

Takahuhti, Irjalankatu 7, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen asumiseen, asemakaava nro 8902

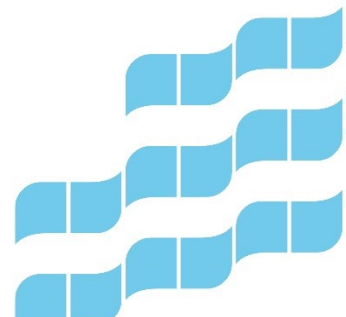
Asemakaavan selostus

5.6.2025, tarkistettu 6.10.2025



Asemakaava nro 8902

TRE: 6038/10.02.01/2021



Takahuhti, Irjalankatu 7, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen asumiseen

ASEMAKAAVA NRO 8902

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.6.2025 päivättyä ja 6.10.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8902. Muutoksella tontin 5 käyttötarkoitus muutetaan asumiseen ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Takahuhdin kaupunginosan korttelin 4955 tontteja nro 5 ja 6.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Takahuhdin kaupunginosan korttelin 4955 tontit nro 8 ja 9.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Pekko Sangi.

Diaarinumero:

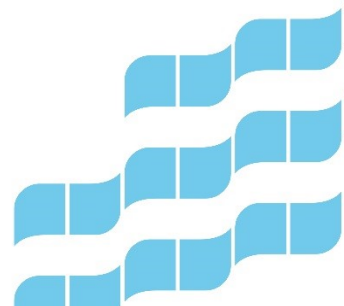
TRE: 6038/10.02.01/2021, 31.8.2021

Vireille tulo:

5.6.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Takahuhti, Irjalankatu 7, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen asumiseen,
asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8902.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty tontin 5 osalta (Kiint. Oy) 31.8.2021 ja tontin 6 (As. Oy) osalta 28.5.2024.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen asumiseen tontilla 5, rakennusoikeuden lisääminen ja vähäinen rajansiirto tonttien 5 ja 6 välillä. Tontin 5 liike- ja lämpökeskusrakennuksen maanpäälliset osat on tarkoitus purkaa ja korvata kaksikerroksisella asuinrakennuksella. Tonttien 6 ja 7 asuinkerrostaloja palveleva väestönsuoja tontin 5 olevan liikerakennuksen alla on tarkoitus säilyttää korttelin asuinrakennusten yhteiskäytössä. Korttelin tonttia 7 sekä asemakaavalla muodostettavia tontteja 8 ja 9 palveleva pysäköimispaikka on tarkoitus osoittaa asemakaavassa tontille 8.

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 Takahuhdin kaupunginosan korttelin 4955 tontteja 5 ja 6. Suunnittelualue sijaitsee noin 4,5 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Irjalankatu 7.

Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan 8 381 m² ja se on yksityisessä omistuksessa.

Tontin 5 pinta-ala on 750 m². Sillä sijaitsee vuonna 1970 rakennettu yksikerroksinen liikerakennus (375 k-m²). Tontin 6 pinta-ala on 7 631 m². Sillä sijaitsevat kaksi vuonna 1971 rakennettua kolmikerroksista asuinkerrostalolamellia (1 361 ja 2 700 k-m²). Korttelin muu rakentaminen koostuu vastaavista vuonna 1970 rakennetuista asuinkerrostalolamelleista (2 kpl) ja yksikerroksisista rivitaloista (4 kpl) sekä kahdesta kaupungin maalle sijoittuvasta vuosina 1957 ja 1960 rakennetusta kaksi- ja kolmikerroksisesta asuinkerrostalosta.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Asemakaavan suunnittelualue viistoilmakuvassa. © Mapspace Maps 2020.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue rajautuu etelässä Irjalankatuun, pohjoisessa Jukolankatuun ja idässä ja lännessä asuinkerrostalotontteihin. Kortteli 4955 rajautuu lännessä Jukolanpuisto-nimiseen kaupunginosapuistoon ja muissa ilmansuunnissa ympäröiviin katuihin sekä niiden takaisin erillispientalojen korttelialueisiin.

Lähialue on matalaa pientalovaltaista asuinympäristöä ja etäällä liikenteen pääväylistä. Suunnittelualueen koillispuolelle sijoittuu Irjalan alueellinen keskus Irjalanaukio, jota rajaa kaksikerroksinen pienkerrostalorakentaminen. Aukion ympäristön rakennusten kivijaloissa on liiketiloja ja rakennukset rajautuvat tonttirajoihin ja katutilaan. Lähialueen pientalotonteilla katutilaa rajaavat osin myös asuinpihat. Alueen vanhinta rakennuskantaa edustaa suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuva Takahuhdin kylän kantatiloihin kuulunut Kokon tila, jonka päärakennuksen vanhin osa on tiettävästi 1850-luvulta.

Parhaillaan meneillään olevassa Irjalankadun saneerauksessa kadun leveys säilyy nykyisellään ja yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä säilyy nykyisellä paikallaan kadun eteläpuolella suunnittelualueen kohdalla. Liikekiinteistön kohdalla sijainnut suojatie säilyy nykyisellä paikallaan, mutta suojatien yhteydessä sijainnut hidaste siirtyy pohjoisemmaksi Irjalanaukion risteysyksen yhteyteen.

Suunnittelualue sijaitsee 700 metrin etäisyydellä pääradasta.



