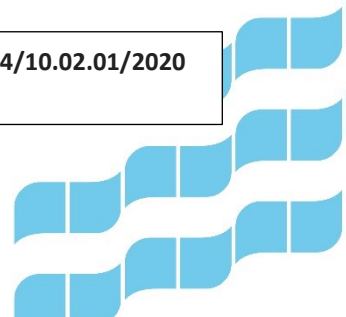
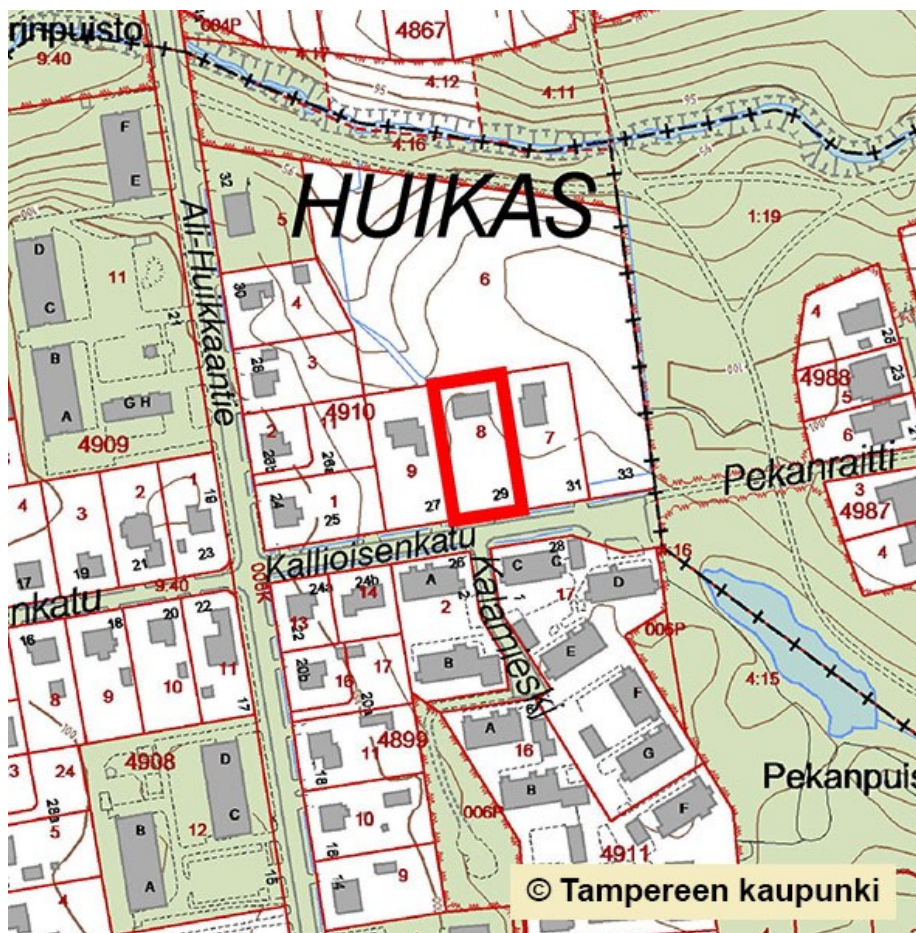


Huikas, Kallioisenkatu 29, tontin jakaminen Asemakaava nro 8849

Asemakaavan selostus

18.3.2021, täydennetty 19.4.2021



ASEMAKAAVA NRO 8849

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18.3.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8849.
Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4910 tonttia nro 8

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4910 tontit nro 12 ja 13.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Marjukka Huotari

Diaarinumero:

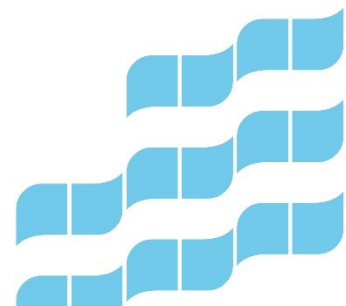
TRE: 5334/10.02.01/2020

Vireille tulo:

18.3.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Kallioisenkatu 29, tontin jakaminen. Asemakaava numero 8849.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Tonttitiedot

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienalojen rakentamista varten 360 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa 148 k-m².

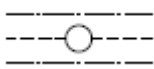
| Nykytila | Pinta-ala m ² | Rakennusoikeus k-m ² | Tonttitehokkuus e |
|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Tontti 4 910-8 | 1 458 | 212 | 0,15 |

| Tontit kaavamuutoksen jälkeen | Pinta-ala m ² | Rakennusoikeus k-m ² | Tonttitehokkuus e |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Tontti 4 910-12 | 665 | 180 | 0,27 |
| Tontti 4 910-13 | 793 | 180 | 0,23 |

1.2 Kaavamerkinnyt

Tontit osoitetaan erillispienalojen korttelialueeksi (AO).

| | Kaavamerkintä | Kaavamerkinnyt selitys |
|-----------------|---------------|--|
| Käyttötarkoitus | AO | Erillispienalojen korttelialue |
| Tontti | 12 | Tontin numero |
| Rakennusoikeus | 180 | Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä |
| Kerros-luku | I | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerros-luvun. |
| Kerros-luku | y75% | Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää |

| | Kaavamerkintä | Kaavamerkinnän selitys |
|-----------------|---|--|
| | | kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. |
| Pysäköinti | 2 ap/as | Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava. |
| Rakennusala | at | Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala. |
| |  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. |
| 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. |

1.3 Kaavan vaikutukset

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

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajien laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä siltä osin vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen. Tontin pohjoispuolella olevalla suurella tontilla on niin ikään vireillä asemakaavanmuutos, ja sen myötä alueen luonne muuttuu tiiviimmäksi.

