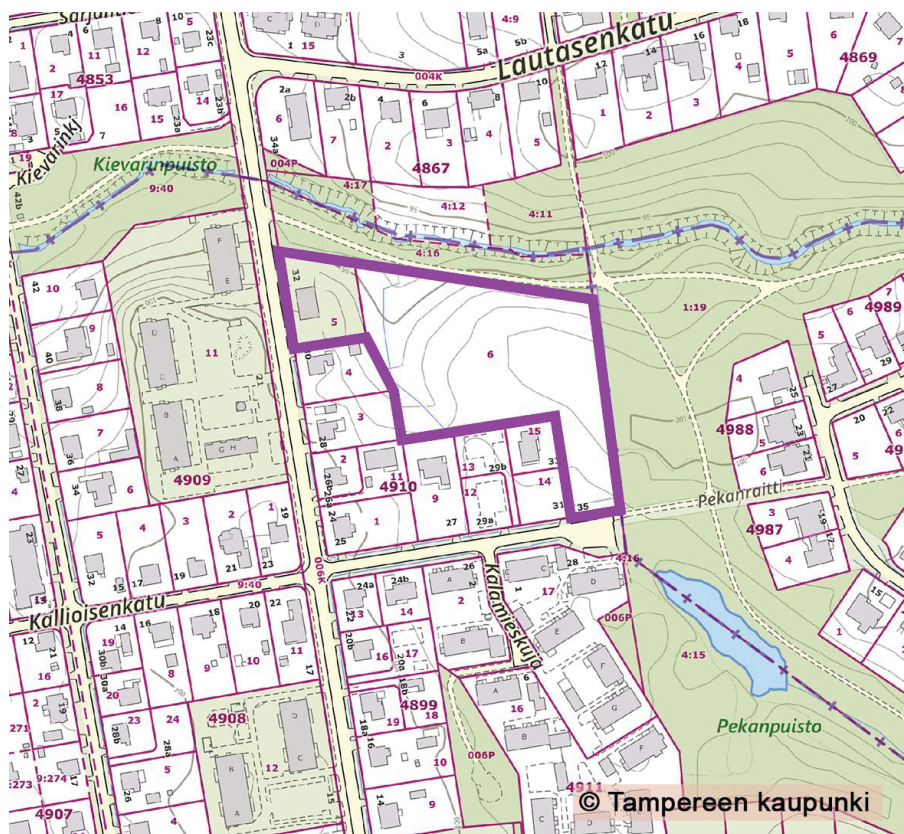


Huikas, Kallioisenkatu 35 ja Ali-Huikkaantie 32,
käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden
lisääminen, asemakaava nro 8834

Asemakaavan selostus

8.5.2023



ASEMAKAAVA NRO 8834

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.5.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8834. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin nro 4910 tontteja 5 ja 6.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan osa korttelia nro 4910.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

TRE: 5087/10.02.01/2020

Vireille tulo:

10.12.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Kallioisenkatu 35 ja Ali-Huikkaantie 32, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuuotos. Asemakaava numero 8834.

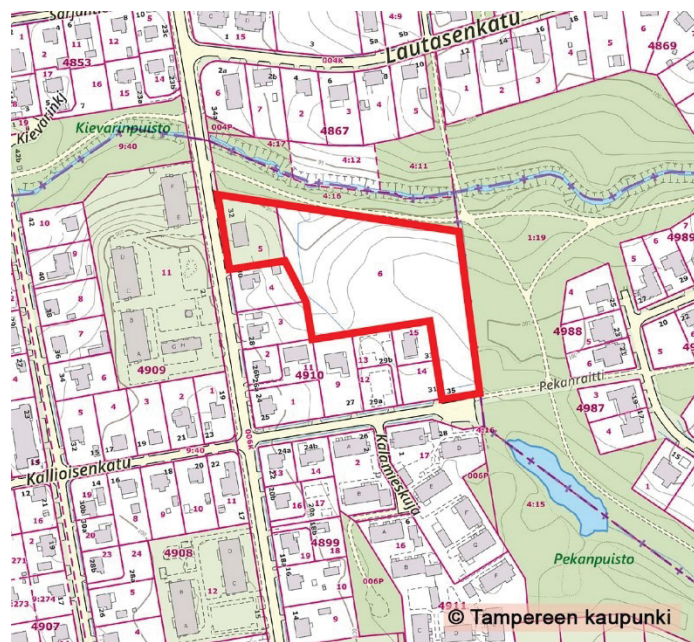
TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alue Kallioisenkadun ja Ali-Huikkaantien varrella

Suunnittelualue käsittää Huikkaan kaupunginosan korttelin 4910 tontit 5 ja 6 osoitteissa Kallioisenkatu 35 (aiemmin 33) ja Ali-Huikkaantie 32.

Kaava-alueen itäpuolella on Takahuhdin ja Huikkaan kaupunginosia erottava laaja puistoalue. Pohjoisessa alue rajautuu Pekanpuiston puistoalueeseen, jossa kulkee Vuohenoja.

Tontti 4910-6 on kaavoitettu viljelystontiksi, ja se on rakentamaton. Tontilla 4910-5 sijaitsee kaksikerroksinen pienkerrostalo vuodelta 1961.



Kuva 1: Suunnittelualue virastokartalla. © Tampereen kaupunki 2022

Uutta rakennusoikeutta 6 255 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 6 255 k-m².

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamutoksen hakijoiden tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Alueelle on tarkoitus sijoittaa neljä kerrostaloa ja kaksi paritaloa.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä soveltuvalle täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asemakaavan 8834 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 10.12.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 10.12.2020 - 7.1.2021 välisenä aikana.

Aineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia sekä 16 mielipidettä. Mielipiteissä nousi esille erityisesti suunniteltujen rakennusten kerrosluku ja niiden sijoittelu kaava-alueella, alueen tehokkuus ja lisääntyvä liikenne Kallioisenkadulla.

Valmisteluvaihe

Asemakaava-alueeseen liitetään samasta korttelista Tampereen kaupungin omistama tontti 4910-5 osoitteessa Ali-Huikkaantie 32.

Valmisteluaineiston pohjaksi on laadittu selvityksiä. Aloitusvaiheessa saadun palautteen pohjalta kaavaluonnosta on kehitetty sijoittamalla rakennuksia etäämmälle pientaloista. Alueelle mahdollistetaan ajoyhteys nyt myös Ali-Huikkaantien kautta.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 11.5.-1.6.2023.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä.

Vuokrasopimus päivitetään kaavan saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaava-alue Kallioisenkadun ja Ali-Huikkaantien varrella.....	3
Uutta rakennusoikeutta 6 255 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²).....	3
Asemakaavan tavoitteet.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisälllys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta peltoaukeaa	7
1.1.2 Luonnonympäristö	7
1.1.3 Maaperä ja pohjavesi	7
1.1.4 Rakennettu ympäristö	8
1.1.5 Väestö ja palvelut	11
1.1.6 Maanomistus.....	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1 Kaavan rakenne	12
2.1.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	12
2.1.2 Tavoitteiden toteutuminen	12
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset	13
2.2.1 Korttelialueet.....	13
2.2.2 Muut alueet	13
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	13
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	13
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	14
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	14
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	15
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	15

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	16
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	16
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	16
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	16
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset).....	16
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	17
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	17
4.3	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	17
4.3.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	17
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	18
5.1	Rakennettavuusselvitys.....	18
5.2	Maaperän pilaantuneisuusselvitys.....	18
5.3	Luontoselvitys.....	19
5.4	Liikennemeluselvitys	19
5.5	Hulevesiselvitys	20
5.6	Viherkerroin ja pihasuunnitelma.....	20
5.7	Maankäytösopimus.....	21
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	21
6.1	Maakuntakaava	21
6.2	Yleiskaava	21
6.3	Asemakaava.....	23
6.4	Tonttijako	24
6.5	Pohjakartta	24
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
7.3	Toteutuksen seuranta	24
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	24
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	24

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta peltoaukeaa

Suunnittelualue sijaitsee Huikkaan kaupunginosassa Ali-Huikkaantien ja Kallioisenkadun varrella. Alueen pinta-ala on yhteensä 11 863 m², ja se käsittää kaksi tonttia.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa ja idässä Pekanpuiston puistoalueeseen. Takahuhdin kaupunginosan raja kulkee alueen itäistä sivua pitkin. Etelässä alue rajautuu kapealta osalta Kallioisenkatuun ja pientalotontteihin, samoin kuin lännessä. Tontti 4910-5 sijaitsee Ali-Huikkaantien ja Pekanpuiston risteyskohdassa, tontti 4910-6 Kallioisenkadun puolella Pekanpuiston vieressä.

Ali-Huikkaantien varrella suunnittelualueella vastapäätä on vuonna 1970 rakentuneita kolmikerroksisia kerrostaloja. Muuten lähiympäristö koostuu pääosin 1950-luvulla rakennetuista jälleenrakennuskauden omakotitaloista ja 1990-luvun loppupuolelta olevista rivitaloista sekä uudemmista viime vuosina rakentuneista erillispientaloista. Alue on viime vuosina tiivistynyt paljon useiden tontinjakojen ja uuden rakentamisen myötä.

Rakennusoikeutta alueella on tällä hetkellä yhteensä 523 k-m² (Facta-tietokanta).

1.1.2 Luonnonympäristö

Tontti 4910-6 on rakentamatonta avointa peltoaukeaa, joka on vuosien varrella muuttunut niittymäiseksi. Tonttia reunustaa lehtipuuvaltainen puurivi, ja sen länsireunaa myötäilee oja. Ali-Huikkaantien varrella oleva tontti 4910-5 on luonteeltaan puutarhamainen.

Takahuhdin ja Ruotulan alueilla olevat avoimet peltomaisemat koostuvat kahdesta nauhamaisesta maisematilojen sarjasta. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Vuohenoja.

Korkeuserot alueella ovat suuret. Maanpinta laskee kohti pohjoisessa olevaa Vuohenojaa sekä kohti tontin 4910-6 länsirajalla kulkevaa ojaa.

1.1.3 Maaperä ja pohjavesi

Maaperäkartta-aineiston perusteella selvitysalueen ja sen ympäristön maaperä on savea. Alueen eteläpuolella, Kallioisenkadun kohdalla,

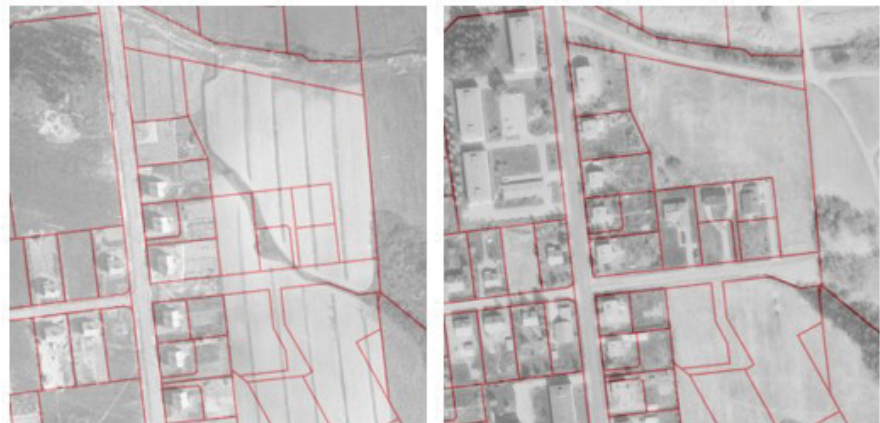
tehdyissä pohjatutkimuksissa on todettu silttiä 4,5...6 m syvyyteen asti, jonka alla on moreeni.

