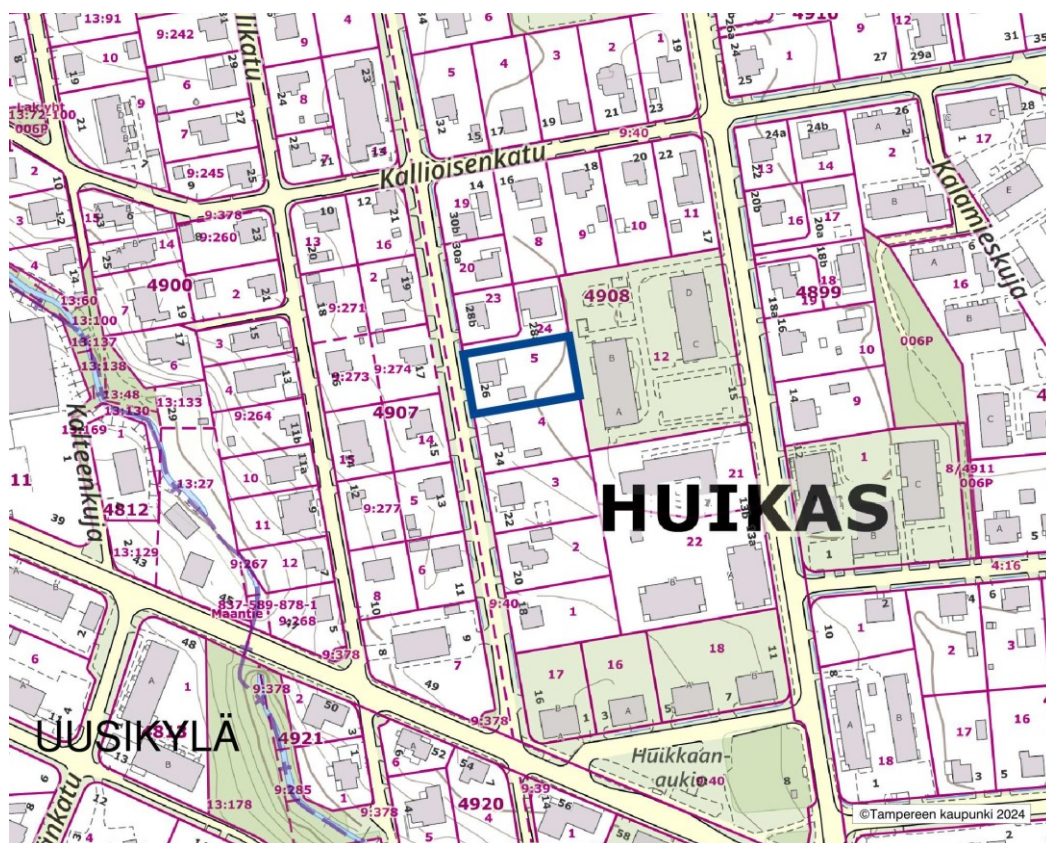


Huikas, Yli-Huikkaantie 26, tontin jakaminen Asemakaava nro 9009

Asemakaavan selostus

15.8.2024



Huikas, Yli-Huikkaantie 26, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9009

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9009. Muutoksella tontti 4908-5 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4908 tonttia nro 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4908 tontit nro 27 ja 28.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Silja Jaakola

Diaarinumero:

TRE: 2622/10.02.01/2024, pvm 14.5.2024

Vireille tulo:

15.8.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Yli-Huikkaantie 26, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 9009.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 14.5.2024 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi ja rakennusoikeuden lisääminen kahden asuinrakennuksen mahdollistamiseksi.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

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 5. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Yli-Huikkaantie 26.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 4908-5 pinta-ala on 1196 m². Se rajautuu lännessä Yli-Huikkaantiehen ja muissa suunnissa pien- ja kerrostalotontteihin.

