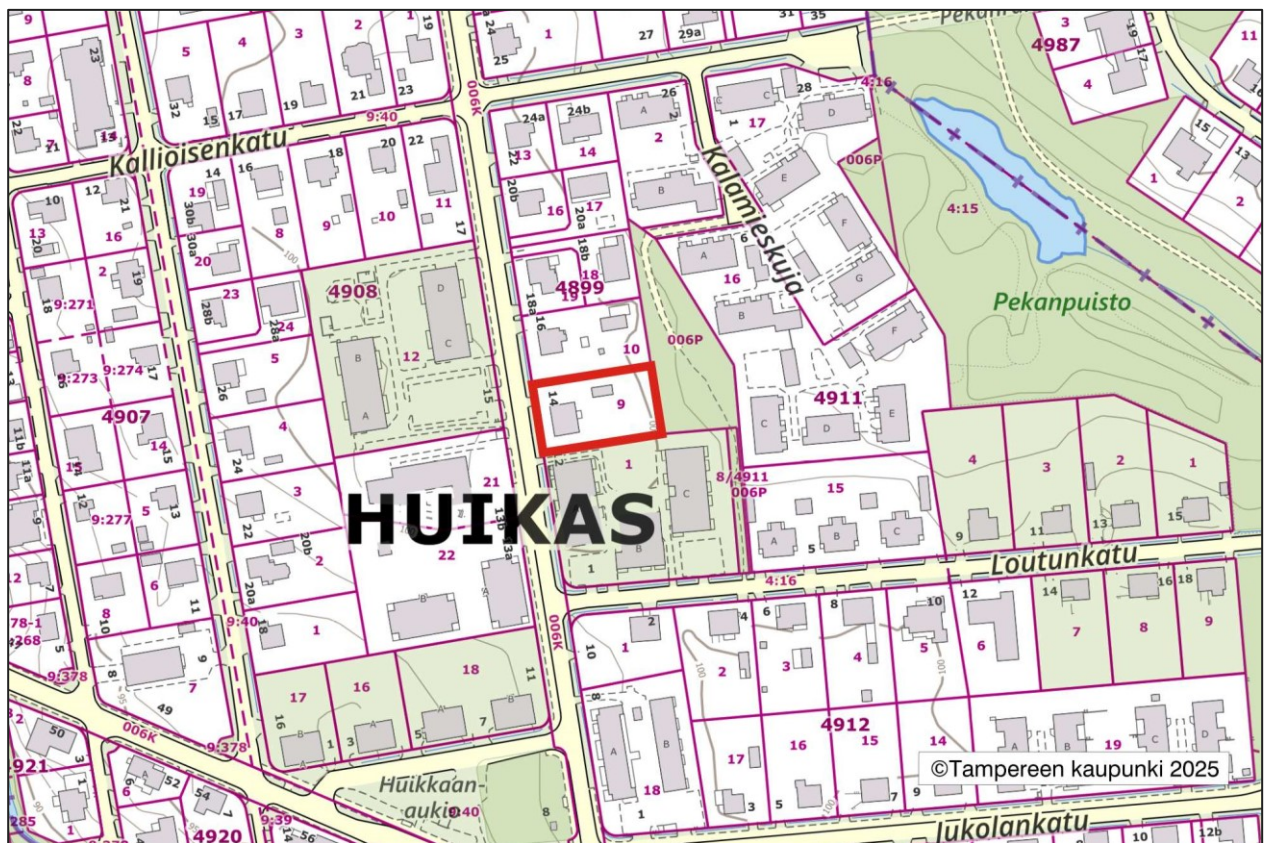


Huikas, Ali-Huikkaantie 14, tontin jakaminen, asemakaava nro 9003

Asemakaavan selostus

8.5.2025, täydennetty 18.8.2025



Huikas, Ali-Huikkaantie 14, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9003

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9003. Muutoksella tontti 4899–9 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4899 tonttia nro 9.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4899 tontit nro 20 ja 21.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupungin, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija
Jerome Matomäki, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

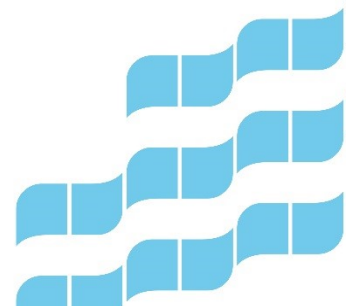
TRE: 1641/10.02.01/2024

Vireille tulo:

8.5.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Ali-Huikkaantie 14, tontin jakaminen. Asemakaavamuutos. Asemakaava numero 9003.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 22.03.2024.

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 4899 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Ali-Huikkaantie 14.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 1 325 m². Tontti rajautuu Ali-Huikkaantiehen, ja idässä puistoalueeseen. Etelän puolella on 2-kerroksisia pienkerrostaloja, ja pohjoisessa on pientaloasutusta.

