

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
4908–25	625	165	0,26
4908–26	571	120	0,21

### 2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

### 2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

#### **Vaikutukset Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaava mahdollistaa pienimuotoisen lisärakentamisen, mikä tuo alueelle vähäisessä määrin uusia asukkaita. Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

WSP:n laatiman tärinäselvityksen mukaan laskennallisesti arvioitu tulos alittaa asumisviihtyisyydelle suositellun ohjearvotason, joten suunnittelukohteessa ei ole tarpeellista antaa tärinää koskevia kaavamääräyksiä.

Tampereen kaupungin ilmanlaatumallinnuksen (2013) ja meluselvityksen (2022) mukaan suunnittelualueella ilmanlaatu on hyvä ja melu vähäistä.

#### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon.

#### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Yli-Huikkaantien liikenne ei kasva olennaisesti kaavamuutoksen myötä.

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

Uudella rakentamisella saadaan alueelle huolitellumpi ilme. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella -selvityksen mukaan uusia rakennuksia tai muita täydentämiskeinoja suunnitellessa on huomioitava alueen rakennusten runkosyvyys, korkeus, kattokulma ja volyyymi.

#### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutaan vireille 7.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 7.3.-28.3.2024

#### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Huikkaan-Ruotulan omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 7.3.-28.3.2024 väliseksi ajaksi. Aineistosta saatiin kaksi kommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo ja Ympäristönsuojelu).

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että heillä ei ole asiasta huomautettavaa. Yli-Huikkaantie 20 sijoittuu Uudenkylän arvokkaalle, palstoittamalla syntyneelle pientaloalueelle. Kohde ei kuitenkaan edusta alueen arvojen perustana olevaa 1920–30- lukujen rakennuskantaa, vaan nuorempaa, jälleenrakennuskauden ajallista kerrostumaa. Rakennuksen voimakkaat muutostyöt ovat lisäksi heikentäneet sen kulttuurihistoriallisia arvoja. Kulttuuriympäristön arvojen osalta hankkeessa on oleellista pyrkiä sopeuttamaan uudisrakentaminen alueen ominaispiirteisiin. Tämä on huomioitu kaavakartan luonnoksessa riittävin merkinnöin. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Ympäristön suojele kommentoi, että kirveenvarsitontin tieyhteys tulee olla riittävän leveä eri jäteastioille niin, että jäteastiat voidaan sijoittaa terveys- tai turvallisuushaittaa aiheuttamatta.

*Vastaus: Neljä metriä leveän tontin sisääntuloyhteyden leveys on riittävä jäteastioiden sijoittamiseksi.*

### 3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.-23.5.2024 välisen ajan. Muistutuksia ei jätetty.

### 3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 7.3.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 7.3.2024

### 5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tärinäselvitys, WSP 2024

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	12.6.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8973 Huikas 4908-2, tontinjako		
Hyväksymispvm	11.6.2024	Ehdotuspvm	2.5.2024
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	7.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8973
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1196	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1196

### 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	0,1196	100,00	285	0,24	0,0000	45
A yhteensä	0,1196	100,0	285	0,24	0,0000	45
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamerkinnt

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>0,1196</b>	<b>100,00</b>	<b>285</b>	<b>0,24</b>	<b>0,0000</b>	<b>45</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1196	100,0	285	0,24	0,0000	45
AO-34					-0,1196	-240
AO-33	0,1196	100,0	285	0,24	0,1196	285
<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>						