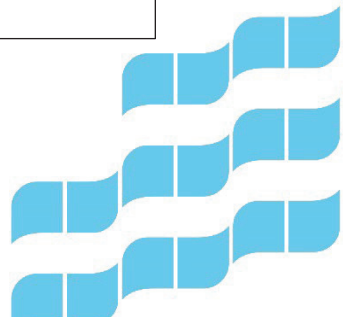
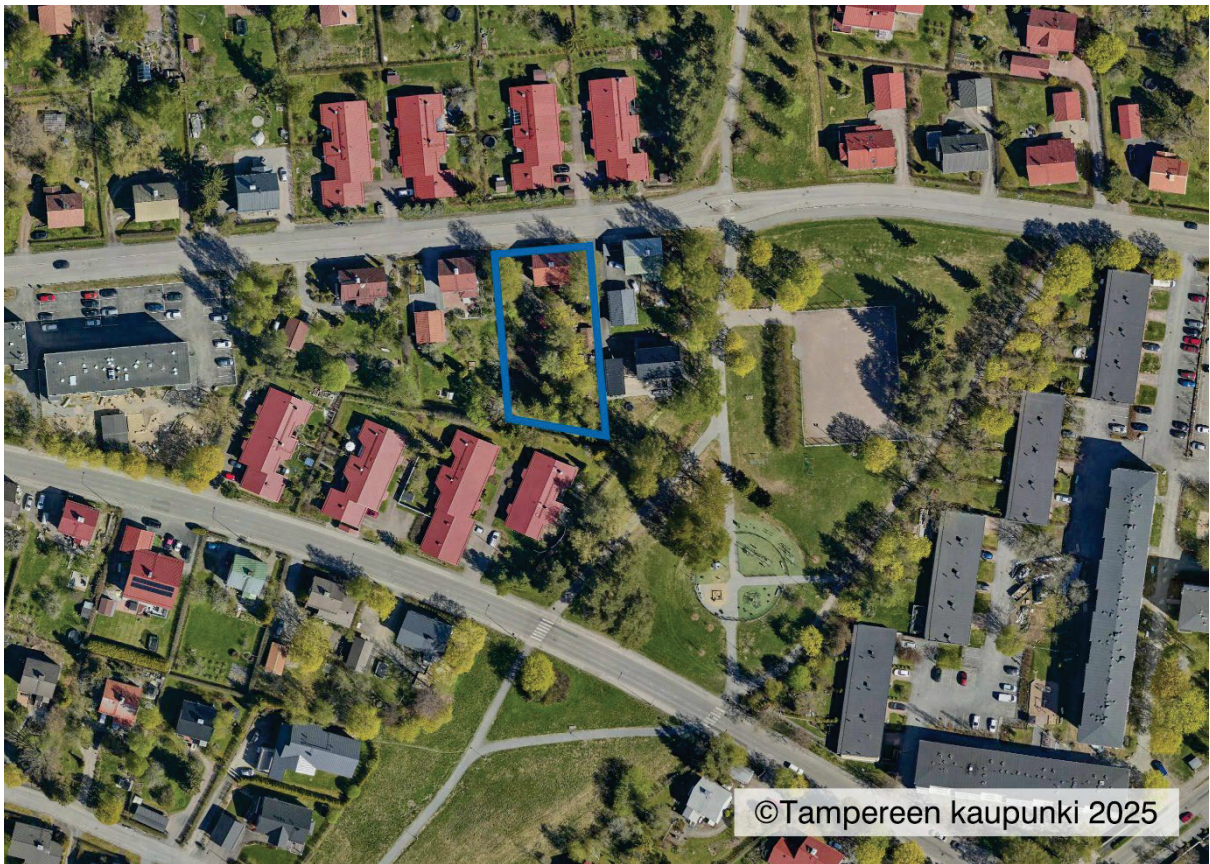


Huikas, Jukolankatu 10, tontin jakaminen, asemakaava nro 9035

Asemakaavan selostus

27.11.2025



Huikas, Jukolankatu 10, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9035

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9035. Muutoksella tontti 4913–5 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4913 tonttia nro 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4913 tontit nro 18 ja 19.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
suunnittelija Ilari Anttila.