Tontilla sijaitsee vuonna 1955 valmistunut, kerrosalaltaan 168 m²:n suuruinen (Facta-kuntarekisteri), 1,5-kerroksinen asuintalo ja autotalli. Tontti on vihreä, ja siellä kasvaa paljon puita.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2024



Kuva 2. Vasemmalla tontilla oleva asuinrakennus. © Tampereen kaupunki 2024



Kuva 3. Tontin pihapiiriä. © Tampereen kaupunki 2024

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualueen ympäristö on rakennuskannaltaan sekoittunut. Alueen vanhemmat pientalot edustavat puolitoistakerroksisia jälleenrakennuskauden omakotitaloja. Viime vuosina lähiympäristö on muuttunut monien tontinjakojen myötä.

Alueen lähiympäristössä on 1970-luvulla rakentuneita 2- ja 3-kerroksisia kerrostaloja, kuten myös uudempaa, 2021 valmistuneita 4-kerroksisia kerrostaloja.

Ali-Huikkaantien vastapäätä sijaitsee Uudenkylän seurakuntatalo vuodelta 1966.

Lähialueen pientalojen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e= 0,19-28$.

1.2.3 Luonnonympäristö

Tontilla on vehreä ja sillä kasvaa paljon puita. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontilla ei ole korkeuseroja.

1.2.4 Palvelut

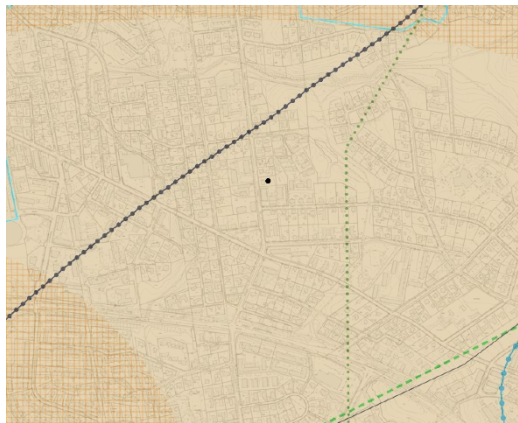
Irjalan päiväkotiin ja kouluun on matkaa noin 600 metriä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Jankassa, 500 metrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Takahuhdintiellä alle 180 metrin kävelyetäisyydellä.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia-teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



*Kuva 4. Ote maakuntakaavasta 2040
Musta piste osoittaa tontin sijainnin.*

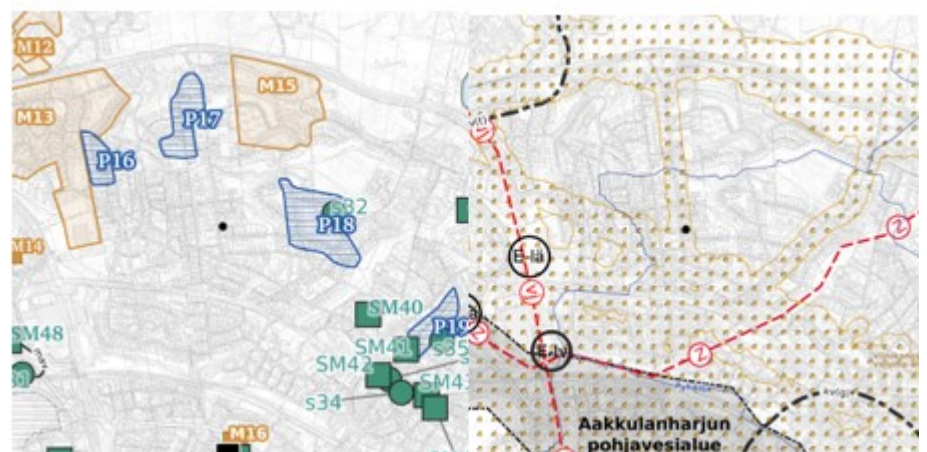
1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu kolmesta eri aikoina voimaantulleesta yleiskaavasta: Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavat valtuustokausilta 2017–2021 ja 2021–2025. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Ali-Huikkaantie kuuluu pyöräliikenteen alueelliseen pääreitistöön. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen ja se on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, Yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, Kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

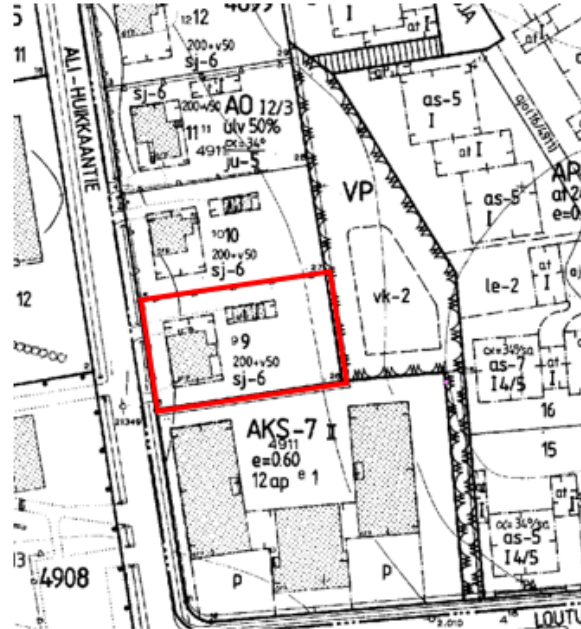
1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.5.1990 vahvistettu asemakaava numero 6853. Siinä tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Kerrosalaa tontille on merkitty asuinrakennukselle 200 m², ja 50 k-m² maanpäällistä autosuojaa- ja taloustilaa varten. Kerroslukuna on 1/3 ulv 50%, ja kattokaltevuutena on käytettävä 34°.

