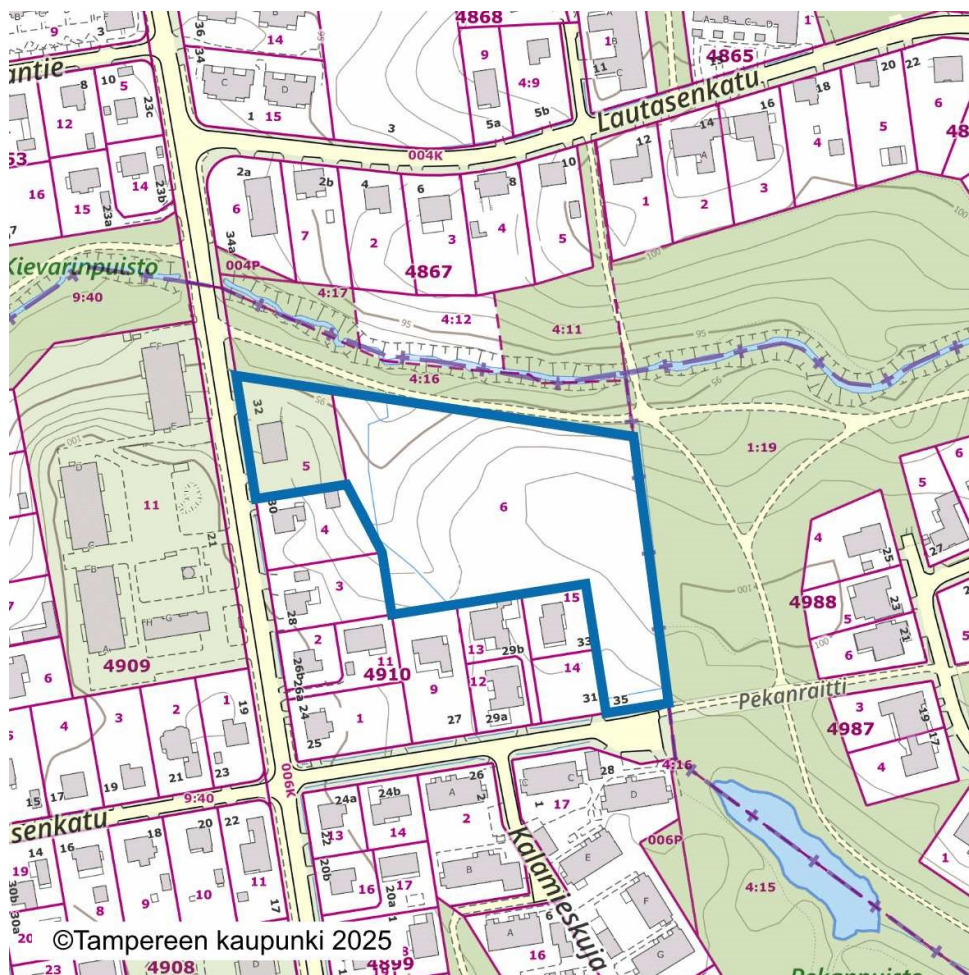


Huikas, Kallioisenkatu 35 ja Ali-Huikkaantie 32, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8834

Asemakaavan selostus

8.5.2023, tark. 2.6.2025



ASEMAKAAVA NRO 8834

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.5.2023 päivättyä ja 2.6.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8834.

Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin nro 4910 tontteja 5 ja 6.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan osa korttelia nro 4910.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero: TRE: 2792/10.02.01/2025

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

Vireille tulo:

10.12.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Kallioisenkatu 35 ja Ali-Huikkaantie 32, käyttötarkoituksen muutos ja
rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuuotos. Asemakaava numero 8834.