Diaarinumero:

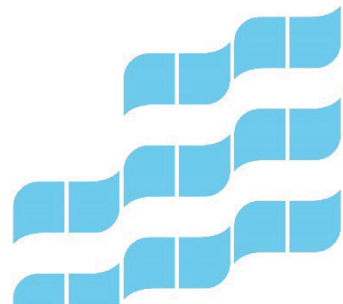
TRE:5914/10.02.01/2024

Vireille tulo:

27.11.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Jukolankatu 10, tontin jakaminen, asemakaavamuutos, asemakaava numero 9035.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 20.12.2024 tontin haltijoiden toimesta.

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 sopeutuvalle 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 4913 tonttia 5. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 kilometriä itään kaupungin keskustasta osoitteessa Jukolankatu 10. Tontilla on voimassa 3.3.1951 hyväksytty asemakaava nro 236.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 4913–5 pinta-ala on 1428 neliömetriä (jatkossa m²). Se rajautuu pohjoisessa Jukolankatuun ja muilta sivuiltaan naapuroiviin pientalotontteihin.

Tontin rakennusoikeus on 265 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²).
Tonttitehokkuus on e=0,19.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille Jukolankadulta. © Tampereen kaupunki 2025.

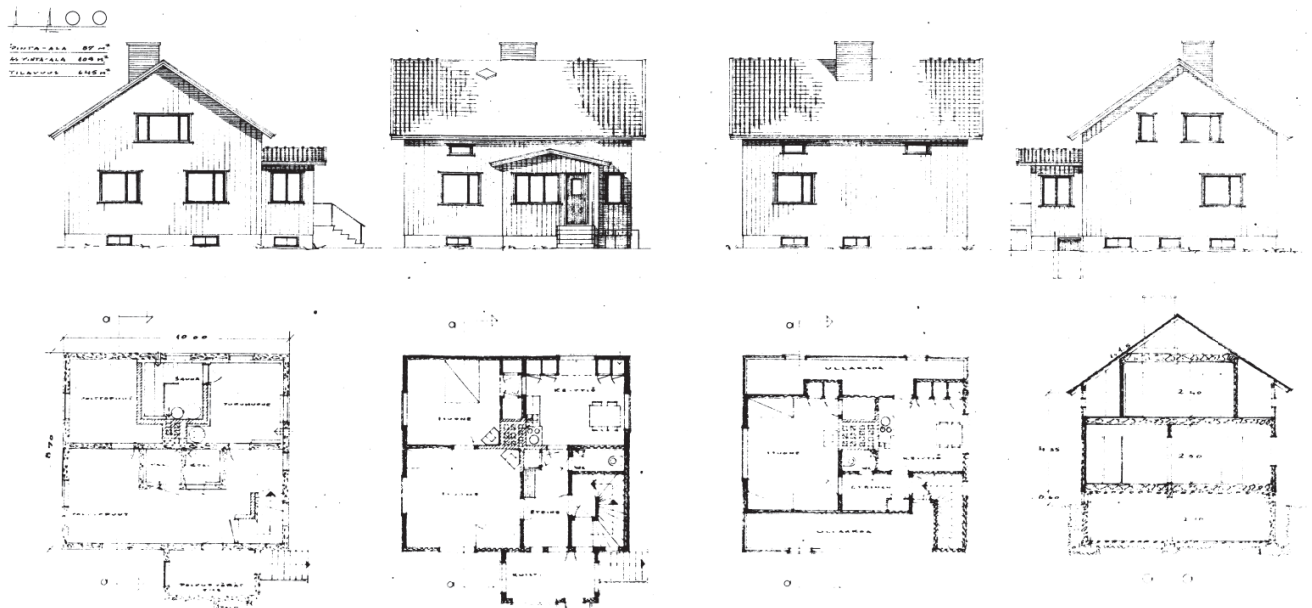


Kuva 2. Tontin eteläosa on puustoista ja rakentamatonta. © Tampereen kaupunki 2025.

