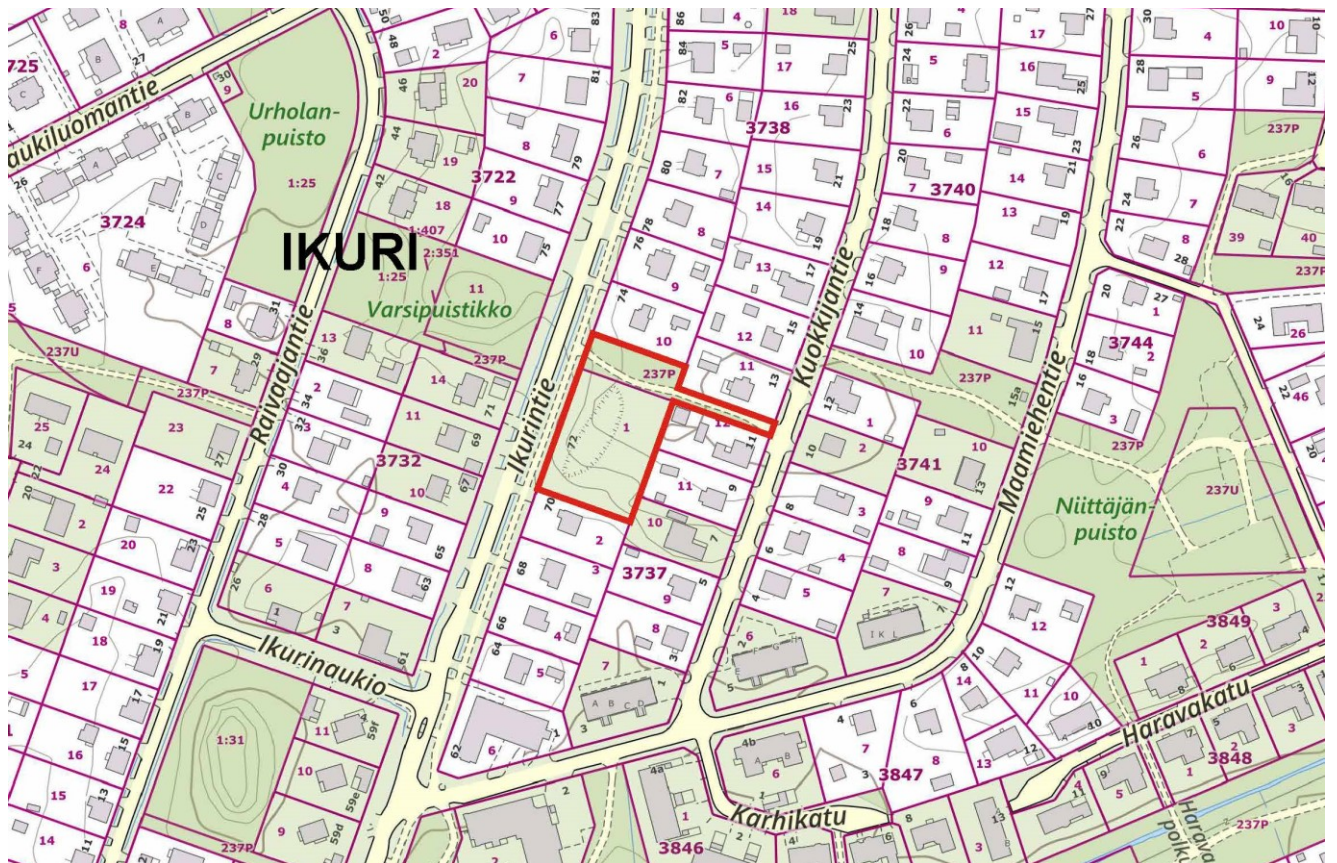


Ikuri, Ikurintie 72 ja puistoalue, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8941

Asemakaavan selostus

7.3.2024



Ikuri, Ikurintie 72 ja puistoalue, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8941