Kuva 2. Suunnittelualue Irjalankadulta kohti länttä, etualalla tontin 5 liikeyrakennus, taka-alalla As. Oy Honka-Jukolan asuinkerrostalolamellit tontilla 6. Pekko Sangi 2025.



Kuva 3. Etualalla tontin 6 leikki- ja oleskelualue, taka-alalla korttelin pysäköintialuetta ja etelä-pohjoissuuntainen asuinkerrostalolamelli autotalleineen. Pekko Sangi 2025.



Kuva 4. Liikekiinteistön takaosa (vasemmalla) tontilla 5, pysäköintipaikkoja, tontin sisäistä ajoaluetta sekä istutuksia. Kuvan asuinkerrostaloihin tontilla 6 on toteutettu rakennusmassasta ulkonevat porraskuilut vuonna 2016. Pekko Sangi 2025.



Kuva 5. Näkymä Irjalankadulta kohti pohjoista, etuvasemmalla tontin 6 nurmialuetta ja puita. Pekko Sangi 2025.

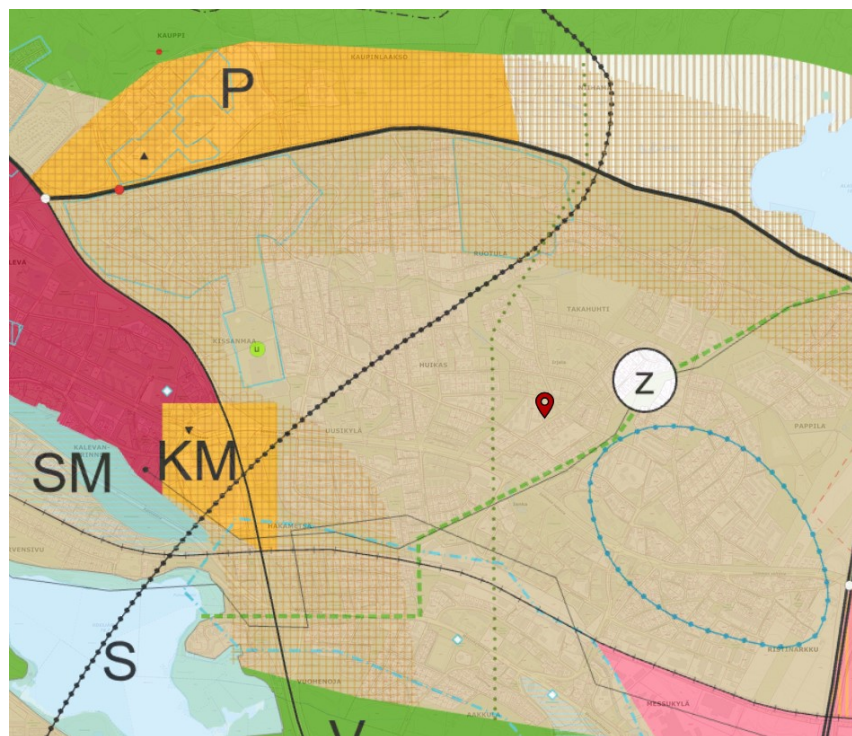
1.2.3 Luonnonympäristö

Takahuhti on puustoista aluetta, valtaosa puustosta sijoittuu yksityisille asuintonteille. Puusto on monin paikoin vanhaa ja suureksi kasvanutta. Alueen halki kulkee etelä-pohjoissuuntaisia ekologisia yhteyksiä asemakaavan suunnittelualan sijoituessa näiden yhteyksien väliin. Yhteyksillä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Lähialueella on jonkin verran jäljellä entisten viljelysmaiden mukaisia avoimia paikkoja. Suunnittelualan maaperä on savea ja silttiä noin 6-8 metrin syvyydeltä.

1.2.4 Palvelut

Nykyisen liikekiinteistön tiloissa toimii 2-3 pienehköä yritystä. Läheisellä Irjalanaukiolla toimii muutamia kivijalkayrityksiä. Takahuhdin koulun Irjalan koulutalo (0-2 luokat) sijaitsee noin 300 metrin päässä pohjoisessa ja A- (5-9 luokat) ja B-talot (1-4 luokat) alle kilometrin päässä takahuhdintietä itään. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee alle 500 metrin päässä etelässä.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET



Kuva 6. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, suunnittelualue merkitty kuvaan.
© Pirkanmaan liitto 2025.