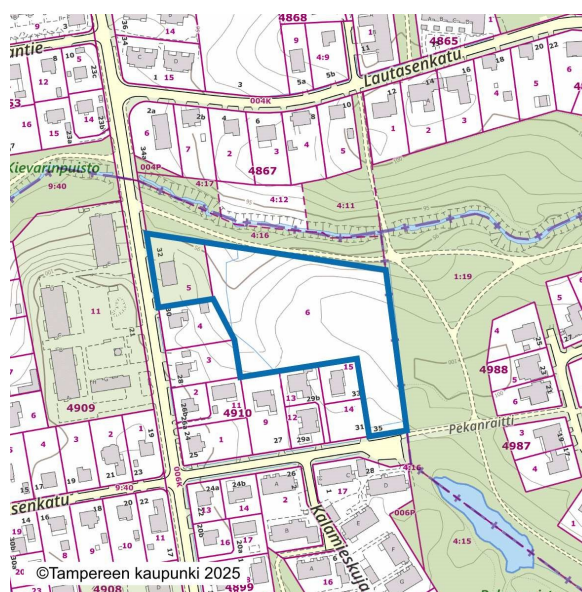
TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alue Kallioisenkadun ja Ali-Huikkaantien varrella

Suunnittelualue käsittää Huikkaan kaupunginosan korttelin 4910 tontit 5 ja 6 osoitteissa Kallioisenkatu 35 (aiemmin 33) ja Ali-Huikkaantie 32.

Kaava-alueen itäpuolella on Takahuhdin ja Huikkaan kaupunginosia erottava laaja puistoalue. Pohjoisessa alue rajautuu Pekanpuiston puistoalueeseen, jossa kulkee Vuohenoja.

Tontti 4910–6 on kaavoitettu viljelystontiksi, ja se on rakentamaton. Tontilla 4910–5 sijaitsee kaksikerroksinen pienkerrostalo vuodelta 1961.



Kuva 1: Suunnittelualue virastokartalla. © Tampereen kaupunki 2025

Rakennusoikeutta 6 220 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 5 697 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on 6 220 k-m².

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Alueelle on tarkoitus sijoittaa neljä 2–3-kerroksista kerrostaloa ja kolme paritaloa.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä soveltuvalla täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asemakaavan 8834 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 10.12.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 10.12.2020 - 7.1.2021 välisenä aikana.

Aineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia sekä 16 mielipidettä. Mielipiteissä nousi esille erityisesti suunniteltujen rakennusten kerrosluku ja niiden sijoittelu kaava-alueella, alueen tehokkuus ja lisääntyvä liikenne Kallioisenkadulla.

Valmisteluvaihe

Asemakaava-alueeseen liitettiin samasta korttelista Tampereen kaupungin omistama tontti 4910–5 osoitteessa Ali-Huikkaantie 32.

Valmisteluaineiston pohjaksi laadittiin selvityksiä. Aloitusvaiheessa saadun palautteen pohjalta kaavaluonnosta kehitettiin sijoittamalla rakennuksia etäämmälle pientaloista. Alueelle mahdollistettiin ajoyhteys nyt myös Ali-Huikkaantien kautta.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 11.5.-1.6.2023 välisen ajan. Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 6 mielipidettä. Mielipiteissä kommentoitiin pääosin kerrostalojen rakentamista ja lisääntyvää liikennettä alueella.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on tarkistettu ja aluetta koskevia selvityksiä päivitetty.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaava-alue Kallioisenkadun ja Ali-Huikkaantien varrella.....	3
Rakennusoikeutta 6 220 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Asemakaavan tavoitteet.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisälllys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualan oloista	7
1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta peltoaukeaa	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	7
1.1.3 Maaperä ja pohjavesi	8
1.1.4 Rakennettu ympäristö	8
1.1.5 Väestö ja palvelut	11
1.1.6 Maanomistus	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1 Kaavan rakenne.....	12
2.1.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	12
2.1.2 Tavoitteiden toteutuminen	12
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
2.2.1 Korttelialueet.....	13
2.2.2 Muut alueet	13
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	13
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	13
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	14
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	14
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	15
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	16