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8941. Muutoksella tontti 3737–1 jaetaan ja sen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen sekä puistoaluetta laajennetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ikurin kaupunginosan korttelin 3737 tonttia nro 1 ja puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ikurin kaupunginosan korttelin 3737 tontit nro 13 ja 14 ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

TRE: 6414/10.02.01/2022

Vireille tulo:

7.3.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ikuri, Ikurintie 72 ja puistoalue, käyttötarkoituksen muutos, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8941.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 15.9.2022.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin 3737–1 käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja kahden pientalotontin kaavoittaminen alueelle.

Samalla puistoaluetta laajennetaan. Tavoitteena on turvata puistossa kulkeva liito-oravayhteys.

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 Ikurin kaupunginosan korttelin 3737 tonttia 1 ja puistoaluetta. Suunnittelualue sijaitsee noin 11 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Ikurintie 72. Alue rajautuu Ikurintiehen ja pohjoisessa pientaloihin.

Tontin 3737–1 omistaa Tampereen kaupunki, ja se on rakentamaton. Sen pinta-ala on 2 408 m², ja tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta.

Alueella sijaitsee kallio, ja siellä kasvaa paljon puita.

Puistoalueen pinta-ala on 958 m². Puiston läpi kulkee kevyen liikenteen väylä.

Tonttia 3737–1- ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvasa.



Kuva 2. Näkymä Ikurintieltä. kuva Tampereen kaupunki 2022.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta. Nurmikaista erottaa kevyenliikenteen väylän Ikurintiestä. Alueella on eri-ikäisiä, lähinnä puolitoistakerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1950-luvusta 2010-luvulle asti. Lähiympäristön tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,15-0,27$.

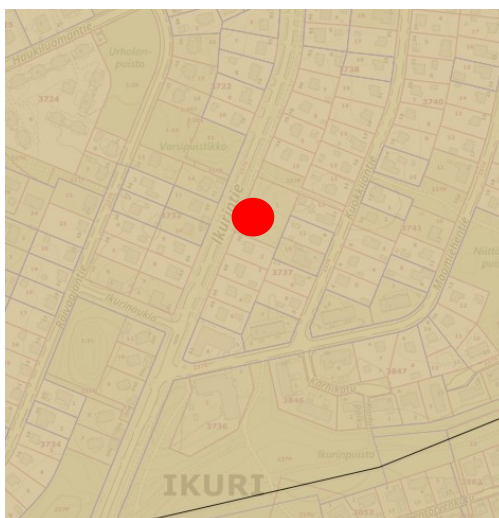
1.2.3 Palvelut

Ikurin päiväkotiin ja kouluun on matkaa kilometrin verran. Lähin päiväkoti on Myllypuron päiväkoti, joka sijaitsee vajaa 200 metrin päässä. Ikurintien varressa on bussipysäkki noin sadan metrin 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 3. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alueen ohi kulkee pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.

Suunnittelualueelle on merkitty ohjeellinen ekologinen yhteys. Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan ekologisen yhteyden sijainti, leveys ja luonne huomioiden arvokkaat luontokohteet,

