

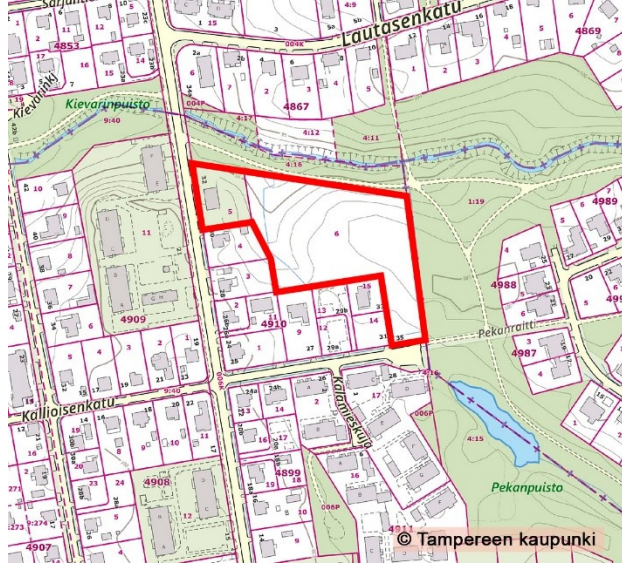
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

10.12.2020, tark. 8.5.2023

Diaarinumero TRE: 5087/10.02.01/2020

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaavan suunnittelualue.



Suunnittelualue ilmakuvasa.

Kaavan suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Huikkaan kaupunginosan korttelin 4910 tontit 5 ja 6. Alue sijaitsee noin 6 km kaupungin keskustasta itään osoitteissa Kallioisenkatu 35 (aiemmin 33) ja Ali-Huikkaantie 32. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen, etelässä Kallioisenkatuun ja lännessä Ali-Huikkaantiehen ja pientalotontteihin. Takahuhdin kaupunginosan raja kulkee alueen itäistä sivua pitkin.

Tontti 4910-6 on pinta-alaltaan 10 137 m², ja sen käyttötarkoitus on viljelystontti (VT). Tontti on rakentamaton, ja sitä reunustaa lehtipuuvaltainen puurivi. Suunnittelualueen pohjoispuolta sivuaa pääreitteinä toimiva kävely- ja pyörätie sekä Vuohenoja.

Tontin 4910-5 pinta-ala on 1 726 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1961 valmistunut pienkerrostalo.

Maanomistus

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

Tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on VT-tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen. Ali-Huikkaantien varressa oleva pienkerrostalo on tarkoitus purkaa ja korvata uudella kerrostalolla. VT-tontille suunnitellaan kolmea 2-3 kerroksista kerrostaloa ja kahta paritaloa.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä soveltuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Lähtökohdat

Asemakaavan muuttamista koskeva hakemus on jätetty 3.9.2020 (tontti 4910-6) ja 21.9.2021 (tontti 4910-5).

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaava 2040: tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

Yleiskaava

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

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.9.1954 vahvistettu asemakaava nro 469.

Tontti 4910-6 on viljelystontti (VT). Tontille on merkitty omakotirakennuksen rakennusala. Rästaskorkeus saa olla enintään 5 m, ja kattokaltevuuden on oltava 1:1/2.

Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia. Tontin pinta-alasta rakentamiseen saa käyttää 1/15. Tontille on merkitty viemäriä varten varattu alue. Rakennusoikeutta tontilla on 195 k-m², ja tehokkuusluku e= 0,02.

Tontti 4910-5 on merkitty asunto- tai liiketontiksi (AL). Tontille on merkitty kaksikerroksisen liike- ja asuinrakennuksen rakennusalue. Rästaskorkeus saa olla max 8 m, ja kattokaltevuuden tulee olla 2:5. Rakennusoikeutta tontilla on 328 k-m² (Facta-tietokanta), tehokkuusluku e= 0,19.

Ajantasa-asemakaava:

www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Asemakaavan vaihe



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 10.12.2020-7.1.2021. Mielipiteet ja kommentit.
- Valmisteluaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville kuuluttaminen 11.5.-1.6.2023. Mielipiteet ja lausunnot. Suunnittelupäivystys järjestetään tiistaina 23.5.2023 klo 17.30-19.00 Irjalan makasiinilla os. Irjalankuja 4.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

Laaditut 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
- Rakentamistapaohje, Tampereen kaupunki 2023

Tarpeen mukaan laaditaan muita selvityksiä.

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 energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

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

Sopimukset

- Maankäyttösopimus

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

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

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Huikkaan-Ruotulan Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frenckellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/ilmoitustaulu

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/asebakaavat

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

Asiaa hoitaa

Toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Puh. 040 806 3284

etunimi.sukunimi@tampere.fi