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	16
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	16
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	16
3.5.2	Kulttuuriperintö	17
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	17
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	17
4.3	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	17
4.3.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	18
4.3.2	Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotuksen laatiminen	18
4.3.3	Asemakaavaehdotus	20
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	20
5.1	Rakennettavuusselvitys	20
5.2	Maaperän pilaantuneisuusselvitys	21
5.3	Luontoselvitys	21
5.4	Liikennemeluselvitys	21
5.5	Hulevesiselvitys	22
5.6	Viherkerroin ja pihasuunnitelma	23
5.7	Planect-laskenta	23
		24
		24
		24
5.8	Maankäyttösopimus	26
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	26
6.1	Maakuntakaava	26
6.2	Yleiskaava	27
6.3	Asemakaava	28
6.4	Tonttijako	29
6.5	Pohjakartta	29
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30

7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
7.3	Toteutuksen seuranta.....	30
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	30
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	30

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta peltoaukeaa

Suunnittelualue sijaitsee Huikkaan kaupunginosassa Ali-Huikkaantien ja Kallioisenkadun varrella. Alueen pinta-ala on yhteensä 11 863 m², ja se käsittää kaksi tonttia.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa ja idässä Pekanpuiston puistoalueeseen. Takahuhdin kaupunginosan raja kulkee alueen itäistä sivua pitkin. Etelässä alue rajautuu kapealta osalta Kallioisenkatuun ja pientalotontteihin, samoin kuin lännessä. Tontti 4910–5 sijaitsee Ali-Huikkaantien ja Pekanpuiston risteyskohdassa, tontti 4910–6 Kallioisenkadun puolella Pekanpuiston vieressä.

Ali-Huikkaantien varrella suunnittelualuetta 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 tontinjakojen ja uuden rakentamisen myötä.

Rakennusoikeutta alueella on tällä hetkellä yhteensä 523 k-m² (Facta-tietokanta).

1.1.2 Luonnonympäristö

Tontti 4910–6 on rakentamatonta avointa peltoaukeaa, joka on vuosien varrella muuttunut niittymäiseksi. Tonttia reunustaa lehtipuuvaltainen puurivi, ja sen länsireunaa myötäilee oja. Ali-Huikkaantien varrella oleva tontti 4910–5 on luonteeltaan puutarhamainen.

Takahuhdin ja Ruotulan alueilla olevat avoimet peltomaisemat koostuvat kahdesta nauhamaisesta maisematilojen sarjasta. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Vuohenoja.

Korkeuserot alueella ovat suuret. Maanpinta laskee kohti pohjoisessa olevaa Vuohenojaa sekä kohti tontin 4910–6 länsirajalla kulkevaa ojaa.

1.1.3 Maaperä ja pohjavesi

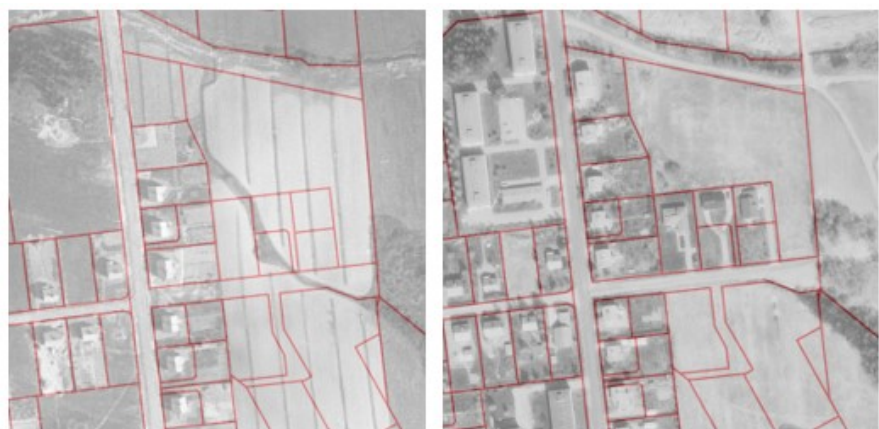
Maaperäkartta-aineiston perusteella selvitysalueen ja sen ympäristön maaperä on savea. Alueen eteläpuolella, Kallioisenkadun kohdalla, tehdyissä pohjatutkimuksissa on todettu silttiä 4,5...6 m syvyyteen asti, jonka alla on moreeni.