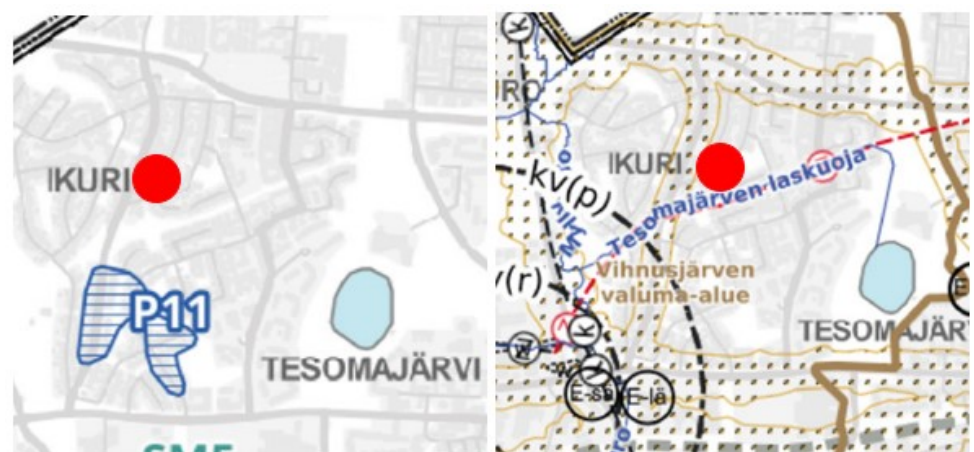
kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistuen, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Ekologinen yhteys on turvattava maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatojen tai muiden näihin verrattavien toimenpiteiden yhteydessä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

Alueella kulkee myös ohjeellinen virkistysyhteys.

Alue on myös melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita, ja se kuuluu Vihnusjärven valuma-alueeseen.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavan kaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne, oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



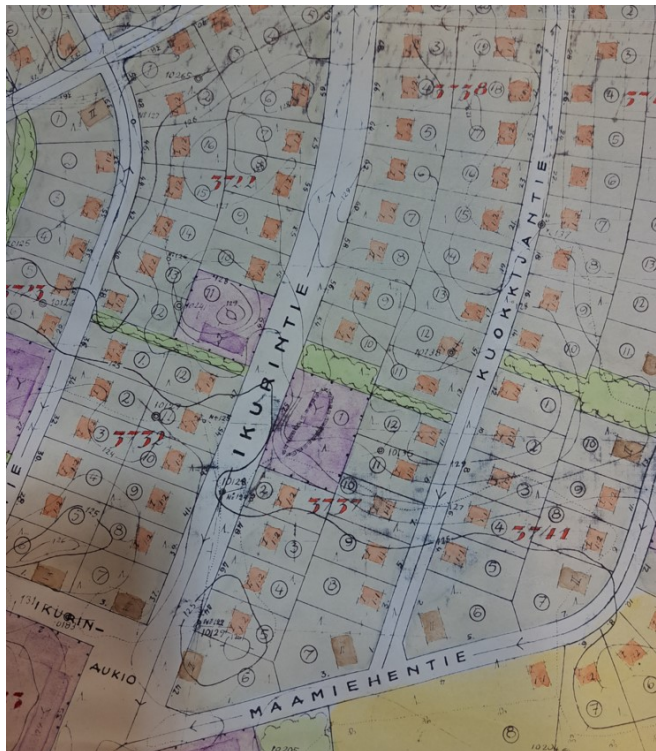
Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavan kaavayhdistelmästä, vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.7.1948 vahvistettu asemakaava 76 ja siihen asemakaavalla nro 104 laadittu asemakaavamääräyksen muutos, joka on vahvistettu 27.5.1950.

Tontti 3737-1 on merkitty yleisen rakennuksen korttelialueeksi (Y). Alueen pohjoisosassa on puistoalue.

Rakennusoikeutta tontilla 3737-1 on 1204 k-m², tonttitehokkuus e=0,5.



Kuva 6. Ajantasa-asemakaava nro 76.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki 2022

Alueesta laadittiin liito-oravaselvitys vuonna 2022, aiemmin aluetta ei oltu selvitetty. Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä 2016 selvitysalueella tunnistettiin mahdollinen itä-länsisuuntainen liito-oravan kulkuyhteys.

Kuokkapuistoon sijoittuu yleiskaavan ekologinen yhteys, jonka määräyksessä todetaan, että ekologinen yhteys on säilytettävä mahdollisimman leveänä ja kehitettävä kullekin yhteystyypille ominaisella tavalla.

Selvitysalue ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, eikä alueelta tehty liito-oravahavaintoja.

