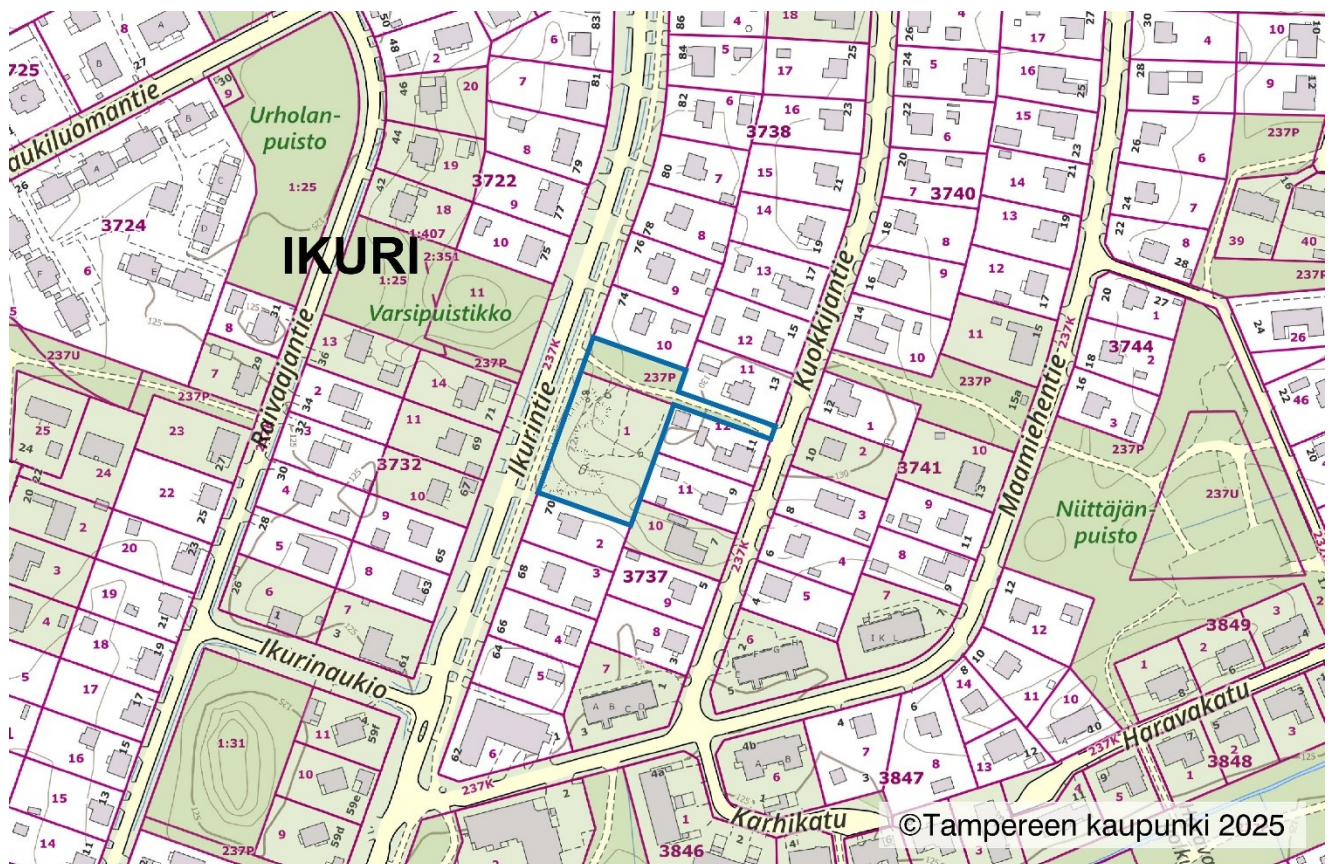


Ikuri, Ikurintie 72 ja puistoalue, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8941

Asemakaavan selostus

7.3.2024, tark. 3.11.2025



Ikuri, Ikurintie 72 ja puistoalue, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8941

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.3.2024 päivättyä ja 3.11.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8941. Muutoksella tontin 3737–1 käyttötarkoitus muutetaan asumiseen sekä puistoaluetta laajennetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ikurin kaupunginosan korttelin 3737 tonttia nro 1 ja puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ikurin kaupunginosan korttelin 3737 tontti nro 13 ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

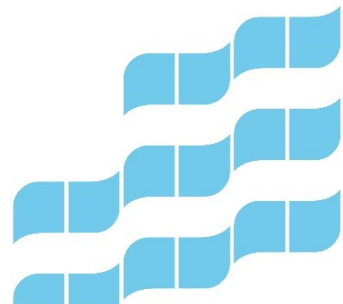
TRE: 6414/10.02.01/2022

Vireille tulo:

7.3.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ikuri, Ikurintie 72 ja puistoalue, käyttötarkoituksen muutos, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8941.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 15.9.2022.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin 3737–1 käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja kahden asuinpientalon mahdollistaminen alueelle.