Kohde sijaitsee Viinikanojan valuma-alueella. Pinta- ja pohjavedet päätyvät pohjoisessa noin 15 m etäisyydellä pohjoisrajasta virtaavaan Vuohenojaan. Tontin 4910–6 länsirajalla on avo-oja, joka yhtyy Vuohenojaan. Vuohenoja purkaa noin 2 km etäisyydellä lounaassa olevaan lidesjärveen. Pohjavettä ei muodostu merkittävästi hienoainesmaalajin takia.

1.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Huikkaan kaupunginosan pohjoisosassa Ruotulan ja Takahuhdin rajalla, ja se rajautuu omakotitaloihin. Suuri osa kaupunginosan tonteista on muodostunut palstoittamalla. Yhdyskuntarakenne ja liikenneverkko on melko selkeästi rakentunut. Huikkaan keskeisimmät kadut ovat länsi-itä-suuntainen Takahuhdintie ja pohjois-etelä-suuntaiset Ali-Huikkaantie ja Yli-Huikkaantie.



Kuva 2: Alueen rakentuminen. Vasemmalla ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 1956 ja nykyinen kiinteistöjaotus. Oikealla kuva vuodelta 1987.



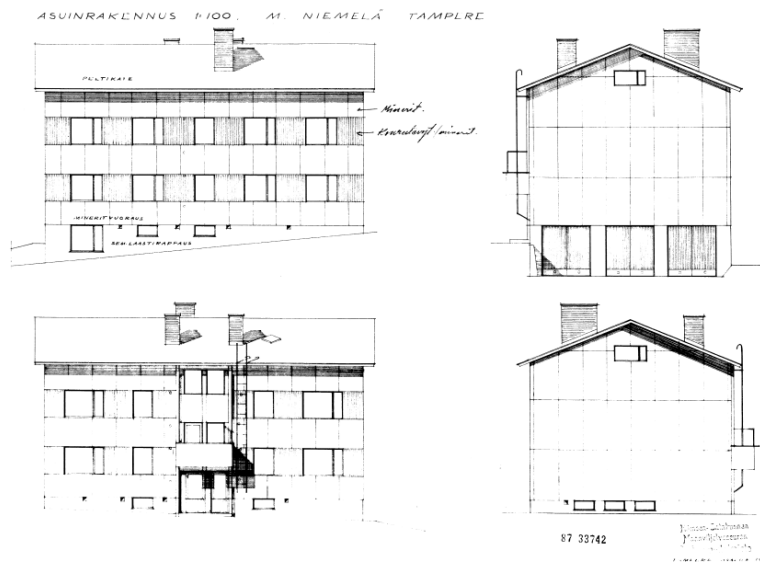
*Kuva 3: Ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 2022.
© Tampereen kaupunki 2023*

Kaupunkikuva

Huikkaan kaupunginosa on pientalovaltaista. Ali-Huikkaantien varrella on sekä uudempaa että vanhempaa kerrostalorakentamista. Suunnittelualueen länsipuolella Ali-Huikkaantien varrella on vuonna 1970 valmistunut kerrostalokortteli, ja Kallioisenkadulla on 90-luvun yksikerroksisia rivitaloja. Lähiympäristössä on jälleenrakennuskauden pientaloja, joiden tontteja on jaettu viime vuosina useita. Sen myötä kaupunkikuva on tiivistynyt ja alue on kokenut suuria muutoksia.