1.4 Maakuntakaava

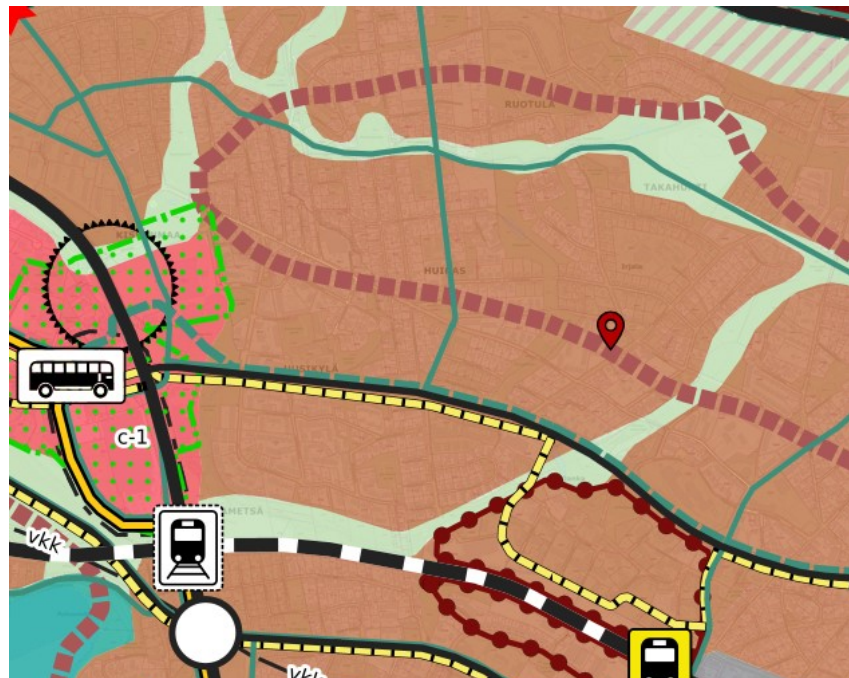
Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaavan suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Elonkirjo ja energia -teemainen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.4.2025 ja tullut voimaan 16.6.2025.

1.5 Yleiskaava

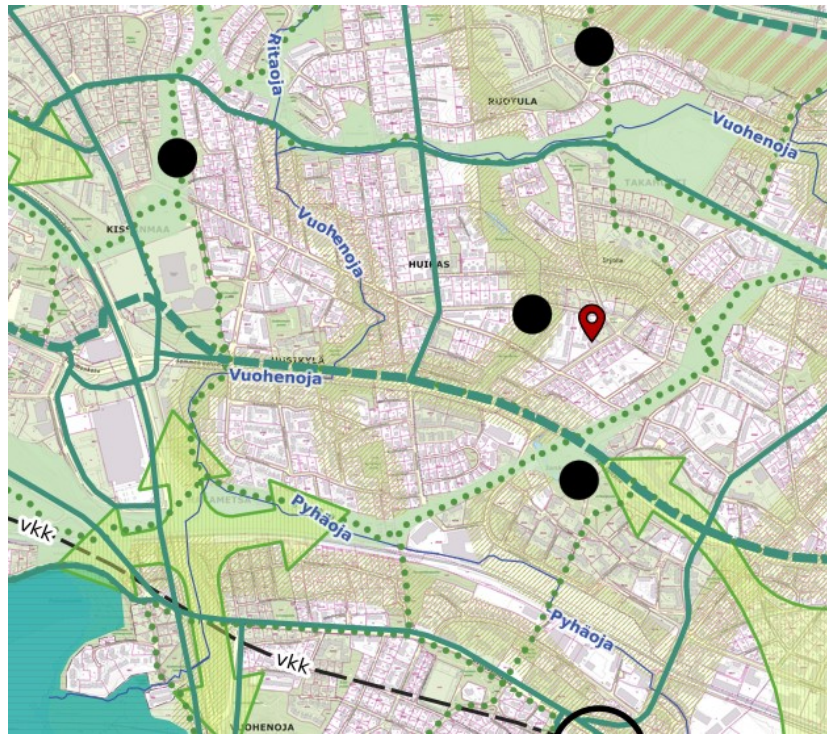
Suunnittelualan yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2021–2025. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025 ja tullut voimaan 8.7.2025.

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.

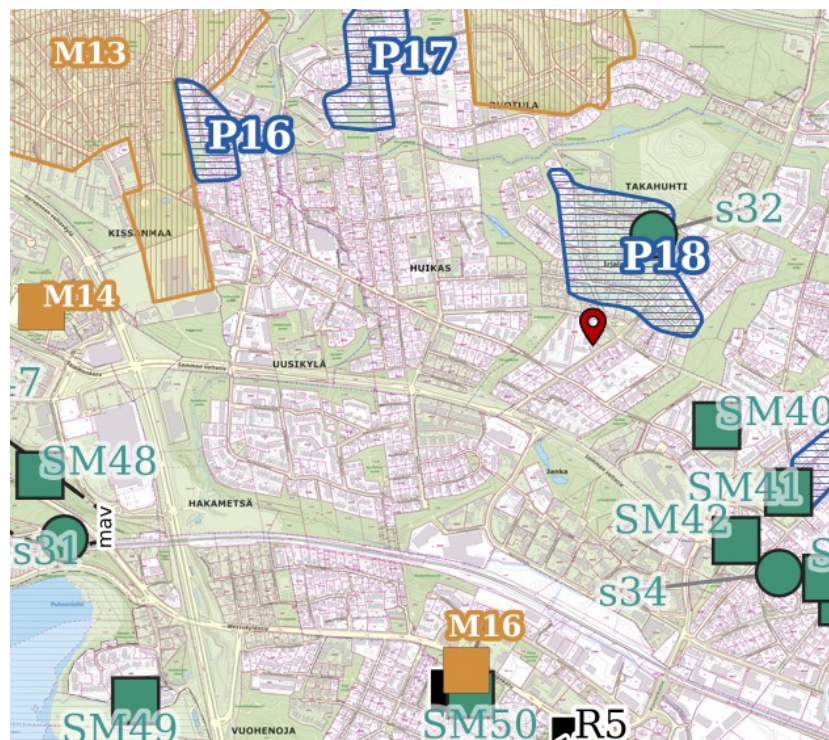
Suunnitteluala on Viinikanojan valuma-alueella ja se sijoittuu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle. Suunnittelualan pohjoispuolelle sijoittuu jälleenrakennuskauden yhtenäinen pientaloalue. Suunnitteluala sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeen aluerajauksen rajalle. Korttelin länsipuolelle sijoittuu Jukolanpuisto-niminen kaupunginosapuisto, joka on osa alueen etelä-pohjoissuuntaista ohjeellista ekologista yhteyttä ja osa alueen keskuspuistoverkostoa. Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle.