Samalla puistoaluetta laajennetaan. Tavoitteena on turvata puistossa kulkeva liito-oravayhteys.

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.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Ikurin kaupunginosan korttelin 3737 tonttia 1 ja puistoaluetta. Suunnittelualue sijaitsee noin 11 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Ikurintie 72. Alue rajautuu Ikurintiehen ja muutoin pientalotontteihin.

Tontin 3737–1 omistaa Tampereen kaupunki, ja se on rakentamaton. Tontin pinta-ala on 2 408 m², ja se on yleisten rakennusten korttelialuetta.

Alueella sijaitsee kalliota ja siirtolohkareita, ja siellä kasvaa paljon puita. Puistoalueen pinta-ala on 958 m². Puiston läpi kulkee kevyen liikenteen väylä.

Tonttia 3737–1- ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvassa.



Kuva 2. Näkymä Ikurintieltä. kuva Tampereen kaupunki 2022.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta. Nurmikaista erottaa kevyenliikenteen väylän Ikurintiestä. Alueella on eri-ikäisiä, lähinnä puolitoistakerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1950-luvusta 2010-luvulle asti. Lähiympäristön tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,15\text{--}0,27$.

1.2.3 Palvelut

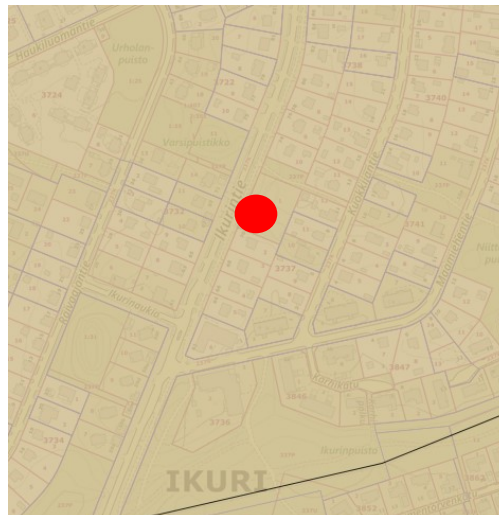
Ikurin päiväkotiin ja kouluun on matkaa kilometrin verran. Lähin päiväkoti on Myllypuron päiväkoti, joka sijaitsee vajaa 200 metrin päässä. Ikurintien varressa on bussipysäkki noin sadan metrin päässä.

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).

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

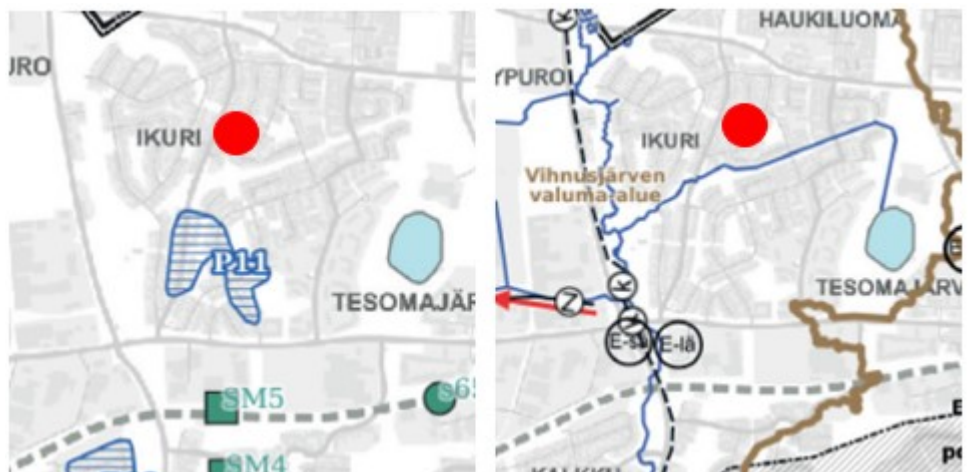
Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi. Alueen ohi kulkee pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.