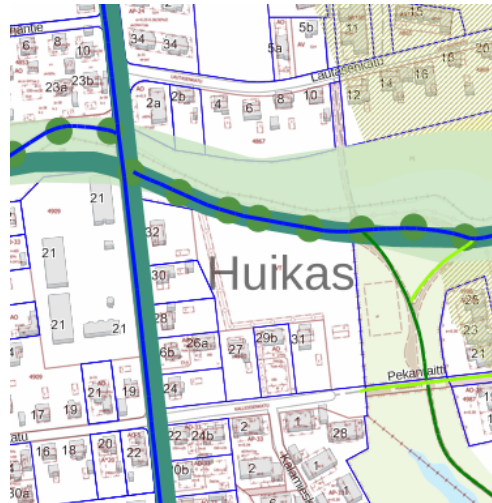
*Kuva 4: Tontilla 4910–5 sijaitseva kaksikerroksinen pienkerrostalo.
© Tampereen kaupunki 2021*



Kuva 5: Tontilla 4910–5 sijaitseva kaksikerroksinen pienkerrostalo.
© Tampereen kaupunki, rakennusvalvonta

Virkistys

Yhteydet virkistysalueille ovat erinomaiset. Kaava-aluetta sivuaa laaja puistoalue, jossa kulkee jalankulku- ja pyöräilyreittejä. Ali-Huikkaantietä pitkin kulkee pyöräilyn pääreitti. Itä-länsisuunnassa pääreitti kulkee Vuohenojan vartta pitkin jatkuen pitkälle niittymaisemien halki.



Kuva 6: Virkistysyhteyksiä ympäristössä on joka suuntaan.
© Tampereen kaupunki 2021

Liikenne

Ali-Huikkaantie on kokoojakadun tyyppinen tonttikatu. Kallioisenkatu on lyhyt pussikatu, jonka jatkeena on kävely- ja pyöräily-yhteys Takahuhdin suuntaan.

Ali-Huikkaantietä pitkin kulkee pyöräilyn pääreitti. Itä-länsisuunnassa pääreitti kulkee Vuohenojan vartta pitkin jatkuen pitkälle niittymaisemien halki. Kevyen liikenteen alue- ja paikallisreittejä on lähistöllä paljon.

Lähin linja-autopysäkki on noin 200 metrin päässä Ali-Huikkaantiellä.

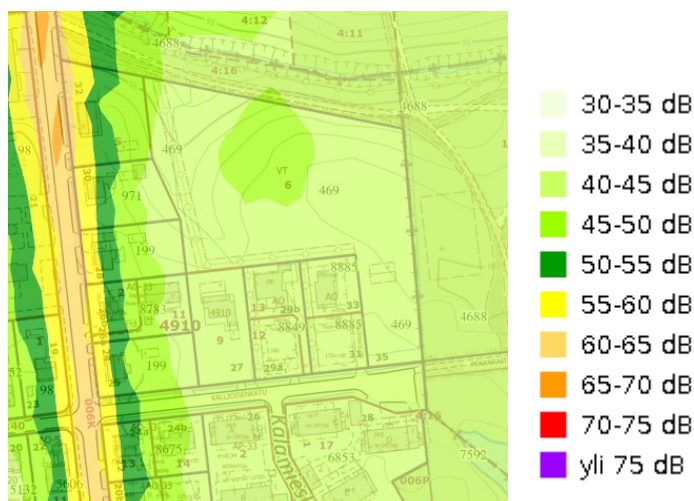
Tekninen huolto

Kaava-alueella kulkee Tampereen Veden hule- ja jätevesiviemäri. Ali-Huikkaantien tontti on liitetty kaukolämpöön.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöt, liikennemelu, ilmanlaatu ja pilaantuneet maat

Tampereen kaupungin meluselvityksen mukaan Ali-Huikkaantien puolella liikennemelun keskiäänitaso nousee yli 55 dB, tontin rajalla se on 60–65 dB. Alueesta on laadittu erillinen meluselvitys vuonna 2021 (Taratest Oy), ja sitä on päivitetty 2025.



Kuva 7: Melu 2040 (ennuste), päiväjän keskiäänitaso.
© Tampereen kaupunki 2025

Tontin 4910–5 eteläpäädyssä on sijainnut öljysäiliö, joka on poistettu 2000-luvun alussa, kun rakennus liitettiin kaukolämpöön. Öljysäiliö on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Asia selvitetään rakennuksen purkutöiden yhteydessä.