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 pientalojen rakentaminen 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 11.9.2020.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Tontilla sijaitseva asuinrakennus puretaan.

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.

2.2 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4910 tonttia 8. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kallioisenkatu 29.

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa viljelystonttiin, etelässä Kallioisenkatuun ja muutoin pientalotontteihin. Tontin pinta-ala on 1 458 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1981 rakennettu asuinrakennus, jonka kerrosala on 127 m².

Rakennusoikeutta on yhteensä 212 k-m², ja tehokkuusluku $e=0,15$.

Rakennus puretaan.

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Lähialueen rakennuskanta koostuu omakoti- ja rivitaloista. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,15-0,34$. Alueen ympäristö on viime vuosien aikana tiivistynyt tontinjakojen myötä. Kaava-alueen pohjoispuolella olevalla viljelystontilla 4910-6 on vireillä asemakaavamuutos.

Irjalan päiväkotiin ja kouluun (1 ja 2 luokat) on matkaa noin 600 metriä. Lähin bussipysäkki sijaitsee Kallioisenkadun ja Ali-Huikkaantien risteyksessä.

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palvelut ovat helposti saavutettavissa.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Tontin länsilaidalla kulkee jäte- ja hulevesiviemärit.



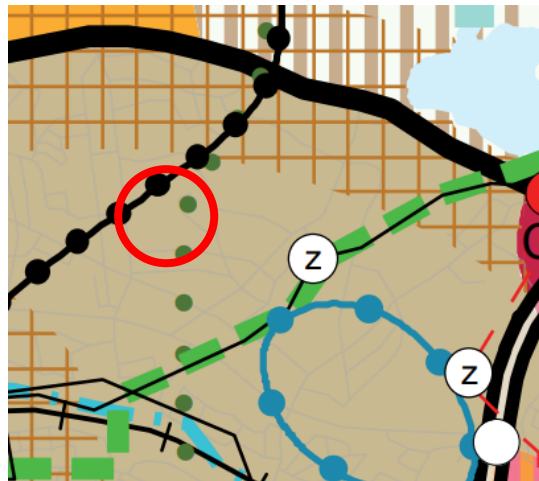
Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2021

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 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



*Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040.
Suunnittelualue rajattu punaisella.*

3.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

Yleiskaavassa alue on merkitty 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.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.

Yleiskaavassa korttelin pohjoispuolelle on merkitty keskuspuistoverkosto, ja ohjeellinen ekologinen yhteys kulkee alueen itäpuolella, mutta ei kuitenkaan hankkeen kohdalla.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

Alue ei ole osa yleiskaava 2040 kulttuuriperintö-alueetta (kartta 3, kulttuuriperintö).

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen (kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto)

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.9.1954 vahvistettu asemakaava numero 469. Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- tai liiketontiksi.

Tontille on merkitty tyyppiipiirustusten mukaisen tai muun omakotirakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 5 metriä, ja kattokaltevuuden on oltava 1:11/2. 2/3 ullakon pinta-alasta saa sisustaa asuinhuoneeksi. Tontilla on myös talousrakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 4 m, ja kattokaltevuuden on oltava 2:5.

Tontilla on varattu alue viemäriä varten.



Kuva 5. Asemakaava nro 469.

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 17.3.1955 hyväksytty tonttijako nro 1218. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 27.4.1970.

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

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 18.3.-8.4.2021 väliseksi ajaksi.

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 18.3.-8.4.2021 välisen ajan.

Aineistosta saatiin neljä kommenttia (Ympäristöterveydenhuolto, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Kiinteistötoimi).

Ympäristöterveys kiinnittää huomiota pientaloalueiden rakentamisen tiivistämiseen ja sen myötä lisääntyviin pienhiukkaspäästöihin ja savuhaittavaikutuksiin. Terveysturvaviranomainen suosittelee asianmukaisen puuvaraston rakentamista kiinteistölle, joissa on puulämmitteinen tulisija tai kattila.

Merkittiin tiedoksi.

Kommentit eivät aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Kiinteistötoimella ei ole hankkeesta huomautettavaa.

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.

Tontin länsilaidalla kulkee jäte- ja hulevesiviemäri. Johtorasitteen päälle ei saa sijoittaa fyysisiä rakennelmia tai istuttaa puita ja suuria pensaita. Hulevesiviemäriin tarkastuskaivon kansisto tulee jättää näkyville.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 18.3.2021
- Havainnekuva 18.3.2021
- Asemakaavan seurantalomake