Suunnittelualueelle on merkitty puustoinen ja ohjeellinen ekologinen yhteys. Ekologinen yhteys on merkittävä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden toimivuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon on turvattava.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä tarve melu- ja ilmanlaatuselvityksille. Alue kuuluu Vihnusjärven valuma-alueeseen.



Kuva 4. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne, oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



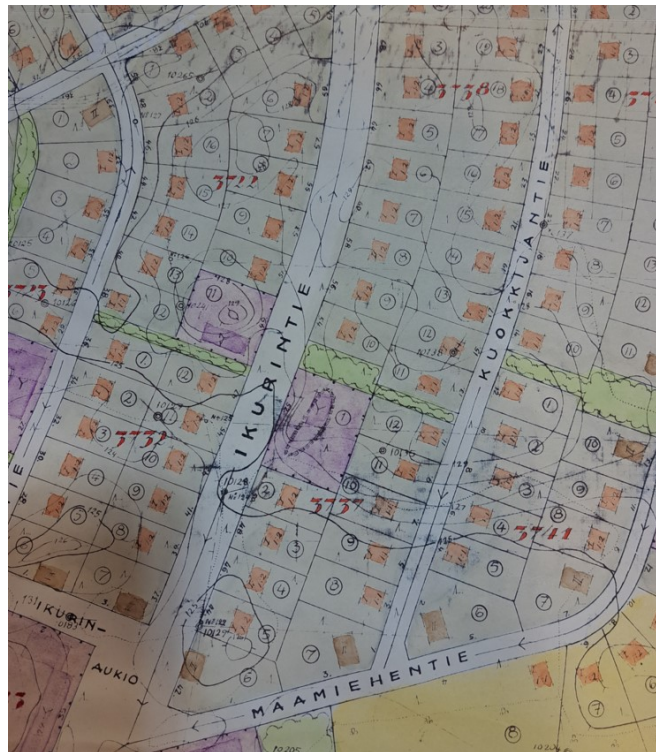
Kuva 5. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä, vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on on voimassa 22.7.1948 vahvistettu asemakaava 76 ja siihen asemakaavalla nro 194 laadittu asemakaavamääräyksen muutos, joka on vahvistettu 27.5.1950.

Tontti 3737-1 on merkitty yleisen rakennuksen korttelialueeksi (Y). Alueen pohjoisosassa on puistoalue.

Rakennusoikeutta tontilla 3737-1 on 1204 k-m², tonttitehokkuus e=0,5.



Kuva 6. Ajantasa-asemakaava nro 76.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki 2022

Alueesta laadittiin liito-oravaselvitys vuonna 2022, aiemmin aluetta ei oltu selvitetty. Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä 2016 selvitysalueella tunnistettiin mahdollinen itä-länsisuuntainen liito-oravan kulkuyhteys.

Kuokkapuistoon sijoittuu yleiskaavan ekologinen yhteys, jonka määräyksessä todetaan, että ekologinen yhteys on säilytettävä mahdollisimman leveänä ja kehitettävä kullekin yhteystyypille ominaisella tavalla.

Selvitysalue ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, eikä alueelta tehty liito-oravahavaintoja.

Kuokkapuistikkoon sijoittuva liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys tulisi kuitenkin säilyttää ja sitä tulisi parantaa. Yleisille alueille sijoittuva kulkureitti on selvitysalueen tärkein, koska kulkuyhteyden toimivuus on mahdollista turvata tulevaisuudessakin ja sen kehittäminen on helpompaa kuin yksityisillä alueilla.

Etelään päin suuntautuva kulkuyhteys sijoittuu selvitysalueen eteläpuolella yksityisille omakotitonteille, jolloin kulkuyhteyden säilyminen tulevaisuudessa on epävarmaa. Kulkuyhteys tulisi kuitenkin pyrkiä säilyttämään jättämällä riittävästi puustoa esimerkiksi Ikurintien varteen.

Meluselvitys, Sitowise 2024

Melulaskennoilla selvitettiin julkisivuille kohdistuvat ja ulko-oleskelualueilla vallitsevat melutasot. Melulähteenä on huomioitu alueen tie- ja katuliikenne. Mahdollista puuston ja kasvillisuuden melua vaimentavaa vaikutusta ei ole huomioitu.