1.1.5 Väestö ja palvelut

Vuonna 2022 Huikkaan kaupunginosassa asui 1 171 asukasta. v. 2023 1181 Pääosa (n. 82 %) asui omakoti- ja paritaloissa. Rakennuskannasta kerrostaloja kaupunginosassa oli 8,91 %.

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, ja palvelut ovat helposti saavutettavissa. Joukkoliikenteen lähin pysäkki on noin 200 metrin päässä Ali-Huikkaantiellä.

Sekä Jankan että Kalevan palvelut ovat 1–2 km etäisyydellä. Irjalan päiväkotia ja koulu sijaitsevat vajaan 500 metrin päässä.

1.1.6 Maanomistus

Tontti 4910–6 on yksityisessä omistuksessa. Tontin 4910–5 omistaa Tampereen kaupunki.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Pääosa suunnittelualueesta osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR). Pientalotontit ovat asuinpientalojen korttelialuetta (AP).

Mitoitus

Asemakaava-alueelle osoitetaan uutta rakentamista yhteensä 6220 k-m². Asemakaavamuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa 5097 k-m². Asukasmääräksi arvioidaan noin 140 asukasta (n. 45 m² /asukas). Suunnittelualueen tehokkuus on $e = 0,52$.

2.1.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa 2–3-kerroksisten kerrostalojen ja paritalojen rakentaminen olemassa olevan pientalovaltaisen alueen jatkoksi niin että uusi ja vanha rakentaminen sopivat toistensa naapureiksi.

2.1.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Suunnittelualueen itärajalla kulkee Tampereen kantakaupungin liito-oravaselvityksen (2016) mukaan liito-oravan mahdollinen kulkureitti. Alueen itärajalle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa.

Laaditun luontoselvityksen mukaan alueen kasvilajisto on tavanomaista, eikä siellä esiinny luonnontilaisia ympäristöjä. Aluetta sivuaa pohjoispuolella keskuspuistoverkosto ja idässä ohjeellinen ekologinen yhteys.

Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta hankkeeseen ei liity erityisiä selvitystarpeita (Pirkanmaan maakuntamuseo).

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.2.1 Korttelialueet

AKR-tontit

Kerrostalot sijoittuvat samansuuntaisesti alueen muuta rakennuskantaa mukaellen. Ajoyhteys muutosalueelle mahdollistetaan Kallioisenkadun ja Ali-Huikkaantien kautta. Rakennukset ovat 2–3-kerroksisia. Pysäköinti sijoittuu pääosin alueen eteläosaan.

Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelu- ja leikkialueet sijoittuvat rakennusten välisille alueille, joissa toiminnot ovat suojassa. Pihoiilla tulee olla riittävä määrä istutuksia.

Alueen kerrostalojen tulee muodostaa tyyliltään yhtenäinen kokonaisuus.

AP- tontit

Suunnittelualueella on kaksi erillistä AP-tonttia, joista toinen sijoittuu Kallioisenkadun varteen kaava-alueen rajalle, ja toinen alueen sisälle. Pientaloille muodostuu asuntokohtaiset omat pihat.

2.2.2 Muut alueet

Muuntamolle on esitetty paikka pysäköintialueen päässä alueen pohjoisosassa.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaupunginosa täydentyy uuden rakentamisen myötä neljällä 2–3-kerroksisella kerrostalolla ja kolmella kaupunkipientalolla. Nykyisen peltoaukean rakentuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa

viljelystontin osaksi kaupunkirakennetta. Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on pyritty ratkaisemaan siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristön asutukselle ja ympäristölle. Tehdyn meluselvityksen perusteella kaavan mukainen asuinrakentaminen alueelle on mahdollista.

Lähiympäristön asuntojen ikkunanäkymiin tulee suuria muutoksia ja rakentamisvaiheesta väliaikaista häiriötä.