Suunnittelualueen länsirajalla sijaitsee vuonna 1949 valmistunut kellarillinen 2-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 146 neliometriä (jatkossa m²). Tontin etelärajalla sijaitsee autotalli, jonka kerrosala on 32 m². Tontin rakennusoikeus on 182 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²). Tonttitehokkuus e (rakennusoikeus suhteessa tontin pinta-alaan) on 0,15.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Kuva 1. Tontilla sijaitsevat asuinrakennus ja autotalli.
© Tampereen kaupunki 2024.*



Kuva 2. Yli-Huikkaantie. © Tampereen kaupunki 2024.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri aikakauden rakennuksia, jotka vaihtelevat 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä 2020-luvulle asti. Hallitsevana rakennusaikakautena erottuvat 1940-1950-luvut. Alueen itäpuolella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialue, jossa on kaksi 1972 valmistunutta kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Muutoin tontti rajautuu erillispientalojen kortteleihin.

Lähialueen rakennukset ovat pääosin 1-2-kerroksisia, satulakattoisia erillispientaloja talousrakennuksineen.

Kortteliin on vuonna 1948 vahvistettu asemakaava, jonka jälkeen alueella on tehty asemakaavamuutoksia. Suunnittelualueen kanssa samalla korttelilla kahdelle erillispientalotonteille on laadittu kaavamuutos tontin jakamiseksi.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä pensasistutuksilla. Piha on etupihaa lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontin maanpinta nousee loivasti itään ja korkeuseroa on noin metri. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan savea. Yli-Huikkaantie ja suunnittelualueen ympäristö on hyvin vehreää.



Kuva 3. Näkymä tontin takana. © Tampereen kaupunki 2024.

1.2.4 Palvelut

Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee Takahuhdintien varrella noin 220 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista. Pappilan päiväkoti ja Takahuhdin koulu (luokat 1.-9.) sijaitsevat noin kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Jankassa, noin kilometrin päässä.

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.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta. © Tampereen kaupunki 2024.

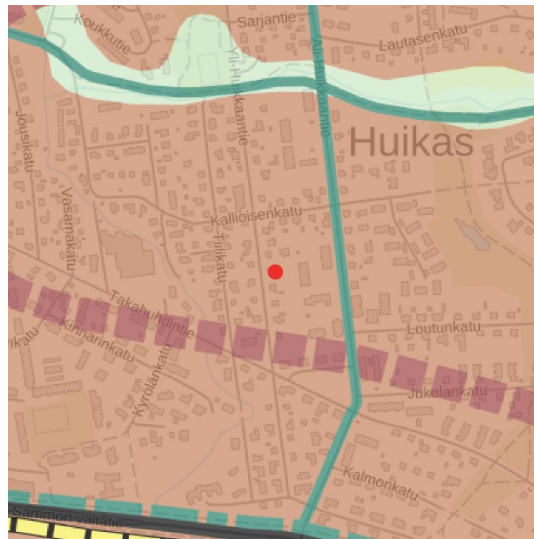
1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

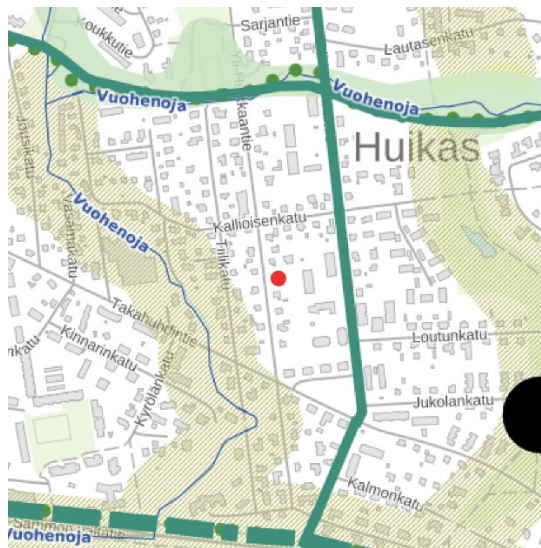
Alueen pohjoispuolella kulkee ohjeellinen virkistysyhteys keskuspuistoverkoston alueella. Alueen länsipuolella olevan Vuohenojan varrelle on varattu ohjeelliseksi ekologiseksi yhteydeksi. Ali-Huikkaantie on osoitettu osaksi pyöräliikenteen alueellista pääreitistöä.