1.2.2 Rakennuskanta

Suunnittelualue kuului kantakaupungin yleiskaavassa 1988 määritellylle jälleenrakennuskauden arvoalueelle. Kantakaupungin yleiskaavan 2040 valmistelun yhteydessä alueiden rajauksia tarkistettiin ja yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvityksessä 2016 alueen arvojen todetaan olevan pääasiassa menetettyjä. Selvityksessä on kuitenkin maininta, että uudet rakennukset on sopeutettava alueen alkuperäiseen ilmeeseen.

Tontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut puurakenteinen 1-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 135 m². Talo on tyypillinen jälleenrakennuskauden loppupuolen harjakattoinen puutalo kuistilla ja kellarilla. Ensimmäinen kerros on myös rakennusajankohdalle tyypillisesti jaettu karkeasti neljään tilaan, jotka ovat omissa nurkissaan hormin ympärillä.



Kuva 3. Talon lupapiirustukset vuodelta 1956. Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan arkisto.

Myöhemmin rakennetussa ullakkokerroksessa on yksihuoneinen asunto alkovilla, erillisellä keittiöllä ja omalla sisäänkäynnillä kuistin kautta. Kellariin on lisätty 60-luvulla keskuslämmityskattila ja koksivarasto.

1.2.3 Lähialue

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

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harjakattoisia 1- ja 1,5-kerroksisia pien- ja rivitaloja. Rakennusaika vaihtelee 1950-luvulta 2010-luvulle asti. Samassa korttelissa tontista länteen on kaksi 1970-luvulla rakennettua 4-kerroksista kerrostaloa.

1.2.4 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontti laskee loivasti kohti etelää. Tontilla on korkeuseroa noin yksi metri. Ympäristö on hyvin vehreää ja vanhoja puita on paljon. Korttelin itäpuolella sijaitsee Jukolanpuisto.

1.2.5 Palvelut

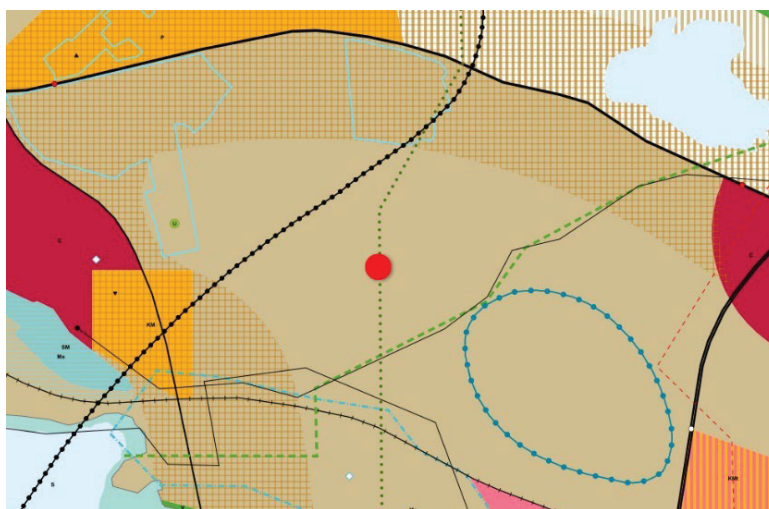
Irjalan päiväkotia ja koulu (luokat 0–2) sijaitsee 400 metrin etäisyydellä ja Takahuhtin koulun A- ja B-rakennukset (luokat 1–4 ja 5–9) sijaitsevat 600 metrin ja 800 metrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Jankassa, noin 300 metrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat

Takahuhdintien ja Ali-Huikkaantien varsilla noin 200 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

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). 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 lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040, Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021 sekä vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2021–2025. 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.