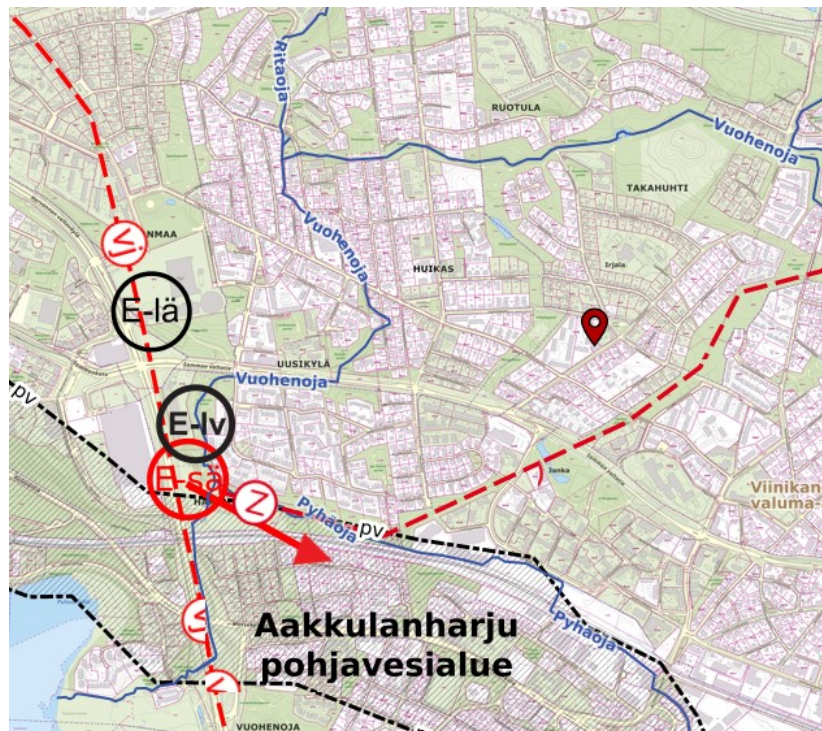
Kuva 7. Ote kantakaupungin vaiheyleiskaavayhdistelmästä.
Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnitteluala merkitty kuvaan.



Kuva 8. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualue merkitty kuvaan.



Kuva 9. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 3, kulttuuriperintö. Suunnittelualue merkitty kuvaan.



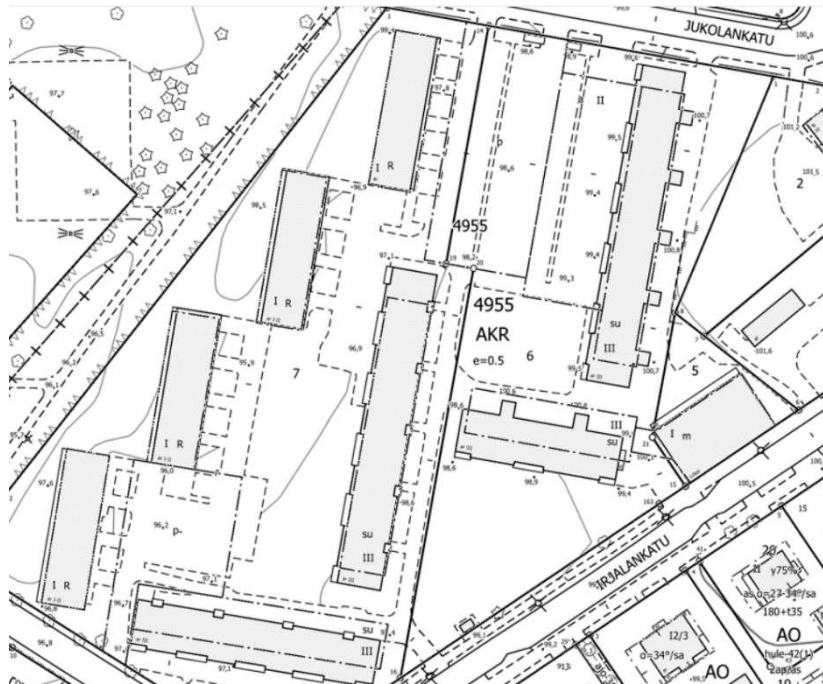
Kuva 10. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualue merkitty kuvaan.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.11.1969 vahvistettu asemakaava numero 3062.

Siinä tontit 5 ja 6 on merkitty asuntokerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Asuinkerrostalojen kerrosluku on III ja rivitalojen kerrosluku on I, tonttitehokkuus on $e=0,5$. Kerrostalojen päätyihin, joissa vastassa on samanlaisen rakennuksen pitkä sivu, ei saa tehdä ikkunoita. Lisäksi kortteliin on osoitettu pysäköimispaikkoja sekä autosäilytyspaikan rakennusala.

