

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 304, 18.11.2025

Yhdyskuntalautakunta, § 180, 10.06.2025

§ 304

Asemakaava nro 8834, Huikas, Kallioisenkatu 35 ja Ali-Huikkaantie 32, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

TRE:2792/10.02.01/2025

Yhdyskuntalautakunta, 18.11.2025, § 304

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Marjukka Huotari, puh. 040 806 3284, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihtööri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8834 (päivätty 8.5.2023, tarkistettu 2.6.2025 ja 3.11.2025) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.5.2023 päivätyn ja 2.6.2025 ja 3.11.2025 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8834. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8834

Diaarinumero: TRE: 2791/10.02.01/2025 (vanha Dno: 5087/10.02.01/2020)

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.6.-31.7.2025. Siitä ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavaan on tehty seuraavia muutoksia asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen: ehdotusvaiheen pienempi AP-tontti nro 17 on korvattu rakennusallalla, jolle saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja (yht). Määräys yht2%var8% poistettiin, ajoyhteys-merkintöjä sekä tonttinumeroita on tarkistettu. Kerrosalaa tonteilla 4910-17 ja 4910-18 on nostettu 60 k-m2/rakennus. Viitesuunnitelmaa tarkistettiin poistuneen AP-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tontin osalta, ja viherkerroinlaskelma päivitettiin muuttuneiden tonttinumeroiden takia.

Asemakaavakarttaan tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Rakentamisen vaikutukset pysyvät suunnittelualueella.

Tiedoksi

valtuuston päätöksestä: hakijat, hakijan asiamies, Pirkanmaan ELY-keskus, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 18.11.2025 Asemakaava
 - 2 Liite YLA 18.11.2025 Asemakaavaselostus
 - 3 Liite YLA 18.11.2025 Asemakaavan seurantalomake
 - 4 Liite YLA 18.11.2025 Rakentamistapaohje
-

Yhdyskuntalautakunta, 10.06.2025, § 180

Valmistelijat / lisätiedot:
Montonen Hanna

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8834 (päiväty 8.5.2023, tarkistettu 2.6.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.5.2023 päivätyn ja 2.6.2025 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8834. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8834 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Dno: TRE: 2792/10.02.01/2025 (vanha Dno: 5087/10.02.01/2020)

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tavoitteena on rakentaa neljä 2–3-kerroksista kerrostaloa ja kolme paritaloa.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä soveltuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 6220 k-m². Kerrosala kasvaa 5 697 k-m². Tonteille osoitetaan käyttötarkoitukset AKR (asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue käsittää Huikkaan kaupunginosan tontit nro 4910–6 ja 4910–5 osoitteissa Kallioisenkatu 35 ja Ali-Huikkaantie 32. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Pekanpuiston puistoalueeseen. Takahuhdin kaupunginosan raja kulkee alueen itäistä sivua pitkin. Ali-Huikkaantien varrella suunnittelualueella vastapäätä on vuonna 1970 rakentuneita kolmikerroksisia kerrostaloja. Muuten lähiympäristö koostuu pääosin 1950-luvulla rakennetuista jälleenrakennuskauden omakotitaloista ja 1990-luvun loppupuolelta olevista rivitaloista sekä uudemmista viime vuosina rakentuneista erillispientaloista. Alue on viime vuosina tiivistynyt paljon useiden tontinjakoja ja uuden rakentamisen myötä.

Tontin 4910–6 pinta-ala on 10 137 m², ja se on yksityisessä omistuksessa. Viljelytontiksi kaavoitettu tontti on rakentamaton. Ali-Huikkaantien varrella oleva tontti 4910–5 on pinta-alaltaan 1 726 m²; sillä sijaitsee vuonna 1961 valmistunut pienkerrostalo. Tontin -5 omistaa Tampereen kaupunki. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 11 863 m², ja rakennusoikeutta alueella on 523 k-m².

Aloitustaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 10.12.2020 - 7.1.2021. Aineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia (ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, joukkoliikenne, Tampereen Sähköverkko Oy, ympäristönsuojelu, viheralueet ja hulevedet -yksikkö) sekä 16 mielipidettä. Mielipiteissä nousi esille erityisesti suunniteltujen rakennusten kerrosluku ja niiden sijoittelu kaava-alueella, alueen tehokkuus ja lisääntyvä liikenne Kallioisenkadulla. Lisäksi kannettiin huolta yksityisyyden menettämisestä kerrostalojen rakentuessa keskelle omakotiasutusta.