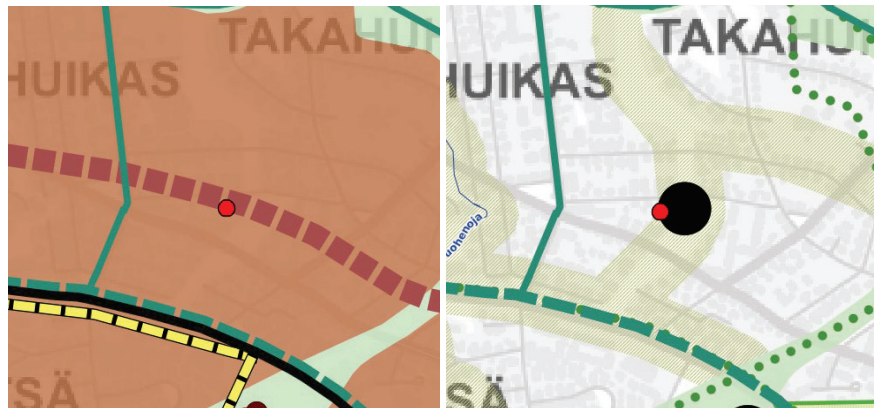
Kartassa 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut, tontilla on merkintä ”ohjeellinen ekologinen yhteys”. Ekologinen yhteys on merkittävä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteden toimivuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon on turvattava.

Ekologinen yhteys on säilytettävä mahdollisimman leveänä ja kehitettävä kullekin yhteystyypille ominaisella tavalla. Ekologinen yhteys on tyypiltään puistoinen-, avoin- tai siniyhteys, tai näiden yhdistelmä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan ekologisen yhteyden täsmällinen sijainti ja leveys huomioiden arvokkaat luontokohteet sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Yhteyksiä kehitetään yhteyden tyyppin mukaisesti kasvillisuudeltaan ja luonnon olosuhteiltaan mahdollisimman monimuotoisina ja ilmastonmuutokseen sopeutuvina. Puustoisia yhteyksiä on kehitettävä latvuspeitteisyydeltään yhtenäisiksi ja lajistoltaan monimuotoisiksi.

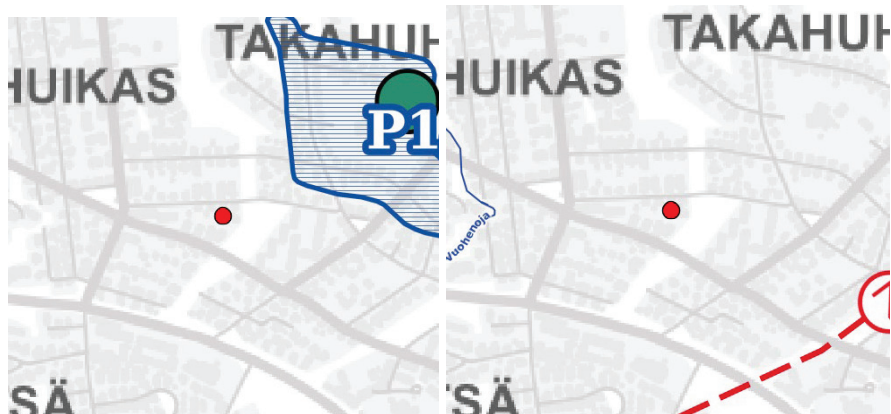
Ekologinen yhteys on turvattava maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatojen tai muiden näihin verrattavien toimenpiteiden yhteydessä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL 128 §:ssä on säädetty.

Korttelin länsipuolella sijaitseva Jukolanpuisto on merkitty kaupunginosapuistoksi. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa kaupunginosapuiston riittävä koko, monipuolinen palvelutaso, hyvä saavutettavuus, miellyttävä ääniympäristö sekä kytkeytyminen ympäröiviin asuinalueisiin ja viherympäristöön.

Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Huleveden laadullista ja määrällistä hallintaa on kehitettävä erityisesti herkkien Kaukajärven ja Alasjärven tilan säilyttämiseksi sekä Vuohenojan, Pyhäojan, Viinikanojan ja Iidesjärven tilan parantamiseksi. Viinikanojaan, Ritaojaan ja Vuohenojaan kohdistuvaa hulevesivirtaamaa on rajoitettava. Valuma-alueen merkittävät laadulliset kuormittajat on tunnistettava ja kohdistettava niihin hulevesien hallinnan laadullisia toimenpiteitä.