Asemakaavassa tontille 5 on merkitty myymälän tai liikkeen rakennusala, kerrosluku on I ja tonttitehokkuus on $e=0,5$.



Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta.

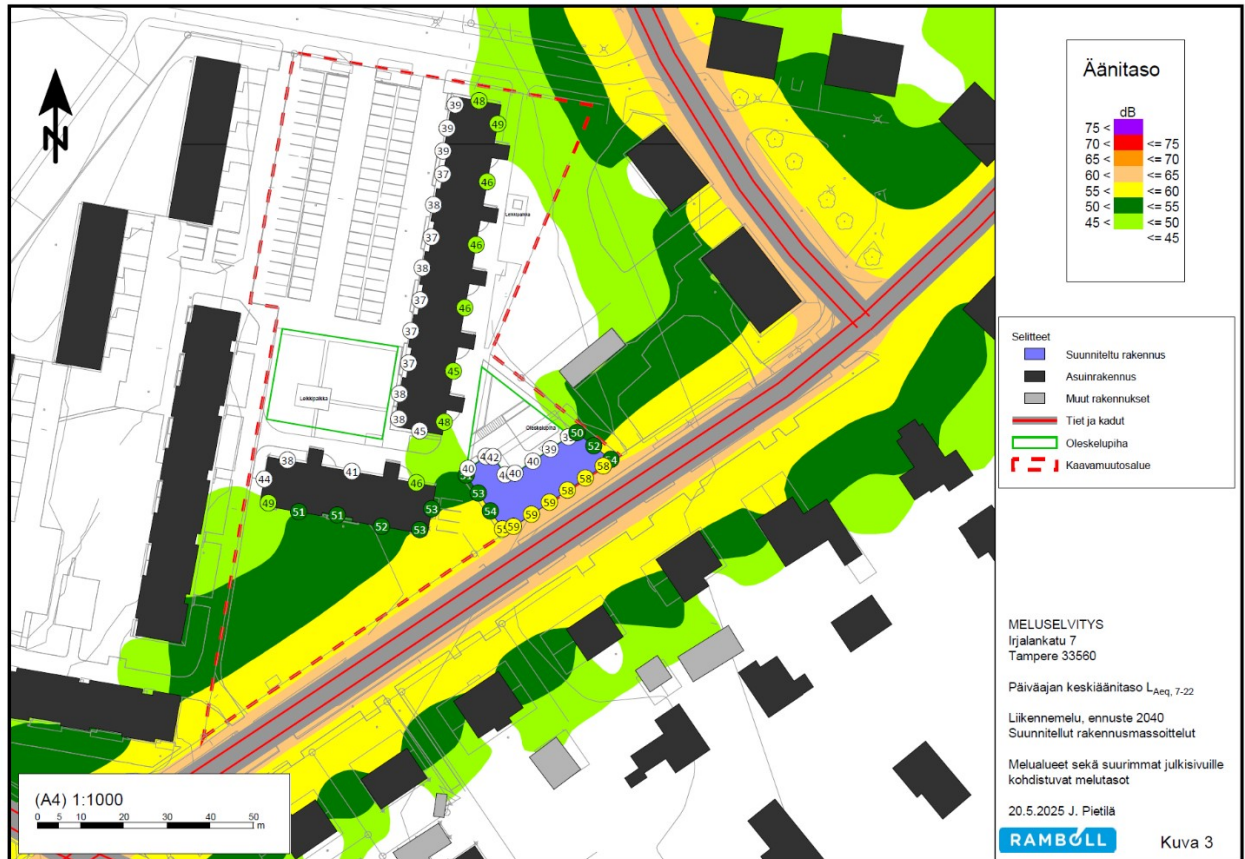
1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys, jonka perusteella kohteen melutasot eivät edellytä kaavamääräystä asuntojen avautumisesta hiljaiselle puolelle, pihalla ja parvekkeilla ei tarvita meluntorjuntaa ja olemassa olevien rakennusten julkisivuilla alittuu päivä- ja yöajan ohjearvot nyky- ja ennustetilanteissa.

Suunnittelualueesta on tehty tärinäselvitys, jossa todetaan, että kaavoitettavassa kohteessa eikä kaava-alueen korttelissa 4955 edellytetä liikenteen aiheuttaman tärinän osalta erillisiä toimenpiteitä. Selvityksessä mainitaan katuliikenteestä aiheutuva värähtely Irjalankadun hidastetöyssyn läheisyydessä ja että värähtelyn tunnusluvut pysyvät suositusarvojen alapuolella kaikissa korttelin 4955 rakennuksissa.

Suunnittelualueesta on tehty liito-oravaselvitys. Selvityksen perusteella asemakaavamuutoksella ei syksyn 2024 selvityksen sekä aiempien liito-oravatietojen pohjalta vaikuta olevan merkitystä liito-oravan elinympäristöihin tai kulkureitteihin Irjalan ja Takahuudin alueella, eikä lajia tarvitse huomioida kaavaratkaisussa. Selvitysalueella olisi hyvä säilyttää kookasta, vanhaa puustoa mahdollisuuksien mukaan sekä istuttaa uutta puustoa.

Suunnittelualueesta on tehty pysäköintiselvitys. Selvityksen laskelman perusteella pysäköinnin järjestämiseen varattu tila täyttää laskennallisesti Tampereen pysäköintinormissa asetetut vähimmäisvaatimukset.