Kohde sijaitsee Viinikanojan valuma-alueella. Pinta- ja pohjavedet päätyvät pohjoisessa noin 15 m etäisyydellä pohjoisrajasta virtaavaan Vuohenojaan. Tontin 4910-6 länsirajalla on avo-oja, joka yhtyy Vuohenojaan. Vuohenoja purkaa noin 2 km etäisyydellä lounaassa olevaan lidesjärveen. Pohjavettä ei muodostu merkittävästi hienoainesmaalajin takia.

1.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Huikkaan kaupunginosan pohjoisosassa Ruotulan ja Takahuhdin rajalla, ja se rajautuu omakotitaloihin. Suuri osa kaupunginosan tonteista on muodostunut palstoittamalla. Yhdyskuntarakenne ja liikenneverkko on melko selkeästi rakentunut. Huikkaan keskeisimmät kadut ovat länsi-itä-suuntainen Takahuhdintie ja pohjois-etelä-suuntaiset Ali-Huikkaantie ja Yli-Huikkaantie.



Kuva 2: Alueen rakentuminen. Vasemmalla ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 1956 ja nykyinen kiinteistöjaotus. Oikealla kuva vuodelta 1987.



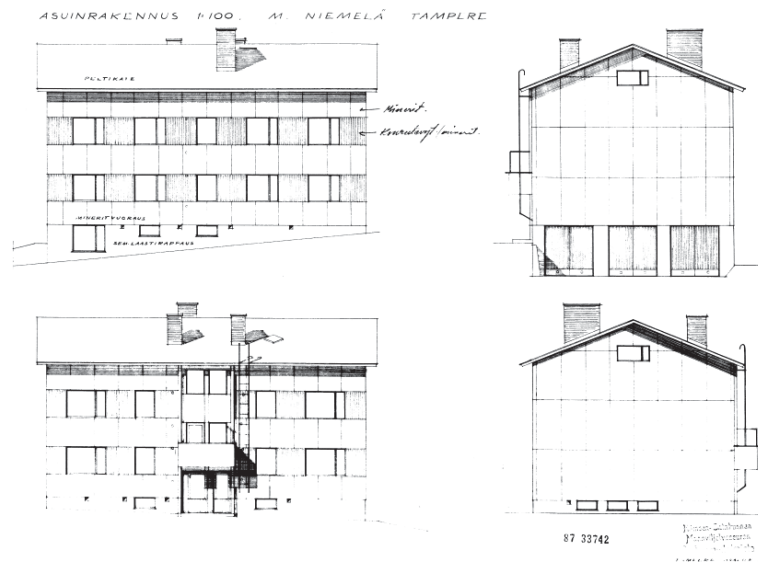
*Kuva 3: Ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 2022.
© Tampereen kaupunki 2023*

Kaupunkikuva

Huikkaan kaupunginosa on pientalovaltaista. Ali-Huikkaantien varrella on sekä uudempaa että vanhempaa kerrostalorakentamista. Suunnittelualueen länsipuolella Ali-Huikkaantien varrella on vuonna 1970 valmistunut kerrostalokortteli, ja Kallioisenkadulla on 90-luvun yksikerroksisia rivitaloja. Lähiympäristössä on jälleenrakennuskauden pientaloja, joiden tontteja on jaettu viime vuosina useita. Sen myötä kaupunkikuva on tiivistynyt ja alue on kokenut suuria muutoksia.



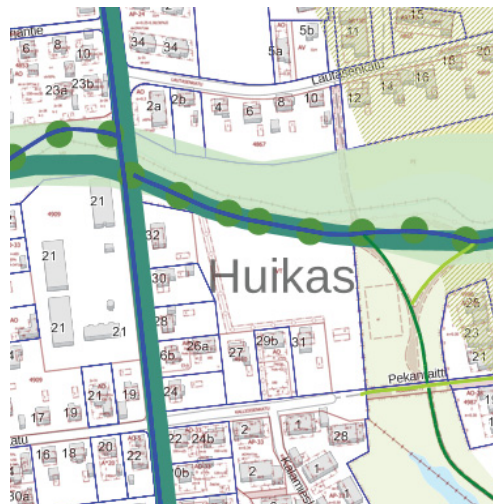
*Kuva 4: Tontilla 4910-5 sijaitseva kaksikerroksinen pienkerrostalo.
© Tampereen kaupunki 2021*



Kuva 5: Tontilla 4910-5 sijaitseva kaksikerroksinen pienkerrostalo.
© Tampereen kaupunki, rakennusvalvonta

Virkistys

Yhteydet virkistysalueille ovat erinomaiset. Kaava-alueita sivuaa laaja puistoalue, jossa kulkee jalankulku- ja pyöräilyreitit. Ali-Huikkaantietä pitkin kulkee pyöräilyn pääreitti. Itä-länsisuunnassa pääreitti kulkee Vuohenojan vartta pitkin jatkuen pitkälle niittymaisemien halki.



Kuva 6: Virkistysyhteyksiä ympäristössä on joka suuntaan.
© Tampereen kaupunki 2021

Liikenne

Ali-Huikkaantie on kokoojakadun tyyppinen katu. Kallioisenkatu on lyhyt pussikatu, jonka jatkeena on kävely- ja pyöräily-yhteys Takahuhdin suuntaan.

Ali-Huikkaantietä pitkin kulkee pyöräilyn pääreitti. Itä-länsisuunnassa pääreitti kulkee Vuohenojan vartta pitkin jatkuen pitkälle niittymaisemien halki. Kevyen liikenteen alue- ja paikallisreittejä on lähistöllä paljon.