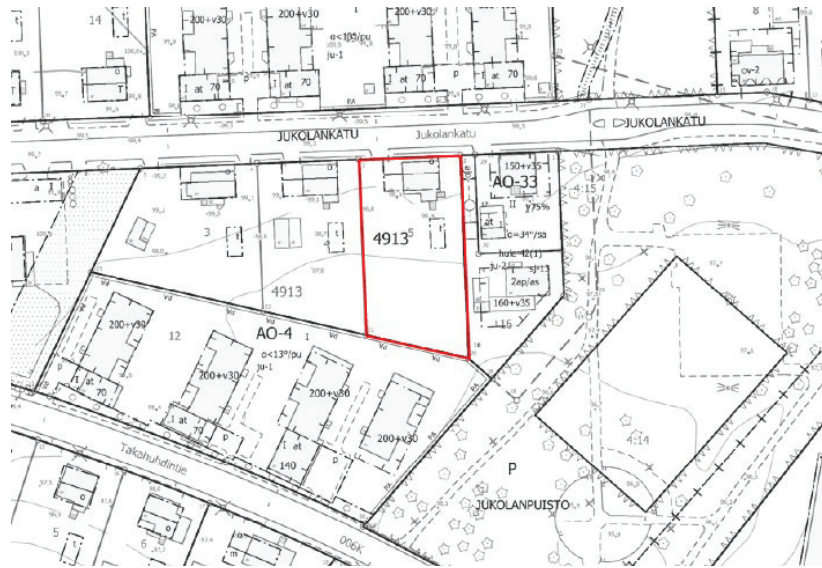
Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 236, joka on vahvistettu 3.3.1951. Asemakaavassa tontille on merkitty rakennusalat omakotirakennukselle ja talousrakennukselle. Tontille on merkitty enintään 265 k-m² rakennusoikeus. Tontille saa rakentaa enintään yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka ullakotilasta korkeintaan 2/3 saa sisustaa asuinhuoneeksi.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualue kuuluu Tampereen rautatieverkon tärinän riskivyyhykkeelle (Riskialue 2). Kaavaa varten suunnittelualueesta on laadittu tärinäselvitys A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n toimesta keväällä 2025. Selvitystä varten tehdyn laskennallisen arvion mukaan pahimmassakin tapauksessa saavutettava tärinätaso alittaa asuinrakennusten tärinän ohjearvon. Lisäksi todetaan, että todellinen tärinätaso kohteessa on todennäköisesti huomattavasti arviota pienempi ottaen huomioon suuren etäisyyden radasta. Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ei ole huomioitu kaavamääräyksissä, eikä sillä ole vaikutuksia kohteen jatkosuunnitteluun.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 23.7.1952 hyväksytty tonttijako nro 4913–1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 2.8.1954.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Suunnittelualueelle osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalojen sekä talousrakennuksien rakentamista varten yhteensä 335 k-m². Alueen

rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 70 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,25.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4913–5	1 428	265	0,19

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4913–18	594	150	0,25
4913–19	834	185	0,22

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta merkittävästi alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Kaupunkikuvallisia arvoja pyritään suojelemaan kaavamääräyksillä ja rakennusalojen sijoittelulla.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Purkaminen, rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää käyttämällä kierrätys- ja uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota.

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Kaavassa ohjataan tonteille laajoja vihreitä istutettavia alueita.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä. Kaavan rakennusalojen sijoittelulla pyritään jättämään runsaasti tilaa istutus- ja oleskelualueiksi. Pihoilla ei myöskään sallita laajoja päällystettyjä tai asfaltoituja alueita.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon, jolloin säästytään laajalta maanmuokkaukselta. Jukolankadun liikenne ei kasva olennaisesti kaavamuutoksen myötä. Kaavassa on huomioitu liikenneturvallisuus rakennusalojen sijoittelussa siten, että auton kääntäminen on mahdollista järjestää tonteilla.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Asemakaavamääräysten mukaan tontin 4913–18 asuinrakennuksen tulee noudattaa tontin alkuperäisen rakennuskannan ominaispiirteistä kattomuotoa ja -kulmaa, harjasuuntaa ja kerroslukua. Lisäksi suunnittelualueen uudisrakennukset tulee suunnitella olemassa olevien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen ja julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 27.11.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 27.11.–18.12.2025.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin 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

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

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 27.11.2025

- Asemakaavakartta 27.11.2025
- Havainnekuva 27.11.2025
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tärinäselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 2025