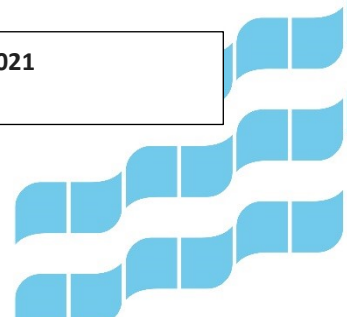
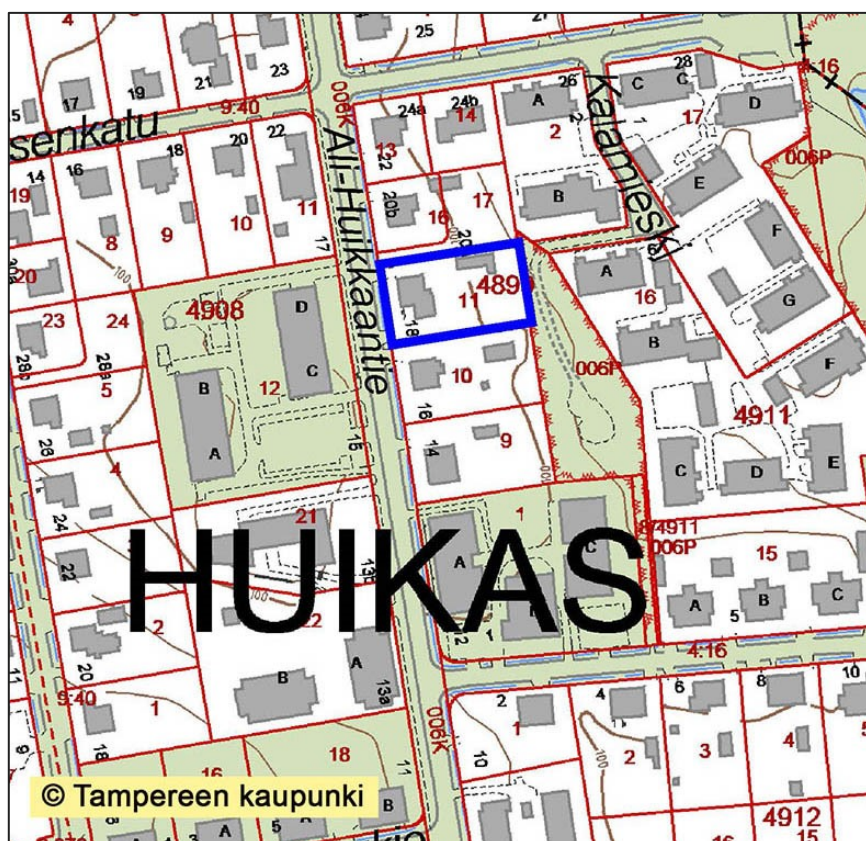


Huikas, Ali-Huikkaantie 18, tontin jakaminen, asemakaava nro 8869

Asemakaavamuutoksen selostus

26.8.2021, tark. 4.10.2021



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8869. Muutoksella tontti 4899-11 jaetaan kahdeksi erillisientalotontiksi. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4899 tonttia nro 11.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4899 tontit nro 18 ja 19.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija
Eveliina Heikkala.

Diaarinumero:

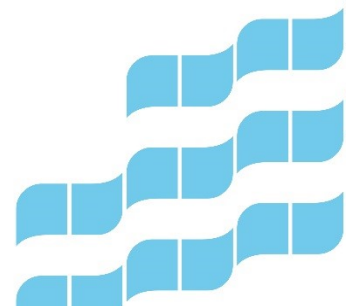
TRE:2096/10.02.01/2021

Vireille tulo:

26.8.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Ali-Huikkaantie 18, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.
Asemakaavamuuotos. Asemakaava numero 8869.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Tonttitiedot

Asemakaavan muutoksella jaetaan 1 325 m² suuruinen tontti 4899-11 kahdeksi erillispientalotontiksi 4899-18 ja 4899-19.

Olemassa olevaa rakennusta varten muodostettavan tontin 4899-19 pinta-ala on 612 m² ja tonttitehokkuus $e = 0,27$. Tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on asuinrakennukselle 165 kerrosalaneliometriä.