Liikennemäärät kasvavat Ali-Huikkaantiellä ja Kallioisenkadulla, mikä heikentää etenkin Kallioisenkadun liikenneturvallisuutta. Kallioisenkatu on jo nyt melko ahdas, ja siellä on paljon kadunvarsipysäköintiä. Tarvittaessa Kallioisenkadulla ja Ali-Huikkaantiellä voidaan rajoittaa kadunvarsipysäköintiä parantamaan liikkumisen turvallisuutta.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueen asuntotarjonta lisääntyy ja monipuolistuu. Uuden asuntorakentamisen vaikutukset alueen sosiaaliseen rakenteeseen ovat riippuvaisia toteutettavien asuntojen koosta ja asuntojakaumasta.

Alueen väkiluku kasvaa, uusia asukkaita tulee alueelle noin 140 (yksi asukas jokaista uutta 45 asuinrakennusten kerrosneliötä kohden). Alueella liikkuvien ja sen ulkoilumaastoja käyttävien ihmisten määrä lisääntyy. Kyseessä on tavanomainen asuntorakentaminen, mikä ei sinällään aiheuta alueelle levottomuutta.

Rakentamisen myötä lähialueen asukkaiden ympäristö muuttuu voimakkaasti. Asukkaiden näkymät muuttuvat. Osista asunnoista aukeaa näkymiä naapuruston tonteille, mikä saadun palautteen perusteella häiritsee naapureita. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon, ja poistuvaa kasvillisuutta korvataan monikerroksisilla istutuksilla.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä.

Asemakaavan ilmastovaikutusten määrälliseen arviointiin on käytetty Planect-ohjelmaa. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä 7870 tCO₂. Päästöihin voidaan vaikuttaa vähähiilisillä materiaalivalinnoilla, kuten myös huolehtimalla mm. rakennusten energiakulutuksesta.

Tontilta 4910–5 on poistettu maanalainen öljysäiliö 2000-luvun alussa, kun tontilla sijaitseva pienkerrostalo on liitetty kaukolämpöön. Öljysäiliö on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Maaperän pilaantuneisuus selvitetään rakennuksen purkutöiden yhteydessä.

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on pitää vastaanottaviin vesistöihin (erityisesti Vuohenojaan) johtuva valumavesien virtaama ja määrä lähellä rakentamista edeltävää tasoa sekä parantaa valumavesien laatua. Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormitus tulee yleensä valuma-alueen rakennustöiden aikana.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamattoman peltoalueen muuttaminen asumiseen muuttaa voimakkaasti alueen luonnetta. Alueella ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja laaditun luontoselvityksen mukaan. Alueen itäosan on tulkittu voivan toimia liito-oravan mahdollisena siirtymäreittinä, joka asemakaavalla turvataan edelleen.

Nykyisillä alueilla olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Poistuvaa kasvillisuutta korvataan monikerroksisilla istutuksilla. Suunnittelussa edellytyksenä on, että Tampereen kaupungin viherkertoimen asuinalueille määritetty tavoitetaso täyttyy. Alueelle on määrätty istutettavia alueita.

Kaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä alueelta ei löydetty uhanalaisia tai silmälläpidettävää kasvilajistoa eikä muita perinnebiotooppien huomionarvoisia kasvilajeja. Maastohavaintojen ja lähtötietojen perusteella peltoa ei voida luokitella perinnebiotooppeihin lukeutuvaksi.

Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta.

Rakentamattoman peltoaukean muuttaminen asuinalueeksi muuttaa kaava-alueen luontoa noin hehtaarin laajuudelta.

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

Asemakaavalla täydennetään olevaa asuinaluetta tähän asti lähes rakentumattomana pysyneelle alueelle. Asemakaavan myötä kaupunginosa täydentyy ja asuntotarjonta monipuolistuu. Asuntojakauma tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Tulevat hallintamuodot eivät ole tiedossa.

Liikennemäärät lisääntyvät Kallioisenkadulla ja Ali-Huikkaantiellä. Ajo alueelle mahdollistetaan Ali-Huikkaantien ja Kallioisenkadun kautta. Tarvittaessa Kallioisenkadulla ja Ali-Huikkaantiellä voidaan rajoittaa kadunvarsipysäköintiä parantamaan liikkumisen turvallisuutta.