Kuokkapuistikkoon sijoittuva liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys tulisi kuitenkin säilyttää ja sitä tulisi parantaa. Yleisille alueille sijoittuva kulkureitti on selvitysalueen tärkein, koska kulkuyhteyden toimivuus on mahdollista turvata tulevaisuudessakin ja sen kehittäminen on helpompaa kuin yksityisillä alueilla.

Etelään päin suuntautuva kulkuyhteys sijoittuu selvitysalueen eteläpuolella yksityisille omakotitonteille, jolloin kulkuyhteyden säilyminen tulevaisuudessa on epävarmaa. Kulkuyhteys tulisi kuitenkin pyrkiä säilyttämään jättämällä riittävästi puustoa esimerkiksi Ikurintien varteen.

Meluselvitys, Sitowise 2024

Melulaskennoilla selvitettiin julkisivuille kohdistuvat ja ulko-oleskelualueilla vallitsevat melutasot. Melulähteenä on huomioitu alueen tie- ja katuliikenne. Mahdollista puuston ja kasvillisuuden melua vaimentavaa vaikutusta ei ole huomioitu.

Laskentojen mukaan ennustetilanteessa suunniteltujen asuinrakennusten piha- ja oleskelualueilla muodostuu laajoja vyöhykkeitä, joilla alittuvat päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB ja 45 dB. Alueella on säilytettävää kalliota, puustoa ja liito-oravan kulkureitti, joten ohjearvon ylittyminen pienellä alueella voitaneen katsoa hyväksyttäväksi meluntorjunnan sijoittamisen vaarantaessa säilytettävät arvot.

Ulkovaipan äänieristävyyden vaatimus ΔL 30 dB on riittävä takaamaan sisämelun ohjearvojen toteutumisen asuinhuoneissa.

Mikäli mahdollisia parvekkeita tai terasseja sijoitetaan Ikurintien tai puiston puoleisille julkisivuille, tulee mahdolliset parvekkeet lasittaa. Tavanomaisen lasituksen ääneneristävyys on riittävä, jotta ulko-oleskelualueen ohjearvot täyttyvät.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 23.8.1949 hyväksytty tonttijako nro 3737–1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 27.3.1953.

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

1.9 Nimistö

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta päätti kokouksessaan 15.2.2022 nimetä kaava-alueella olevan puistoalueen nimellä Kuokkapuistikko.

1.10 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalojen rakentamista varten yhteensä 340 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²).

Rakennusoikeus vähenee 864 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
3737-1	2 408	1 204	0,5
Puistoalue	958	-	-

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
3737-13	946	155+v35	0,20
3737-14	989	150	0,15
VL	1 431	-	-

1.11 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

1.12 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta kahden pientalon rakentamisella. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella on vaikutuksia maa- ja kallioperään. Tonttien keskiosassa sijaitsevaa kalliota tullaan jossain määrin muokkaamaan. Osa kalliosta tulee säilyttää. Ikurintien varrella tonteilla on merkitty alue, joka tulee säilyttää puustoisena.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on puustoinen, rakentamaton tontti ja puistoalue. Tontilla sijaitsee kallio, josta osa todennäköisesti poistuu rakentamisen myötä.

Rakentaminen edellyttää myös puiden kaatamista.

Samalla Kuokkapuistikkoa laajennetaan. Tunnistettu liito-oravan kulkureitti itä-länsisuunnassa turvataan.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Kahden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tonteille niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät. Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentaminen sijoittuu tonttien takaosaan.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 7.3.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 7.3.-28.3.2024.

2.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

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

2.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Nähtävillä olon ajan on mahdollista antaa palautetta valmisteluaineistosta. Saatu palaute huomioidaan asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

2.3 Asemakaavaehdotus

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

2.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

3 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.

4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 7.3.2024
- Havainnekuva 7.3.2024
- Asemakaavan seurantalomake

4.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Sitowise 2/2024
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki, 2022