Kuva 12. Liikennemeluennuste, päiväajan keskiäänitaso 2040. © Ramboll 2025.



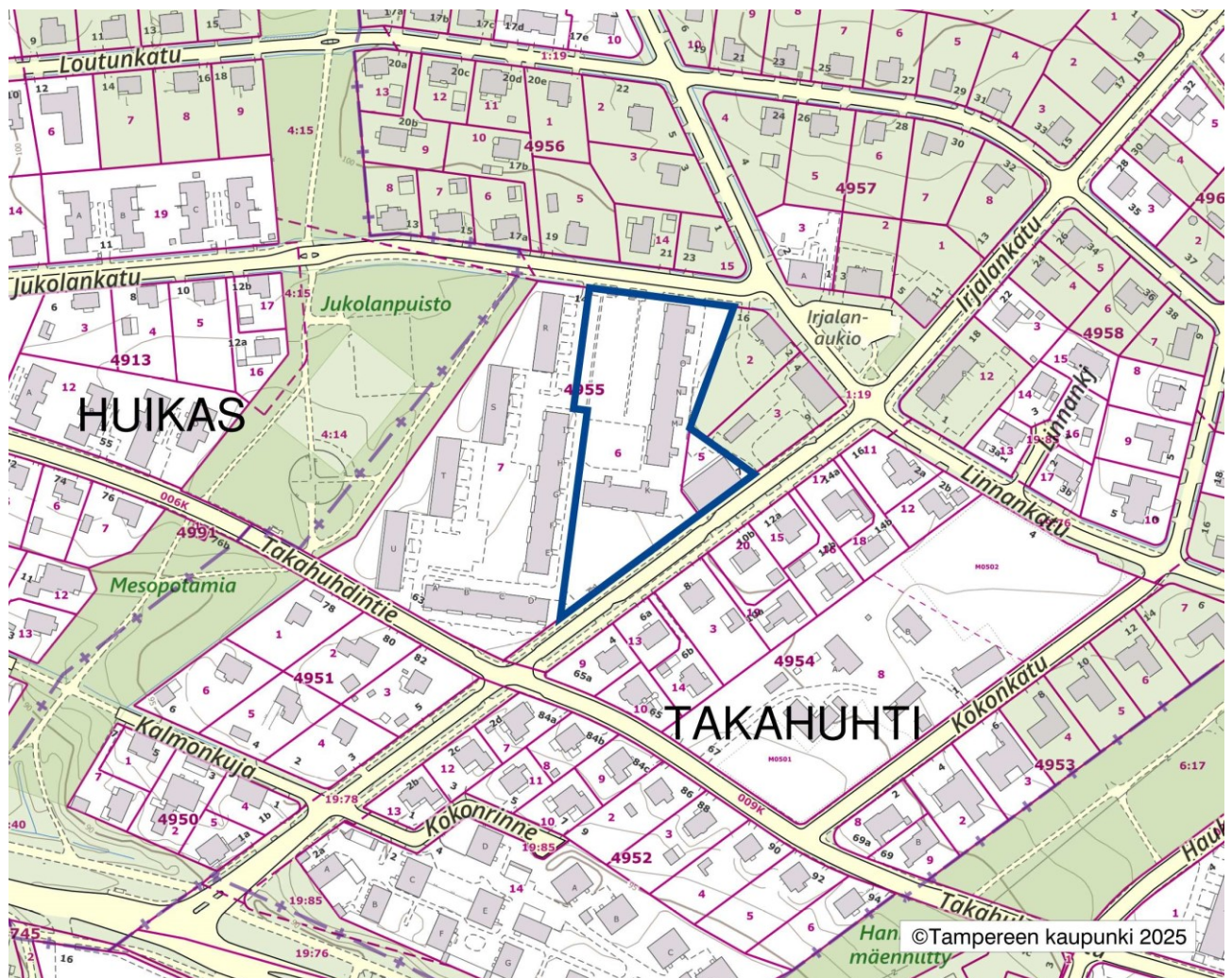
Kuva 13. Liikennemeluennuste, päiväajan keskiäänitaso 2040. © Ramboll 2025.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Korttelissa on voimassa 17.11.1969 hyväksytty tonttijako nro 3144. Korttelin tontit 5 ja 6 on merkitty tonttirekisteriin 12.12.1969.

Tonttijako 9595 laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

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



Kuva 14. Suunnittelualueen rajausta virastokartalla. © Tampereen kaupunki 2020.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavamuutoksen johdosta tonttien numerot muuttuvat seuraavasti: tontti 5 muuttuu tontiksi 9 ja tontti 6 muuttuu tontiksi 8. Uudessa asemakaavassa käytetään rakennusoikeuden määränä tonttitehokkuuksien sijasta rakennusalaakohtaisia kerrosaloja.

Tontille 9 osoitetaan rakennusoikeutta kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamista varten 500 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²). Tontin 5 rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 125 k-m². Tontin 5 pinta-ala kasvaa noin 7 m² tonttien 5 ja 6 välisen rajansiirron seurauksena.

Tontin 8 rakennusoikeus muutetaan vastaamaan toteutuneita rakennuskohtaisia kerrosaloja, joiden yhteenlaskettu laajuus on 4 061 k-m². Tontin 6 rakennusoikeus kasvaa 245 m². Tontin 6 pinta-ala pienenee noin 7 m² tonttien 5 ja 6 välisen rajansiirron seurauksena.