Lähin linja-autopysäkki on noin 200 metrin päässä Ali-Huikkaantiellä.

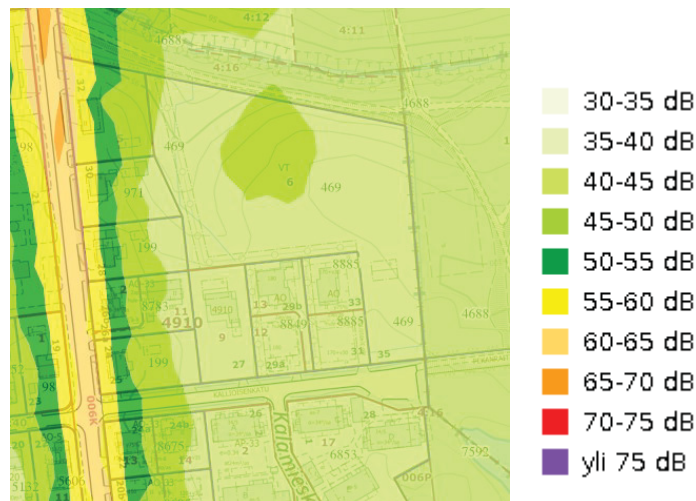
Tekninen huolto

Kaava-alueella kulkee Tampereen Veden hule- ja jätevesiviemäri. Ali-Huikkaantien tontti on liitetty kaukolämpöön.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöt, liikennemelu, ilmanlaatu ja pilaantuneet maat

Tampereen kaupungin meluselvityksen mukaan Ali-Huikkaantien puolella liikennemelun keskiäänitaso nousee yli 55 dB, tontin rajalla se on 60-65 dB. Alueesta on laadittu erillinen meluselvitys vuonna 2021 (Taratest Oy).



Kuva 7: Melu 2040 (ennuste), päiväajan keskiäänitaso.
© Tampereen kaupunki 2022

Tontin 4910-5 eteläpäädyssä on sijainnut öljysäiliö, joka on poistettu 2000-luvun alussa, kun rakennus liitettiin kaukolämpöön. Öljysäiliö on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Asia selvitetään rakennuksen purkutöiden yhteydessä.

1.1.5 Väestö ja palvelut

Vuonna 2022 Huikkaan kaupunginosassa asui 1 171 asukasta. Pääosa (n. 82 %) asui omakoti- ja paritaloissa. Rakennuskannasta kerrostaloja kaupunginosassa oli 8,91 %.

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, ja palvelut ovat helposti saavutettavissa. Joukkoliikenteen lähin pysäkki on noin 200 metrin päässä Ali-Huikkaantiellä.

Sekä Jankan että Kalevan palvelut ovat 1-2 km etäisyydellä. Irjalan päiväkotia ja koulu sijaitsevat vajaan 500 metrin päässä.

1.1.6 Maanomistus

Tontti 4910-6 on yksityisessä omistuksessa. Tontin 4910-5 omistaa Tampereen kaupunki.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Pääosa suunnittelualueesta osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR). Pientalotontti on asuinpienalojen korttelialuetta (AP).

Mitoitus

Asemakaava-alueelle osoitetaan uutta rakentamista yhteensä 6 255 k-m². Asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa 5 732 k-m². Asukasmääräksi arvioidaan noin 135 asukasta (n. 45 m² /asukas).

2.1.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa 2-3-kerroksisten kerrostalojen ja paritalojen rakentaminen olemassa olevan pientalovaltaisen alueen jatkoksi niin että uusi ja vanha rakentaminen sopivat toistensa naapureiksi.

2.1.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Suunnittelualueen itärajalla kulkee Tampereen kantakaupungin liito-oravaselvityksen (2016) mukaan liito-oravan mahdollinen kulkureitti. Alueen itärajalle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa.

Laaditun luontoselvityksen mukaan alueen kasvilajisto on tavanomaista, eikä siellä esiinny luonnontilaisia ympäristöjä. Aluetta sivuaa pohjoispuolella keskuspuistoverkosto ja idässä ohjeellinen ekologinen yhteys.

Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäänköksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta hankkeeseen ei liity erityisiä selvitystarpeita (Pirkanmaan maakuntamuseo).

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.2.1 Korttelialueet

AKR-tontit

Kerrostalot sijoittuvat samansuuntaisesti alueen muuta rakennuskantaa mukaellen. Ajoyhteys muutosalueelle mahdollistetaan Kallioisenkadun ja Ali-Huikkaantien kautta. Rakennukset ovat 2-3-kerroksisia. Pysäköinti sijoittuu pääosin alueen eteläosaan.

Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelu- ja leikkialueet sijoittuvat rakennusten välisille alueille, joissa toiminnot ovat suojassa. Pihoiden tulee olla riittävä määrä istutuksia.

Alueen kerrostalojen tulee muodostaa tyyliltään yhtenäinen kokonaisuus.

AP- tontti

Paritaloille muodostuu asuntokohtaiset omat pihat, joita suojaavat ja rajaavat autokatokset sekä puu- ja pensasistutukset.

2.2.2 Muut alueet

Muuntamolle on esitetty paikka pysäköintialueen päässä alueen pohjoisosassa. Muuntamorakennuksen verhoilu tulee sovittaa ympäröiviin rakennusmateriaaleihin.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaupunginosa täydentyy uuden rakentamisen myötä neljällä 2-3-kerroksisella kerrostalolla ja kahdella kaupunkipientialolla. Nykyisen peltoaukean rakentuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa viljelystontin osaksi kaupunkirakennetta. Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on pyritty ratkaisemaan siten, että se aiheuttaa

mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristön asutukselle ja ympäristölle. Tehdyn meluselvityksen perusteella kaavan mukainen asuinrakentaminen alueelle on mahdollista.