Valmistelutaihe

Asemakaava-alueeseen liitettiin samasta korttelista tontti 4910–5 osoitteessa Ali-Huikkaantie 32. Näin alueelle mahdollistettiin ajoyhteys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

myös Ali-Huikkaantien kautta. Aloitussvaiheessa saadun palautteen pohjalta kaavaluonnosta kehitettiin mm. sijoittamalla rakennuksia etäämmälle pientaloista.

Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 11.5.-1.6.2023. Siitä saatiin 5 viranomaiskommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, terveydensuojelu, ympäristönsuojelu ja viheralueet ja hulevedet -yksikkö), sekä 6 mielipidettä. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa kulttuuriympäristön osalta. Ympäristönsuojelu kommentoi hulevesimääräyksiä ja lumitilojen paikkoja suunnitelmissa.

Vastine asemakaavoitus: suunnitelmia on tarkennettu ehdotusvaiheessa.

Mielipiteissä nousi esille samoja asioita kuin aloitusvaiheessa: kerrostalojen kaavoittaminen, lisääntyvä liikenne, pysäköintipaikkojen vähyys sekä luonnontilaisen lähimetsän katoaminen.

Vastine asemakaavoitus: kaupungin kasvu sekä siitä johtuva täydennysrakentamisen tarve eivät mahdollista alueiden käyttötarkoituksen sitomista pysyvästi tiettyyn rakentamistapaan. Rakentamisen on katsottu olevan mahdollista toteuttaa esillä olevan asemakaavaehdotuksen mukaisesti. Liikenteen sujuvuuden osalta tarkastellaan mahdollisuutta toteuttaa liikenteen rajoittamistoimenpiteitä (esim. aluepysäköintikieltoa Kallioisenkadun kääntöpaikalle). Kadunvarsipysäköintiin tehdään tarvittaessa pysäköintirajoituksia, jos se haittaa liikennöintiä ja turvallisuutta. Asemakaavassa noudatetaan Tampereen kaupungin pysäköintinormia (YLA 29.1.2019 §27, päivitetty 17.1.2023). Luonnontilainen lähimetsä sijaitsee yksityisellä, viljelystontiksi kaavoitetulla tontilla.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavia tarkistuksia:

Asemakaavaan on laadittu sitova tonttijako. On tarkistettu seuraavaa: rakennusaloja ja kerrosala, pysäköintinormi, alueella olevan viemärin ja vesijohdon johtovaraus-alue on levennetty, kohdistettu pima-8-määräys tontille 4910-5.

Asemakaavaan on lisätty AP-tontti, istutettavan alueen osa-määräys i-11, maa-5-määräys AKR-tonteille, las-määräys tontille -5, ist-6-määräys, hulevesimääräys AP-tonteille, yleismääräys alueen yhteisjärjestelyistä.

Asemakaavasta on poistettu p-14-määräys, talousrakennuksen rakennusala, autokatoksenrakennusalat AKR-tontin eteläreunalta, yleismääräys koskien muuntamon verhoilua.

Alueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

hakijat, hakijan asiamies, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittele

Laura Korhonen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lisätään yleismääräys laadukkaammasta ja esteettisemmästä rakentamisesta. Kun puhutaan alueiden tasavertaisesta kehittämisestä, rakentamisen laatu ja estetiikka on osa sitä. Tällä hetkellä yleismääräyksissä ei ole määräyksiä siitä, että miten rakennus täytyy tehdä. Pormestariohjelman mukaan segregaaation ehkäiseminen on tärkeää, ja sitä on tarkoitus toteuttaa heikompia alueita edistämällä. Jos tällaisella alueella ei ole määräyksiä, on vaarana, että sinne tulee mahdollisimman halpa ja houkuttelevuutta heikentävä, näin segregatiota edistävä talo. Ehdotan siis, että lisätään määräykset julkisivun rakentamisesta ja sen estetiikasta."

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Liitteet

- 1 Liite YLA 10.6.2025 Asemakaava
- 2 Liite YLA 10.6.2025 Asemakaavaselostus
- 3 Liite YLA 10.6.2025 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite YLA 10.6.2025 OAS tarkistettu
- 5 Liite YLA 10.6.2025 Ehdotusvaihe, rakentamistapaohje

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§304

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)