Asemakaavakartalta poistuu autosäilytyspaikan rakennusala tontilla 6.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4955-5	750	375	0,50
4955-6	7 631	3 816	0,50

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4955-8	7 624	4 061	0,53
4955-9	757	500	0,66

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.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Muutos on vähäinen, eikä täydennysrakentaminen muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan, katuverkkoon sekä korttelin sisäiseen ajoalueeseen ja pihatiloihin.

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinrivitalon rakentaminen olemassa olevan liikerakennuksen paikalle, mikä lisää paikallisesti alueen tiiviyttä. Muutos säilyttää rakennusmassan Irjalankadun melulta suojaavan vaikutuksen. Kortteliin osoitetaan asemakaavassa istutettava alueen osa, joka laajentaa korttelin nykyistä viherympäristöä ja turvaa alueen nykyistä suurikokoista puustoa.

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. Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä ja säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja n. 6 km kaupungin keskustasta voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota sekä vähentää lasten kuljettamista kouluun autolla, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista. Pysäköimispaikan hulevesien käsittelystä biosuodattamalla on määrätty kaavassa. Olevan liike- ja lämpökeskusrakennuksen maanalaisen teräsbetonirakenteisen rakennusrungon säilyttäminen osana uudisrakennusta hillitsee rakentamisen ilmastopäästöjä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Olevan liike- ja lämpökeskusrakennuksen maanalaisen teräsbetonirakenteisen rakennusrungon säilyttäminen osana uudisrakennusta pienentää rakentamisessa tarvittavien luonnonvarojen määrää.

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.

Selvitysalueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä sieltä löydetty merkkejä liito-oravan kulkemisesta tonttipuuston kautta. Selvitysalueelle ei myöskään sijoitu liito-oravalle soveltuvia pesäpaikkoja kuten koloja, risupesäiä tai lajille soveltuvia pönttöjä. Selvitysalue ei toimi liito-oravan tärkeänä kulkuyhteytenä. Yhteys kulkee selvitysalueen länsipuolella Jukolanpuistossa.

Liito-oraväkäynnin jälkeen syksyllä 2024 As. Oy Honka-Jukolan eteläpuoleiselta piha-alueelta on kaadettu huonokuntoista puustoa. Selvitysalueella olisi hyvä säilyttää kookasta, vanhaa puustoa mahdollisuuksien mukaan sekä istuttaa huonokuntoisten, kaadettujen puiden tilalle uutta puustoa. Yksityisten tonttien puusto täydentää julkisten alueiden kautta osoitettavia ekologisia yhteyksiä ja on kaupungin ilmasto- ja yleiskaavalinjausten mukaista.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien sijoittuessa alle 100 metrin kävelymatkan päähän Irjalanaukiolle, alle 300 metrin kävelymatkan päähän Takahuhdintielle ja alle 350 metrin päähän Sammon valtatielle. Yhden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Yksi nykyisistä ajoneuvoliittymistä tontilla 9 (ennen tontti 5) poistuu muiden liittymien säilyessä nykyisellään, mikä osaltaan parantaa Irjalankadun turvallisuutta osana Irjalankadun saneerausta. Kadun saneerauksen pääperiaatteena on, että nykyiset hidastekavennukset ja sivusiirtymät poistetaan ja ajonopeuksien rajoittamiseksi sekä liikenneturvallisuuden parantamiseksi toteutetaan nykyaikaisia ratkaisuja.

Täydennysrakentaminen asumiseen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla ja mahdollisesti kadunvarsilla. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon ja tonttien pysäköinti olemassa oleviin tonttien sisäisiin ajo- ja pysäköintialueisiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Paikalla on sijainnut vielä 1960-luvulla kasvihuoneita ja suunnitellun uudisrakennuksen paikalla on sijainnut pohjaltaan L-kirjaimen muotoinen rakennus. 1970-luvun alussa paikalle rakentuneen korttelin 4955 rakennusten visuaalinen ilme on ollut alun perin yhtenäinen. Korttelin arkkitehtisuunnittelusta on vastannut arkkitehti SAFA Pekka Ilveskoski. Mm. asuinkerrostalojen parvekkeiden betonirakenteisissa kaiteissa on käytetty reliefimäistä tyyliaihetta, joka on yhä nähtävissä tontin 6 lamellien parvekkeissa, kun taas tontin 7 parvekkaiteet on nykyisin korvattu lasituksilla. Alkuperäisissä julkisivuissa on lisäksi käytetty pystypanelointeja ja tiiliverhousta. Korttelin rakennusten julkisivuissa on eri aikakausina toteutettuja toisistaan eroavia käsittelyjä, minkä johdosta rakennetun ympäristön visuaalinen ilme ja materiaalit ovat nykyisin vaihtelevia. Vuonna 2016 rakennetut jälkiasennushissit ja porraskuilut tontilla 6 on toteutettu ympäristöään selvästi tummempina, kun vuorostaan 2010- ja 2020-luvuilla toteutetuissa tontin 7 julkisivumuutoksissa on säilytetty korttelille ja aikakauden elementtirakentamiselle tunnusomainen vaaleus.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on sovitettavissa tontille 9 niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät. Asemakaavan mahdollistama uudisrakennus on viitesuunnitelmassa sovitettu ja mitoitettu paikalleen olevan maanalaisen kellarikerroksen kantavien rakenteiden mukaisesti. Asemakaavan mahdollistaman kaksikerroksisen ja pohjaltaan L-kirjaimen muotoisen uudisrakennuksen runkosyvyys on kapeampi nykyiseen yksikerroksiseen liikerakennukseen nähden ja siten massoiteltultaan yhteismitallisempi korttelin muun rakentamisen kanssa. Asemakaavan mahdollistama uudisrakennus on nykyistä liikerakennusta korkeampi, mutta korttelin muuta kolmikerroksista asuinkerrostalorakentamista matalampi, mitä voidaan pitää ympäristöön sopivana. Asemakaavan mahdollistama uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema sijoittuu viereisen asuinrakennuksen D kerrosten 2 ja 3 väliin. Asuntojen sisäänkäynnit ja parvekkeet aukeavat pihan puolelle, mikä ei muuta Irjalankadun katutilan nykyistä julkista luonnetta nykyisten liiketilojen edustalla.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan ja viitesuunnitelman mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella. Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät niin ikään vähäisiksi, koska uudisrakennuksen korkeus on sovitettu ympäröiviin rakennuksiin.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Nykyisen liikekiinteistön tiloissa toimii 2-3 pienehköä yritystä.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.6.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, seurantalomake, asemakaavaselostus, viitesuunnitelma ja selvitykset) kuulutettiin nähtäville 5.6.-26.6.2025 väliseksi ajaksi.