Lähiympäristön asuntojen ikkunanäkymiin tulee suuria muutoksia ja rakentamisvaiheesta väliaikaista häiriötä.

Liikennemäärät kasvavat Ali-Huikkaantiellä ja Kallioisenkadulla, mikä heikentää etenkin Kallioisenkadun liikenneturvallisuutta. Kallioisenkatu on jo nyt melko ahdas, ja siellä on paljon kadunvarsipysäköintiä. Tarvittaessa Kallioisenkadulla voidaan rajoittaa kadunvarsipysäköintiä parantamaan liikkumisen turvallisuutta.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueen asuntotarjonta lisääntyy ja monipuolistuu. Uuden asuntorakentamisen vaikutukset alueen sosiaaliseen rakenteeseen ovat riippuvaisia toteutettavien asuntojen koosta ja asuntojakaumasta.

Alueen väkiluku kasvaa, uusia asukkaita tulee alueelle noin 135 (yksi asukas jokaista uutta 45 asuinrakennusten kerrosneliötä kohden). Alueella liikkuvien ja sen ulkoilumaastoja käyttävien ihmisten määrä lisääntyy. Kyseessä on tavanomainen asuntorakentaminen, mikä ei sinällään aiheuta alueelle levottomuutta.

Rakentamisen myötä lähialueen asukkaiden ympäristö muuttuu voimakkaasti. Asukkaiden näkymät muuttuvat. Osista asunnoista aukeaa näkymiä naapuruston tonteille, mikä saadun palautteen perusteella häiritsee naapureita. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon, ja poistuvaa kasvillisuutta korvataan monikerroksisilla istutuksilla.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä.

Tontilta 4910-5 on poistettu maanalainen öljysäiliö 2000-luvun alussa, kun tontilla sijaitseva pienkerrostalo on liitetty kaukolämpöön. Öljysäiliö on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Maaperän pilaantuneisuus selvitetään rakennuksen purkutöiden yhteydessä.

Hulevesiselvityksessä on esitetty yksi alueella soveltuva hulevesien hallinnan vaihtoehto, jossa hulevedet viivytetään hajautetusti useassa

pienehkössä hulevesipainanteessa. Painanteiden ajatellaan olevan erilaisia viherpainanteita. Tavoitteena on, etteivät hulevesimäärät vastaanottavaan Vuohenojaan tai läheiseen lampeen kasva uudisrakentamisen myötä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamattoman peltoalueen muuttaminen asumiseen muuttaa voimakkaasti alueen luonnetta. Alueella ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja laaditun luontoselvityksen mukaan. Alueen itäosan on tulkittu voivan toimia liito-oravan mahdollisena siirtymäreittinä, joka asemakaavalla turvataan edelleen.

Nykyisillä alueilla olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Poistuvaa kasvillisuutta korvataan monikerroksisilla istutuksilla. Suunnittelussa edellytyksenä on, että Tampereen kaupungin viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso täyttyy. Alueelle on määrätty istutettavia alueita.

Kaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä alueelta ei löydetty uhanalaisia tai silmälläpidettävää kasvilajistoa eikä muita perinnebiotooppien huomionarvoisia kasvilajeja. Maastohavaintojen ja lähtötietojen perusteella peltoa ei voida luokitella perinnebiotooppihin lukeutuvaksi.

Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta.

Rakentamattoman peltoaukean muuttaminen asuinalueeksi muuttaa kaava-alueen luontoa noin hehtaarin laajuudelta.

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

Asemakaavalla täydennetään olevaa asuinuutta tähän asti lähes rakentamattomana pysyneelle alueelle. Asemakaavan myötä kaupunginosa täydentyy ja asuntotarjonta monipuolistuu. Asuntojakauma tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Tulevat hallintamuodot eivät ole tiedossa.

Liikennemäärät lisääntyvät Kallioisenkadulla ja Ali-Huikkaantiellä. Ajo alueelle mahdollistetaan Ali-Huikkaantien ja Kallioisenkadun kautta. Tarvittaessa Kallioisenkadulla voidaan rajoittaa kadunvarsipysäköintiä parantamaan liikkumisen turvallisuutta.

Rakentaminen tukeutuu lähialueella jo olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Tontin sijainti lähellä palveluja mahdollistaa hyvin myös julkisen liikenteen käytön sekä kulkemisen palveluihin jalan ja pyöräillen. Kaavamuutos ei muuta kevyen liikenteen verkostoja tai katuverkkoa.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alue tukeutuu lähialueella olemassa olevaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan toteutuessa muuttuu kaava-alueen nykyinen maisema kaupunkimaisemmaksi. Avoin peltomaisema häviää ja maisema muuttuu merkittävästi alueen rakentuessa.

Paikoitusalueelle määrätyillä istutettavilla alueilla ja puu-/pensasriveillä estetään paikoitusalueen ja sillä olevien autojen korostuminen maisemassa.

Asuinkerrostalojen rakentaminen vaikuttaa huomattavasti kaupunkikuvaan ja maisemaan, joskaan kyse ei ole alueen ensimmäisistä kerrostaloista. Aluetta vastapäätä Ali-Huikkaantiellä on kolme kolmikerroksista kerrostaloa vuodelta 1970, ja myös uudempaa kerrostalorakentamista löytyy etelämpänä vajaat kolmensadan metrin päässä.