Tontti kuuluu jälleenrakennuskauden rakentamistapaa edustavaan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sj-6). Rakennusten ulkoasu on pyrittävä säilyttämään alkuperäisen tyylin mukaisena. Mikäli aiemmin on suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia rakennustoimenpiteitä, on rakennukset

korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Uudisrakennuksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen ympäristöönsä.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta nro 6853.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Meluseelvitys

Suunnittelualueesta on laadittu meluseelvitys 4/2025. Selvityksessä on huomioitu alueen tie- ja katuliikenne melulähteinä.

Tilanne ennustetilanteessa ei muutu nykytilanteesta merkittävästi, koska liikennemäärät kasvavat vain maltillisesti.

Suunnitelluille asuinrakennuksille ei tarvitse asettaa erillistä julkisivun ääneneristävyyden kaavamääräystä.

Päivä- ja yöajan ohjearvot alittuvat kummallakin tontilla ilman meluntorjuntaa suhteellisen laajoilla alueilla.

Laskentojen mukaan melun ohjearvot ylittyvät Yli-Huikkaantietä lähimmillä alueilla. Kyseisten alueiden suojaaminen melulta voidaan katsoa mahdolliset meluntorjuntahyödyt huomioon ottaen kohtuuttomaksi toteuttaa.

Oleskelu-parvekkeet, joihin kohdistuu yli 52 dB päivämelu tulee suojata parvekelasituksen avulla. Tässä tapauksessa, mikäli Ali-Huikkaantien varrella oleva asuinrakennuksen tilalle toteutetaan uudisrakennus, tulee rakennuksen

mahdollisesti Ali-Huikkaantien puoleiselle julkisivulle sijoittuva parveke tai terassi lasittaa.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 03.03.1951 hyväksytty tonttijako nro 4911–1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 31.08.1990.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2025.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 350 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Rakennusoikeus kasvaa 100 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,26.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4899–9	1 325	250	0,19

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4899–20	614	170	0,28
4899–21	711	150+30	0,25

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.

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

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.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 8.5.2025, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 8.5.-30.5.2025.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatetaan 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 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 8.5. – 30.5.2025 välisen ajan. Aineistosta saatiin 2 kommenttia.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että lähialueen rakennuskanta on kokenut muutoksia, ja korttelissa on jaettu tontteja. Uudisrakennuksen sijoituessa tontin sisäosiin osa kaava-alueen kaupunkikuvallisista arvoista on mahdollista säilyttää, mikä on huomioitu kaavaluonnoksessa mm. merkinnällä sj-6.

Kulttuuriympäristön arvojen osalta maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu suosittelee kaavaan lisättäväksi jonkinlaisia vaatimuksia tonttien kasvillisuudesta, etenkin suuret puut ovat säilyttämisen arvoisia. Lähempänä Ali-Huikkaantietä oleva piha-alue sijaitsee melualueella. Melun ohjearvojen tulee alittaa pihojen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla, mistä tulee määrätä kaavassa. Kirveenvarsitontin osalta tulee varmistaa, että jäteastioille on olemassa riittävä tila, eikä niiden sijoittaminen aiheuta haittaa

naapureille. Lumitilan riittävyys tulee tarkastaa. Kohteen kaakkoiskulmalle on merkitty laji.fi-viranomaisportaalissa laadunvarmistamaton kansalaishavainto haitallisesta vieraslajista jättiputkesta. Havainnon laatu tulee tarkastuttaa ja huomioida se tarpeen mukaan kaavamääräyksissä. Vaikka jättiputkesta ei olisikaan jäljellä maanpäällistä kasvustoa, saattaa maaperässä olla sen itämiskykyisiä siemeniä. Haitalliset vieraslajit tulee torjua asianmukaisesti eikä niitä saa levittää esim. maamassojen tai työkoneiden välityksellä.

Vastine asemakaavoitus:

Meluselvityksen mukaan oleskeluun tarkoitettut meluarvot ylittyvät Ali-Huikkaantien varrella, mutta tonteilla on laajasti ohjearvot alittavia piha-alueita, joille on mahdollista sijoittaa kyseiset toiminnot. On epätodennäköistä, että Ali-Huikkaantien varrella olevaa aluetta käytetään oleskelualueena, joten erillistä kaavamääräystä ei katsota tarpeelliseksi.

Suunnittelualueen ulkopuolella sijainnut jättiputki on hävitetty.

Suurien puiden säilyttäminen on suositeltavaa, mutta ei kaikissa tapauksissa mahdollista.

Asemakaavaselistusta on tarkistettu voimassa olevien maakunta- ja yleiskaavojen osalta.

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

- Asemakaavakartta 8.5.2025
- Havainnekuva 8.5.2025

- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Sitowise Oy 2025