Uutta rakennuspaikkaa varten muodostetaan tontti 4899-18, jonka pinta-ala on 713 m² ja tonttitehokkuus $e = 0,26$. Tontille osoitetaan rakennusala pientalolle ja sille rakennusoikeutta 150 k-m². Lisäksi tontille osoitetaan rakennusala autotallille ja sille rakennusoikeutta 35 k-m².

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 100 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 4899-11	1 325	200+v50	0,19

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 4899-18	713	150+v35	0,26
Tontti 4899-19	612	165	0,27

1.2 Kaavamääräykset

Kaava-alue osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33).

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO-33	Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue
Tontti	18	Tontin numero
Rakennusoikeus	150	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Autopaikat	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Julkisivu	ym-8	Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.
Julkisivu	ju-5	Rakennuksen julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
Kerrosluku	y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

1.3 Kaavan vaikutukset

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

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalon ja talousrakennuksen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 16.3.2021.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Tontilla oleva autotalli puretaan.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

2.2 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4899 tonttia 11. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km päässä itään kaupungin keskustasta osoitteessa Ali-Huikkaantie 18.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja se on pinta-alaltaan 1 325 m². Se rajautuu idässä puistoalueeseen, lännessä Ali-Huikkaantiehen ja muilta osin pientalotontteihin.

Tontilla sijaitsee vuonna 1954 valmistunut asuintalo, jonka kerrosala on 162 k-m². Tontilla on myös suurehko autotalli/talouksrakennus, jonka kerrosala on 50 k-m². Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 250 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 200 k-m². Tonttitehokkuus $e=0,19$.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Tontilla sijaitseva asuintalo. © Tampereen kaupunki 2021

Lähiympäristössä on pien- ja rivitaloja, mutta myös kerrostaloja. Alueen vanhemmat pientalot edustavat puolitoistakerroksisia jälleenrakennuskauden omakotitaloja. Ympäristö on viime vuosina tiivistynyt tontinjakojen myötä. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,19-0,34$.

Irjalan päiväkotiin ja kouluun matkaa noin 600 metriä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Ali-Huikkaantien varrella noin sadan metrin kävelyetäisyydellä tontista.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.

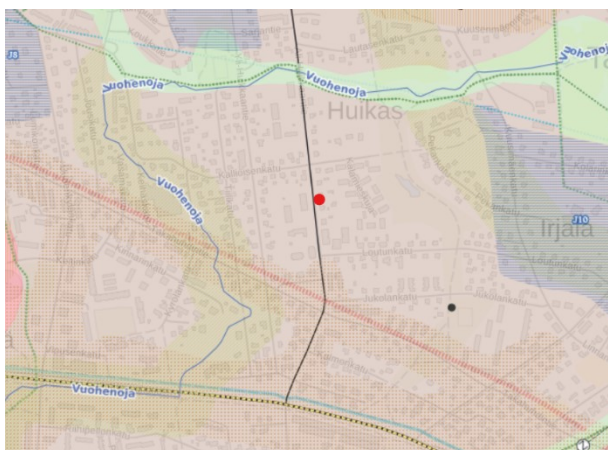


Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040.

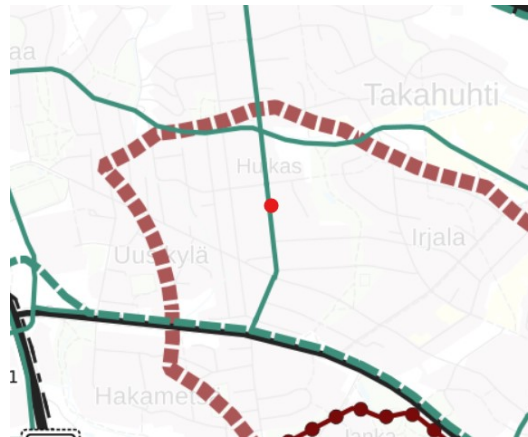
3.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Ali-Huikkaantie on osoitettu osaksi pyöräliikenteen alueellista pääreitistöä. Alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita, ja se kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.