Nähtävilläoloaikana jätettiin 2 kaupungin viranomaiskommenttia. Muita viranomaiskommentteja jätettiin 2 kpl. Yksityisiä mielipiteitä ei jätetty.

Ympäristönsuojelu kommentoi melumääräysten olevan hyvät ja pyysi, että tärinäselvityksen johtopäätöksissä otettaisiin kantaa myös katuliikenteen aiheuttamaan tärinään. Samalla pyydettiin päivittämään selvityksen otsikointi koskemaan yleisesti liikennettä. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että sillä ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa. Pirkanmaan liitto totesi, että se ei anna erillistä viranhaltijapäätöstä nähtävillä olevasta aineistosta ja muistutti teknisluonteisena tarkistuksena vaihemaakuntakaavan voimaantulosta 16.6.2025. Terveystieteiden tutkimuskeskus ilmoitti, että sillä ei ole kommentoitavaa.

Asemakaavamuutoksen ohjausryhmässä Kiinteistönmuodostus pyysi osoittamaan olemassa olevan muuntamorakennuksen rakennusalueelle asemakaavassa määräyksen et-1 sijasta määräyksen et-2.

Tärinäselvitystä on täydennetty ja täsmennetty selvityksen johtopäätösten sekä otsikoinnin osalta. Pysäköintiselvitykseen on tehty teknisiä tarkistuksia.

Asemakaavakarttaan on lisätty määräys asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta. Lisäksi on tehty teknisiä tarkistuksia uudisrakennuksen rakennusalaan ja parvekkeisiin liittyen sekä korttelin pysäköintiin ja muuntamon rakennusalaan liittyen.

Uudisrakennuksen rakennusalaan sekä parvekkeisiin kohdistuneet tarkistukset liittyvät uudisrakennuksen sovittamiseen kohdakkain olemassa olevan alapuolisen kellarikerroksen rakenteiden kanssa. Korttelin pysäköimispaikalle tontilla 8 osoitetaan uudisrakennuksen tontin 9 lisäksi tontin 7 autopaikkoja nykytilanteen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen selostusta on täydennetty.

3.3 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.10.-6.11.2025 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta saatiin kommentit Pirkanmaan maakuntamuseolta (ei huomautettavaa) ja Pirkanmaan liitolta, joka pyysi huomioimaan Takahuhdin-Irjalan alueen mustaliuskeen. Kommentin vastineena todetaan, että GTK on vuonna 2025 tulkinut uudelleen Tampereen alueen osalta mittaustietonsa, ja ilmoittanut uudemman selvityksensä tulosten korvaavan aiemman valtakunnallisen mustaliusketietokannan tiedot Tampereen alueella. Lisäksi asemakaavamuutoksessa on kyse jo rakennetun ympäristön suhteellisen vähäisestä täydennysrakentamisesta, johon ei arvioida liittyvän kalliolouhintaa. Mustaliuskeeseen liittyviä riskejä ja haittoja voidaan pitää epätodennäköisinä tai pieninä asemakaavan alueella.

Muistutuksia ei jätetty.

Kaavakartalle ei ole tehty muutoksia.

Asemakaavamuutoksen selostusta on täydennetty.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavaa esitetään hyväksyttäväksi yhdyskuntalautakunnassa 2.12.2025.

Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan osana on laadittu viitesuunnitelma, 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 5.6.2025
- Asemakaavakartta 5.6.2025, tarkistettu 6.10.2025
- Viitesuunnitelma 26.5.2025, BST-Arkkitehdit
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys 21.5.2025, Ramboll Finland Oy
- Tärinäselvitys 3.10.2025, Ramboll Finland Oy
- Liito-oravaselvitys 25.4.2025, Tampereen kaupunki
- Pysäköintiselvitys 6.10.2025, Tampereen kaupunki