Laskentojen mukaan ennustetilanteessa suunniteltujen asuinrakennusten piha- ja oleskelualueilla muodostuu laajoja vyöhykkeitä, joilla alittuvat päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB ja 45 dB. Alueella on säilytettävää kalliota, puustoa ja liito-oravan kulkureitti, joten ohjearvon ylittyminen pienellä alueella voitaneen katsoa hyväksyttäväksi meluntorjunnan sijoittamisen vaarantaessa säilytettävät arvot.

Ulkovaipan äänieristävyyden vaatimus ΔL 30 dB on riittävä takaamaan sisämelun ohjearvojen toteutumisen asuinhuoneissa.

Mikäli mahdollisia parvekkeita tai terasseja sijoitetaan Ikurintien tai puiston puoleisille julkisivuille, tulee mahdolliset parvekkeet lasittaa. Tavanomaisen lasituksen ääneneristävyys on riittävä, jotta ulko-oleskelualueen ohjearvot täyttyvät.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 23.8.1949 hyväksytty tonttijako nro 3737–1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 27.3.1953.

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

1.9 Nimistö

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta päätti kokouksessaan 15.2.2022 nimetä kaava-alueella olevan puistoalueen nimellä Kuokkapuistikko. Siellä kulkeva reitti nimettiin Kuokkijanpoluksi.

1.10 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienalojen rakentamista varten yhteensä 300 kerrosneliömetriä (jatkossa $k\text{-m}^2$). Kerrosala vähenee 904 $k\text{-m}^2$.

VL- alue kasvaa 473 m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
3737–1	2 408	1 204	0,5

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Puistoalue	958	-	-

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
3737–13	1 935	300	0,16
VL	1 431	-	-

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

1.11 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta kahden asuinpientalon rakentamisella. Rakentaminen tukeutuu lähistöllä olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella on vaikutuksia maa- ja kallioperään. Tontilla sijaitsevaa kallioita tullaan muokkaamaan, mutta osa siitä tulee säilyttää osana maisemaa. Ikurintien varrella tontille on merkitty alue, joka tulee säilyttää puustoisena.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on puustoinen, rakentamaton tontti ja puistoalue.

Rakentamisella on vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen. Nykyinen luonnontilassa oleva alue häviää suurelta osin, joten sillä on vaikutusta alueen eläimistöön sekä kasveihin. Rakentaminen edellyttää myös monien puiden kaatamista.

Tontilla on kaavamääräys s-45, jolla turvataan puustoisena säilytettävää aluetta. Samalla Kuokkapuistikkoon laajennetaan. Tunnistettu liito-oravan kulkureitti itä-länsisuunnassa turvataan.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Kahden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Rakentaminen tukeutuu lähistöllä olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät. Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentaminen sijoittuu tonttien takaosaan.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 7.3.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 7.3.-28.3.2024.

2.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Ikurin-Haukiluoman omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

2.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 7.3-28.3.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin 3 kommenttia ja 7 mielipidettä, joista yksi mielipide jätettiin kahteen otteeseen. Yhdessä mielipiteessä oli useita (40) allekirjoitusta.

Kommentit:**Pirkanmaan maakuntamuseo:**

Kaava-alueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei ole tiedossa sellaisia erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön, maisemaan tai arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä arvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Näin ollen maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu:

Kaavaluonnoksessa on huomioitu yleiskaavan mukaisen ohjeellisen ekologisen yhteyden kehittäminen ja liito-oravan kulkuyhteysverkoston turvaaminen puistoalueen levennyksellä. Liito-oravan suojelumääräyksessä olisi hyvä suosia määräystä, joka puuston säilyttämisen lisäksi huomioi myös mahdollisten lisäistutusten tarpeen, kuten sl-6.

Asemakaavoitus:

Kaavamääräystä on tarkistettu muotoon sl-6: ”Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.”

Viheralueet ja hulevedet:

Kuokkapuistikon laajeneminen etelän suuntaan on viheralueiden ja nykyisen puistokäytävän säilymisen kannalta hyvä ratkaisu. Kuokkapuistikon laajennus mahdollistaa tontin ja reitin väliin jäävän puuston säilymisen ja vahvistaa viheralueeksi kaavoitettua viherverkostoa nykyisestä.

Kallion ja puuston säilyttämistä koskevat kaavamerkinnot lieventävät rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia Ikurintien katunäkymiin ja maisemakuvaan. On hyvä, että kaavassa on kallion ja puuston säilyttämiseen liittyviä määräyksiä. Jatkosuunnittelussa tulisi tutkia, onko rakennuspaikoille ajo mahdollista järjestää tonttien yhteisen, kallioesiintymän eteläreunaan sijoittuvan tonttiliittymän kautta.