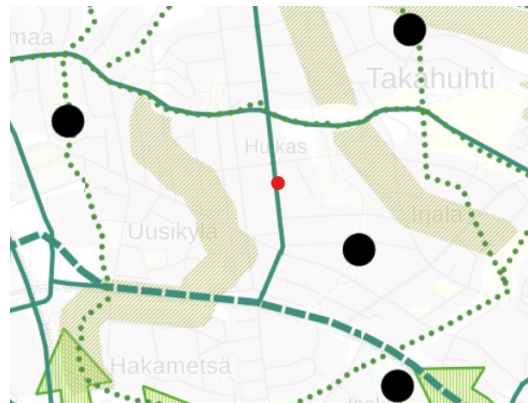
Kulttuuri- ja luonnonympäristöön ei kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia, eikä suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitse näiden kannalta merkittäviä kohteita.



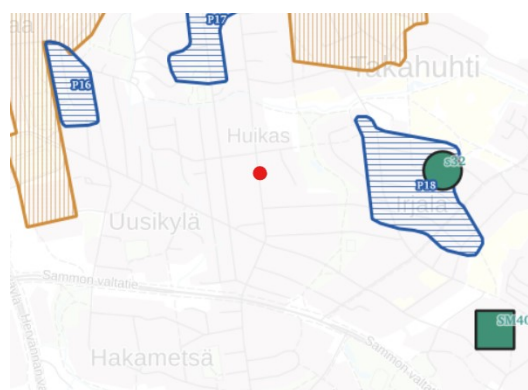
Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Yhdistelmä kartoista 1-4.



Kuva 4. Ote kantakaupungin vaiheleiskaavasta - valtuustokausi 2017 - 2021. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 5. Ote kantakaupungin vaiheleiskaavasta - valtuustokausi 2017 - 2021. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 6. Ote kantakaupungin vaiheleiskaavasta - valtuustokausi 2017 - 2021. Kartta 3, kulttuuriperintö.

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 3.3.1951 hyväksytty tonttijako nro 4911-1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 31.8.1990.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

3.5 Selvitykset

Yleiskaava 2040 suunnittelun yhteydessä vuonna 2016 on laadittu Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitys – jälleenrakennuskausi. Selvityksessä tutkittiin jälleenrakennuskauden pientaloalueiden säilyneisyyttä ja mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle.

Raportin mukaan alue kuuluu ns. III-alueeseen, joiden suosituksena on, että tontteja saa edelleenkin jakaa, mutta rakennukset tulisi sopeuttaa alueen alkuperäiseen ilmeeseen.

Selvitys löytyy tästä linkistä:

https://www.tampere.fi/tiedostot/y/WcVuGE8x1/Yhtenaisten_pientaloalueiden_arvoselvitys2016.pdf