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



ASUMISEN ALUE **PYÖRÄLIIKENTEEN ALUEELLINEN PÄÄREITISTÖ**

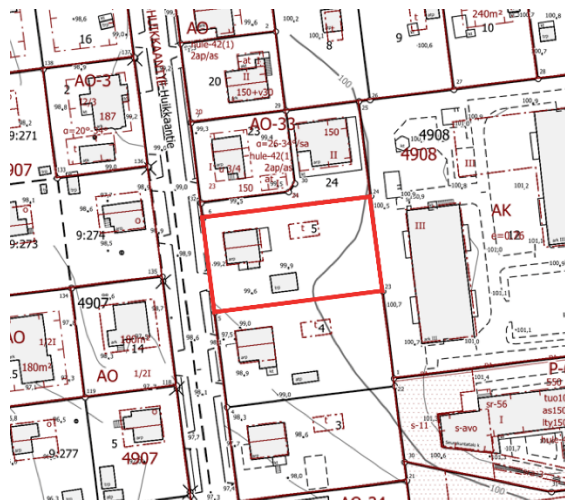
Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Kohde sijaitsee yleiskaavassa asumiselle osoitetulla alueella. © Tampereen kaupunki 2024.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. © Tampereen kaupunki 2024.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 98, joka on vahvistettu 1.9.1948. Asemakaavassa tontille on merkitty rakennusala tyyppiirustusten mukaiselle tai muulle 1-kerroksiselle rakennukselle, sekä talusrakennukselle. Rakennuksen räystäskorkeus on 5 m ja kattokaltevuus on 1:1½. Talusrakennukselle ei ole annettu rakennusalan lisäksi muita määräyksiä. Tontin rakennusoikeus on 182 k-m² ja tonttitehokkuus on e=0,15.

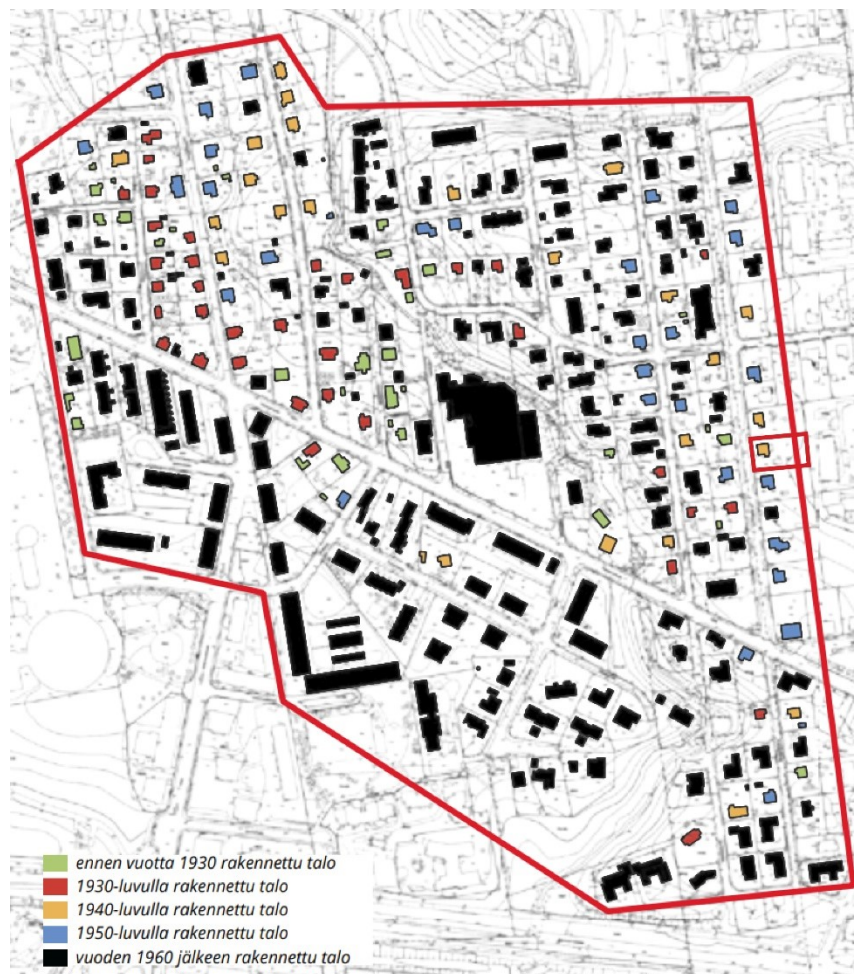


Kuva 7. Ajantasa-asetus. © Tampereen kaupunki 2024.