Kaavan havainnekuvassa esitetyn pohjoisen tonttiliittymän rakentaminen edellyttää kallioleikkauksien tekemistä viheralueen reunan lähelle, sillä siellä kallio kohoaa selvästi Ikurintien tasausta korkeammalle tasolle.

Asemakaavoitus:

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisua on muutettu siten, että alueella on yksi AP-tontti kahden erillispientalotontin sijaan. Ajoliittymä esitetään tontin eteläpuolelle.

Mielipiteissä vastustettiin rakentamista metsäiselle alueelle. Alue tulisi kaavoittaa kaikille avoimeksi virkistysalueeksi: arjen ulkoiluun, leikkiin ja luonnon kokemiseen.

- alueen on luonnontilainen monimuotoinen ympäristö puineen, kasveineen, eläimistöineen tulee säilyttää
- alue on useiden eläinten lisääntymis- ja levähdyspaikka
- suuri huoli metsässä vuosikymmenien ajan pesineistä siileistä
- alue tunnetaan nimellä Ketunkallio, ja se on maisemasuojelun kannalta arvokas kallioalue ja siellä on isoja sekä paljon erikokoisia kiviä
- monimuotoisuutta ja kerroksellisuutta ja vahva metsätuntu
- alue on enää yksi harvoista pienistä monipuolisista metsiköistä Ikurissa, eikä sen tilalle kannata rakentaa taloja
- asuintalot tulisi sijoittaa samaan riviin Ikurintien muiden talojen kanssa, jolloin yhtenäinen kaupunkikuva säilyy ja lähitonttien pihojen toiminnot säilyvät entisellään
- tällaisen luonnonkauniin alueen hajottaminen, rakentaminen vain kahdelle pientalolle ei ole kestävää eikä kustannusvaikuttavaa
- Liito-oravan kulkuyhteyden parantaminen tai turvaaminen tai kulkuväylän leventäminen tapahtuisi muka siten, että kapea alue kävelytien pohjoispuolelta laajennettaisiin muutama metri kävelytien eteläpuolelle. Samalla poistettaisiin kymmenien metrien levyinen luonnontilainen alue, joka muka ei ole ollut liito-oravan käytössä.
- kallion poraus- ja rajäytystyöt aiheuttavat vahinkoa lähialueen rakennuksille
- lähimetsän kutistuminen pieneksi suikaleeksi on aivan liian iso muutos
- vedotaan yksimielisesti yhdyskuntalautakuntaan koko alueen säilyttämisen puolesta

Asemakaavoitus:

Toteutumatta jäänyt yleisten rakennusten tontti muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi ja lähivirkistysaluetta laajennetaan. Tontin 3737-1 voimassa olevassa asemakaavassa tehokkuuslukuna on $e=0,5$. Asemakaavaehdotuksessa uusi tehokkuusluku on $e=0,16$, joten kerrosala vähenee huomattavasti.

Asemakaavanmuutos vastaa Tampereen kaupungilta edellytettävään pientalotonttien määrän kasvattamiseen.

Laaditun liito-oravaselvityksen mukaan alue ei ole liito-oravalle soveltuvaa aluetta sen puuston osalta. Puiston läpi kulkeva liito-oravan kulkuyhteys pyritään turvaamaan. Asemakaavassa on haluttu säästää olemassa olevaa puustoa ja kallioita Ikurintien varrella, joten rakentaminen keskittyy tontin itäosaan.

2.3 Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt tarkistukset

- kallion sijainti on tarkistettu pohjakarttaan
- kaksi pientalotonttia muutettu yhdeksi AP-tontiksi
- käyttötarkoitus AO-33 muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-36)

- lisätty määräykset:
 - las (parvekkeiden ja terassien lasitus)
 - A-10 (rakennettava aita VL-alueen ja tontin väliin)
 - ei-ai (ei aitaa Ikurintien varrella)
 - ajoliittymä-kielto
 - a-8 (autokatos)
 - s-o (säilytettävästä puu Ikurintien varrella)
- muutettu määräys sl-3 muotoon sl-6 (alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa)

2.4 Asemakaavaehdotus

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

2.5 Asemakaavan hyväksyminen

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

3 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.

4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 7.3.2024, tark. 3.11.2025
- Havainnekuva 7.3.2024, tark. 3.11.2025
- Asemakaavan seurantalomake

4.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Sitowise 2/2024
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki, 2022