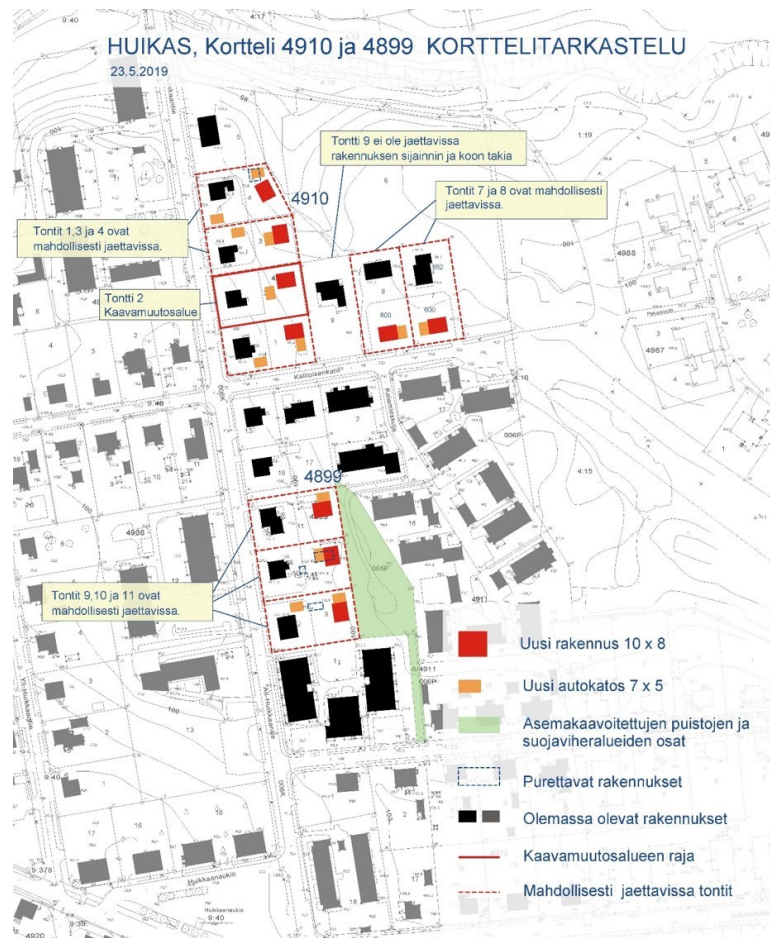
Meluseelvitys

Tontin meluarvot ylittävät paikoittain 55 dB. Asemakaavasta on laadittu meluseelvitys syyskuussa 2021 (Sitowise). Selvityksessä tarkasteltiin kaava-alueen keskiäänitasoja nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa. Laskentojen perusteella lohkottavan tontin länsilaidalla keskiäänitasot ovat päivällä alle 45 dB, eikä rakennusten ulkovaipalle ole tarpeen asettaa erillistä ääneneristävyyden vaatimusta.

3.6 Lähiympäristön kaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueesta on laadittu toisen asemakaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2019 korttelitarkastelu, jossa on tutkittu kortteleiden 4910 ja 4899 tonttien jaettavuutta. Ali-Huikkaantien varren korttelin 4899 pientalotontit olivat alun perin kaikki saman suuruisia ja suorakaiteen muotoisia. Rakennukset sijoittuvat yhtenäisesti lähelle Ali-Huikkaantietä, jolloin kirvesvarsitontteja on mahdollista muodostaa olemassa olevan rakennuskannan taakse. Osalla tonteista jakaminen edellyttää kuitenkin nykyisen rakennuskannan uudelleenjärjestelyä.

Tarkastelun pohjalta todettiin, että asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti on jaettavissa.



Kuva 9. Korttelitarkastelu 2019. Tonttikoot viitteellisiä.

Suunnittelun yhteydessä laadittiin myös tontilla nykyisin sijaitsevan autotallin säästävä luonnosehdotus, jossa autotalli jäisi osaksi tonttia 4899-18. Haasteeksi muodostui autotallin sujuva käyttö.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 26.8.2021, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 26.8.-16.9.2021 välisen ajan.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)

- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Huikkaan-Ruotulan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 26.8.-16.9.2021. Aineistosta saatiin neljä kommenttia (Ympäristönsuojelu, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Kiinteistötoimi).

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että suunnittelualue ei kuulu varsinaisiin Tampereen jälleenrakennuskauden pientaloasutuksen selvityksessä tunnistettuihin arvoalueisiin. Alue on huomioitu vuonna 2016 laaditussa selvityksessä, jonka mukaan kiinteistö on kokenut historiansa aikana suuria muutoksia. Selvitys ei esitä rajoituksia tonttien jakamiseen, mutta toteaa, että uudet rakennukset tulisi sopeuttaa alueen alkuperäiseen ilmeeseen. Asemakaavaluonnoksessa tämä tavoite on huomioitu asianmukaisesti. Kaavaselostukseen olisi hyvä liittää tieto vuoden 2016 jälleenrakennuskauden alueita arvottaneesta rakennetun ympäristön selvityksestä.

Kaavoittaja:

Selvitys on mainittu kohdassa 3.5. – Selvitykset.

Kaavakarttaa on tarkistettu valmisteluvaiheen jälkeen lisäämällä kaavamääräys ju-5 (rakennuksen julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta) koskemaan molempia tontteja -18 ja -19.

4.2 Asemakaavaehdotus

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

4.3 Asemakaavan hyväksyminen

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

5 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.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 26.8.2021, tark. 4.10.2021
- Havainnekuva 26.8.2021, tark. 4.10.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Meluselvitys, Sitowise 2021
- Valmisteluvaiheen palauteraportti