Uudelle alueelle istutettava puusto ja muu kasvillisuus aikanaan kompensoivat rakennusaikana alueelta poistettavaa kasvillisuutta.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaava-alue ei sijaitse merkittävässä kulttuuriympäristössä, eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäänöksiä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Alueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 10.12.2020 tontille 4910-6. Ali-Huikkaantien varrella sijaitsevan tontin 4910-5 haltija haki asemakaavamuutosta 2021. Asemakaava-aluetta muutettiin koskemaan myös tätä aluetta.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville yhdessä asemakaavan valmisteluaineiston kanssa 11.5.-1.6.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen. Ali-Huikkaantien varressa oleva pienkerrostalo korvataan uudella kolmikerroksisella kerrostalolla. Viljelystontille on tarkoitus sijoittaa kolme 2-3-kerroksista kerrostaloa ja kaksi paritaloa. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä soveltuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

4.3 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu suunnittelualueelle laadittuun viitesuunnitelmaan ja tehtyihin erillisselvityksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja viitesuunnitelmien nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa on muokattu saadun palautteen pohjalta. Tontti 4910-5 on liittynyt mukaan asemakaavaan, ja ajoyhteys kaava-alueelle mahdollistetaan nyt sekä Kallioisenkadulta että Ali-Huikkaantieltä. Kallioisenkadun puoleiselle alalle on suunniteltu pientalorakentamista. 2-3-kerroksisten kerrostalojen suuntaa tontin eteläpuolelta on muutettu itä-länsisuuntaan, ja kerrostalojen rakennusala on siirretty etäämmälle omakotitonteista.

4.3.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Asemakaava kuulutettiin vireille 10.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 16 mielipidettä ja 7 viranomaiskommenttia. Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennettavuusselvitys, Taratest 2021
- Liikennemeluselvytys, Taratest 2021
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Sitowise 2021
- Luontoselvitys, Sitowise 2021
- Hulevesiselvytys, Ramboll Oy 2022
- Pihasuunnitelma ja viherkerroin, Ramboll Oy 2022

5.1 Rakennettavuusselvitys

Selvityksen maastotyöt suoritettiin viikolla 13/2021 aloitusvaiheen viitesuunnitelmien perusteella. Alueelle suunnitellut kolmikerroksiset rakennukset voidaan alustavasti perustaa anturoilla luonnontilaisen tiiviin moreenin varaan. Vaihtoehtoisesti voidaan perustaa lyötävien tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Piha-alue, kaivot ja putkijohdot voidaan alustavasti perustaa normaalein rakennekerroksin luonnontilaisen pohjamaan varaan. Kaivu rakennusten osalta tulee suorittaa siten, että kaikki eloperäiset ja / tai löytyneet pintamaat sekä täyttöihin kelpaamattomat täytemaat poistetaan rakennuspaikan osalta.

Pohjamaa on todennäköisesti routivaa, maaperän routivuus tarkennettu laboratoriotutkimuksilla. Rakennukset tulee salaojittaa.

Selvityksen perusteella voidaan tehdä alueellista suunnittelua. Ennen kohteen rakennustöiden aloittamista pohjatutkimuksia tulee täydentää ja kohteeseen on laadittava erillinen perustamistapalausunto sekä maarakennustyöselitys.

5.2 Maaperän pilaantuneisuusselvitys

Viljelystontti 4910-6 on ollut peltokäytössä 1980-luvulle saakka. Nykyisellään alue on niittyä. Tontilla nro 5 sijaitsee pienkerrostalo vuodelta 1961. Rakennuksen eteläpäädytystä on poistettu öljysäiliö 2000-luvun alussa, kun rakennus liitettiin kaukolämpöön. Tietoa mahdollisesta öljyisestä maasta tai sen poistamisesta ei ole, mutta tontilla ollut öljysäiliö on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Asia selvitetään rakennuksen purkutöiden yhteydessä tehtävällä koekuoppatutkimuksella. Mikäli alueella todetaan valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen öljyhiilivetyjen C₁₀...C₄₀ kynnysarvon (300 mg/kg) ylittäviä pitoisuuksia,

ilmoitetaan tuloksista Pirkanmaan ELY-keskukseen. Jatkotoimenpiteistä sovitaan Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

5.3 Luontoselvitys

Luontoselvitys laadittiin vuoden 2021 kesällä. Selvitykseen kuuluu alueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys, liito-orava- ja lepakkoselvitys.

Alueelta löytyy kulttuurilehtoa, niittyttynyttä peltoa, reunametsikköä ja piha-alueita. Vanha peltoalue on tyypiltään niittymäistä uusympäristöä, eikä se kuulu perinnebiotooppeihin. Puusto on lehtipuuvaltaista. Ali-Huikkaantien piha-alueella ei esiinny luontaisia luontotyyppisiä, eikä sillä ole mainittavia luontoarvoja.

Selvitysalueelta ei havaittu liito-oravan papanoita, risupesäitä eikä kolopuita, joita liito-orava voisi käyttää pesänään. Alue ei ole liito-oravan elinympäristöksi erityisen soveltuvaa. Itäosassa on Tampereen Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä (2016) esitetty liito-oravan mahdollinen kulkureitti, joka on yksi mahdollinen yhteys etelän suuntaan.

Maastokäyntien yhteydessä selvitysalueelta havaittiin pohjanlepakko ja viiksisieppa. Alueen rakennus ei ole lepakoiden käytössä, eikä alue täytä kartoitusohjeiden I-III-luokan kriteerejä, joten selvityksen perusteella lepakoiden esiintyminen ei estä maankäytön muutoksia.

Alue ei ole potentiaalinen lahokaviosammaleen esiintymiselle.

5.4 Liikennemeluselvitys

Selvityksessä on tarkasteltu alueeseen kohdistuvia tie- ja katuliikenteestä aiheutuvia melutasoja nyky- ja ennustetilanteen mukaisilla liikennemäärillä. Merkittävimmät tieliikenteen äänilähteet ovat Ali-Huikkaantie sekä Kallioisenkatu.

Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelu- ja leikkialueet sijoittuvat rakennusten välisille alueille rakennusmassojen suojaan. Rakennusten 1-2 oleskelualueet sijoittuvat rakennusten itäpuolelle. Ennustetilanteen liikennemäärillä ja tilanteessa, jossa kaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettu suunnitelmien mukaisesti valmiiksi, kohteen yhteiskäyttöön tarkoitettujen sekä huoneistokohtaisten ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutaso on enimmillään 48 dB ja yöaikainen melutaso enimmillään noin 41 dB. Laskentamallien perusteella päivä- ja yöaikaiset melutason ohjearvot saavutetaan kohteessa hyvin ilman erillistä melusuojausta.

Koska Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääneneristävydestä 30 dB riittää sisämelun ohjearvon 35 dB saavuttamiseen, ei kohteisiin ole selvityksen perusteella välttämätöntä asettaa ääneneristävyden ΔL kaavamääräystä.

Suunnitelmien mukaan parvekkeita on sijoitettu rakennusten itä- ja länsipuoleisille julkisivuille. Vallitsevien melutasojen vuoksi kohteen parvekkeita ei ole välttämätöntä lasittaa, mutta parvekkeiden käytettävyyden kannalta lasittaminen voi kuitenkin olla suositeltavaa. Lasitukseksi riittää tavanomainen parvekelasitus.

5.5 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksessä kartoitettiin hulevesistä aiheutuvat reunaehdot kaavoituksen tueksi ja esitetään hulevesien hallintatoimenpiteitä. Tavoitteena on, etteivät hulevesimäärät vastaanottavaan Vuohenojaan tai läheiseen lampeen kasva uudisrakentamisen myötä.

Rakentaminen kasvattaa alueen hulevesimäärää kerran 10 vuodessa toistuvalla sateella n. 60 m³. Hulevesien viivytystarve määritettiin pihasuunnitelman yhteydessä viherkerroinlaskelmalla, jonka tulokseksi saatiin viivytystarve 60 m³. Tämä määrä viivytetään hajautetusti alueella erilaisissa vihreissä hulevesiä viivyttävissä pintaratkaisuisissa.

Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormituspiikki aiheutuu yleensä valuma-alueen rakennustöiden aikana, jolloin paljas maaperä on alttiina eroosiolle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää huomiota. Rakennustyömaiden hulevedet tulee johtaa kokoojajoihin ja -verkostoihin esimerkiksi tilapäisten lasketusaltaiden kautta ja/tai suotopatojen läpi.

5.6 Viherkerroin ja pihasuunnitelma

Suunnittelun tavoitteena oli laatia viitteellinen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma muutosalueelle. Tuleva tonttijako ei ole vielä valmisteluvaiheessa selvillä ja viherkerroinlaskelmaa lasketaan koko kaavamutosalueelle. Tontin itäpuolen rajalla kulkee liito-oravan mahdollinen kulkureitti, joten viherkerroinlaskelma on tässä kohteessa 0,9. Viherkerroinluvaksi on saatu 1,29.

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkerroinlaskelmaa määritelty tavoitetaso.

Selvitykset ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

5.7 Maankäyttösopimus

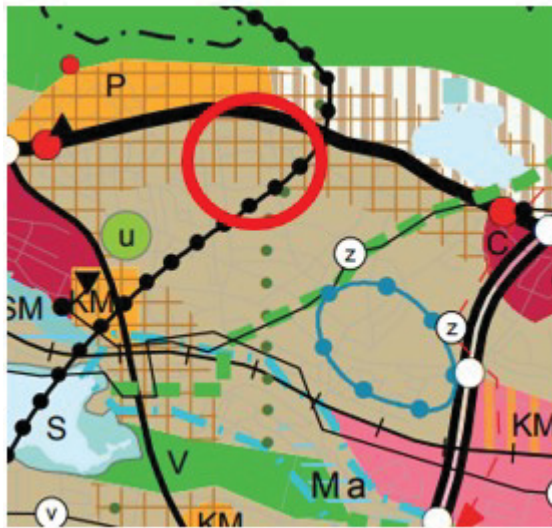
MRL 91§:n mukainen maankäyttösopimus tulee laadittavaksi ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1 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. Se on osa kasvutaajamien ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä.



Kuva 8: Ote maakuntakaavasta 2040

6.2 Yleiskaava

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

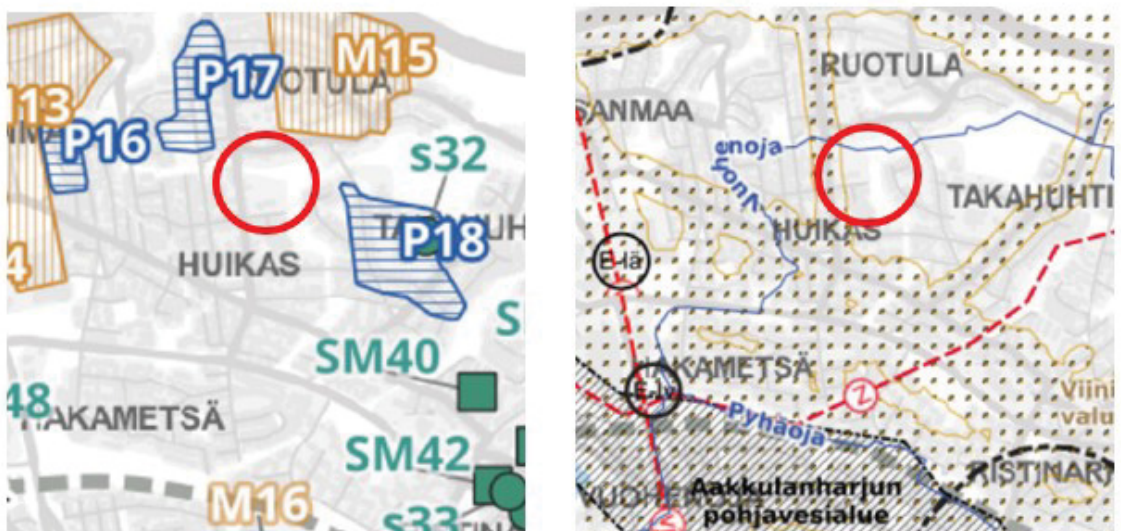


Kuva 9: Ote yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (vasemmalla kartta 1, Yhdyskuntarakenne, oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut)

Kartalla 2 (Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut) suunnittelualueen pohjoisosaa sivuaa ohjeellinen virkistysyhteys ja keskuspuistoverkosto sekä pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Pekanpuistoa sivuaa ohjeellinen ekologinen yhteys.