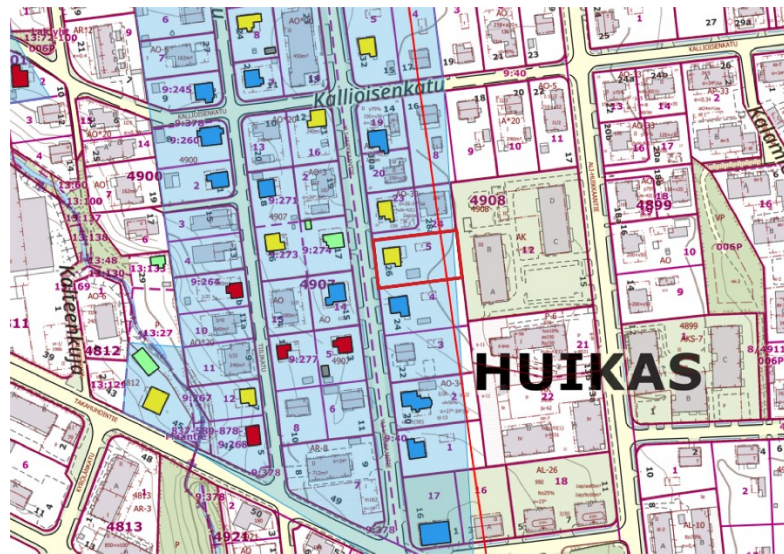
1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Kaupunki on laatinut Pirkanmaan maakuntamuseon aloitteesta selvityksen [Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella](#), (Tampereen kaupunki 2019), jonka tavoitteena oli mm. tarkastella maakuntamuseon esiin nostamia alueita ja arvioida niiden kulttuurihistoriallisten arvojen tilanne ja mahdolliset vaikutukset kaavoituksessa. Selvityksessä on tarkastelualueena myös Uudenkylän alue, jolle suunnittelualueen tontti kuuluu. Uusia rakennuksia tai muita täydentämiskeinoja suunnitellessa on myös huomioitava alueen rakennusten runkosyvyys, korkeus, kattokulma ja volyyymi.

Tontti sijaitsee herkällä alueella, joka sisältää runsaasti palstoitusajan rakennuksia. Rajaukset ovat suuntaa-antavia, mutta näiden läheisyydessä tulee erityisesti huomioida, ettei alueella rakenneta tai pureta ympäristön arvoja heikentävästi.



Kuva 8. Uudenkylän rakennukset rakennusvuosikymmenten mukaan. © Tampereen kaupunki 2024 – Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella.



Kuva 9. Ote Tampereen palstoittamalla syntyneistä pientaloalueista ja herkästä alueesta. © Tampereen kaupunki 2024.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 29.9.1948 hyväksytty tonttijako nro 4908-1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 29.5.1952.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella jaetaan 1 196 m² suuruinen tontti 4908-5 kahdeksi erillispientalotontiksi 4908-27 ja 4908-28.

Olemassa olevaa rakennusta varten muodostettavan tontin 4908-27 pinta-ala on 569 m² ja tonttitehokkuus $e=0,26$. Tontille osoitetaan rakennusala pientalolle ja autotallille 150 k-m².

Uutta rakennuspaikkaa varten muodostetaan tontti 4908-28, jonka pinta-ala on 627 m² ja tonttitehokkuus $e=0,24$. Tontille osoitetaan rakennusala pientalolle ja autotallille. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan 150 k-m².

| Nykytila | Pinta-ala m ² | Rakennusoikeus k-m ² | Tonttitehokkuus e |
|----------|--------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 4908-5 | 1 196 | 182 | 0,15 |

| Kaavamuutoksen jälkeen | Pinta-ala m ² | Rakennusoikeus k-m ² | Tonttitehokkuus e |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 4908-27 | 569 | 150 | 0,26 |
| 4908-28 | 627 | 150 | 0,24 |

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

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

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. Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti. 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 kaavam muutoksen myötä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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 kehittämiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritys vaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 15.8.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 15.8.-5.9.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 15.8.-5.9.2024 väliseksi ajaksi.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.8.2024
- Asemakaavakartta 15.8.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 15.8.2024

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella, Tampereen kaupunki 2019