Kartalla 3 (Kulttuuriperintö) ei sijoitu yleiskaava 2040 mukaan huomioonotettavia rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita.

Kartalla 4 (Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto) alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Osa alueesta on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.



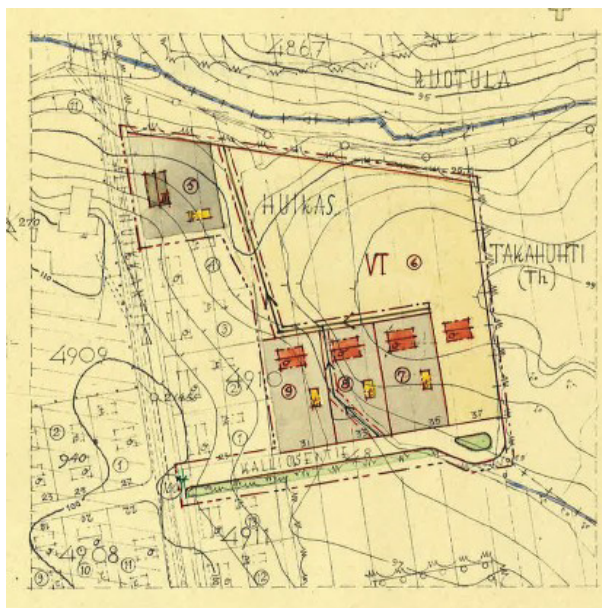
Kuva 10: Ote yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (vasemmalla kartta 3, Kulttuuriperintö, oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto)

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.9.1954 vahvistettu asemakaava nro 469. Siinä tontti 4910-6 on merkitty viljelystontiksi (VT). Tontille on merkitty tyyppiirustusten mukaisen tai muun omakotirakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 5 m, ja kattokaltevuuden on oltava 1:11/2. 2/3 ullakon pinta-alasta saa sisustaa asuinhuoneeksi. Viljelystontille saadaan asuinrakennuksen lisäksi rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia. Talousrakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 4 metriä. Rakennusten etäisyyden toisistaan ja tonttirajasta on oltava vähintään 6 m. Tontin pinta-alasta saadaan rakentamiseen käyttää 1/15. Tontille on merkitty viemäriä varten varattava alue. Tontin rakennusoikeus on 195 k-m², ja tehokkuusluku e= 0,02 (Facta-tietokanta). Tontti on rakentamaton.

Tontti 4910-5 ja on merkitty asunto- tai liiketontiksi (AL). Tontille on merkitty kaksikerroksisen liike- ja asuinrakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 8 metriä, ja kattokaltevuuden on oltava 2:5. Ullakkoa ei saa sisustaa asuinhuoneiksi. Asuinrakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m ja talousrakennusten etäisyyden 5 m, asuin- ja talousrakennusten välimatkan samalla tontilla on oltava vähintään 8 m , paitsi kulmittain sijoitettuna 6 m. Tontilla on talousrakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuuden on oltava 2:5.

Tontin rakennusoikeus on 328 k-m², ja tehokkuusluku e= 0,19 (Facta-tietokanta). Toteutunut kerrosala on 320 m².



Kuva 11: Ajantasa-asekaava nro 469 vuodelta (vahv. 9.9.1954). Kuva: Tampereen kaupunki, asemakaavoitus

6.4 Tonttijako

Tonteilla on voimassa 17.3.1955 hyväksytty tonttijako nro 1218. Tontti 4910-5 on merkitty tonttirekisteriin 7.4.1961, tontti 4910-6 27.4.1970.

6.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2023.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava rakentamistapaohje ja viitesuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä. Vuokrasopimus päivitetään asemakaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 10.12.2020, tark. 8.5.2023
- Asemakaavakartta 8.5.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitusvaiheen palauteraportti 8.5.2023
- Rakentamistapaohje 8.5.2023

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelmat, Himla architects Oy 2022
- Maankäyttöluonnos, Himla architects Oy 2022
- Rakennettavuusselvitys, Taratest 2021
- Liikennemeluselvytys, Taratest 2021

- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Sitowise Oy 2021
- Luontoselvitys, Sitowise Oy 2021
- Hulevesiselvitys, Ramboll Oy 2022
- Pihasuunnittelu ja viherkerroin, Ramboll Oy 2022

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 837 Tampere Täyttämispvm 27.04.2023
Kaavan nimi Asemakaavan muutos nro 8834, Huikas
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 10.12.2020
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 837-8834
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,1862 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,1862

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1862	100,0	6255	0,53	0,0000	5732
A yhteensä	1,1862	100,0	6255	0,53	1,0136	5927
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-1,0136	-195
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1862	100,0	6255	0,53	0,0000	5732
A yhteensä	1,1862	100,0	6255	0,53	1,0136	5927
AKR	1,0920	92,1	5855	0,54	1,0920	5855
AP	0,0942	7,9	400	0,42	0,0942	400
AL					-0,1726	-328
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-1,0136	-195
RP-2					-1,0136	-195
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						