Rakentaminen tukeutuu lähialueella jo olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Tontin sijainti lähellä palveluja mahdollistaa hyvin myös julkisen liikenteen käytön sekä kulkemisen palveluihin jalan ja pyöräillen. Kaavamuutos ei muuta kevyen liikenteen verkostoja tai katuverkkoa.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alue tukeutuu lähialueella olemassa olevaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan toteutuessa muuttuu kaava-alueen nykyinen maisema kaupunkimaisemmaksi. Avoin peltomaisema häviää ja maisema muuttuu merkittävästi alueen rakentuessa.

Paikoitusalueelle määrätyillä istutettavilla alueilla ja puu-/pensasriveillä estetään paikoitusalueen ja sillä olevien autojen korostuminen maisemassa.

Asuinkerrostalojen rakentaminen vaikuttaa huomattavasti kaupunkikuvaan ja maisemaan, joskaan kyse ei ole alueen ensimmäisistä kerrostaloista. Aluetta vastapäätä Ali-Huikkaantiellä on kolme kolmikerroksista

kerrostaloa vuodelta 1970, ja myös uudempaa kerrostalorakentamista löytyy etelämpänä vajaat kolmensadan metrin päässä.

Uudelle alueelle istutettava puusto ja muu kasvillisuus aikanaan kompensoivat rakennusaikana alueelta poistettavaa kasvillisuutta.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaava-alue ei sijaitse merkittävässä kulttuuriympäristössä, eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset)

Alueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 10.12.2020 tontille 4910–6. Ali-Huikkaantien varrella sijaitsevan tontin 4910–5 haltija haki asemakaavamuutosta vuonna 2021. Suunnittelualue laajennettiin koskemaan molemmat tontit.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen. Ali-Huikkaantien varressa oleva pienkerrostalo korvataan uudella kolmikerroksisella kerrostalolla. Viljelystontille on tarkoitus sijoittaa kolme 2–3-kerroksista kerrostaloa ja kolme paritaloa. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä soveltuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

4.3 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu suunnittelualueelle laadittuun viitesuunnitelmaan ja tehtyihin erillisselvityksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja viitesuunnitelmien nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa muokattiin saadun palautteen pohjalta.

Tontti 4910–5 liittyi mukaan asemakaavaan, ja ajoyhteys kaava-alueelle mahdollistettiin sekä Kallioisenkadulta että Ali-Huikkaantieltä. Kallioisenkadun puoleiselle alalle suunniteltiin pientalorakentamista.

2–3-kerroksisten kerrostalojen suuntaa tontin eteläpuolelta muutettiin itä-länsisuuntaan, ja kerrostalojen rakennusala siirrettiin etäämmälle omakotitonteista.

4.3.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Asemakaava kuulutettiin vireille 10.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 16 mielipidettä ja 7 viranomaiskommenttia. Tulleeeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

4.3.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotuksen laatiminen

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville yhdessä asemakaavan valmisteluaineiston kanssa 11.5.-1.6.2023.

Hankkeesta järjestettiin suunnittelupäivystys 23.5.2023, johon osallistui kaavoituksesta kaksi suunnittelijaa ja rakennuttajan edustaja. Tilaisuuteen osallistui 12 henkilöä.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia (Hulevedet, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Terveystieteiden tutkimuskeskus ja Ympäristönsuojelu) ja 6 mielipidettä.

Pirkanmaan liitto ei antanut lausuntoa, eikä Pirkanmaan maakuntamuseolla ollut huomautettavaa kulttuuriympäristön osalta. Hulevesisuunnittelua jatketaan ehdotusvaiheessa.

Terveystieteiden tutkimuskeskus: Meluselvityksessä on huomioitu melun ohjeavot ja annettu suositukset kaavamääräyksiä varten. Toimijan/lupamuutoksen hakijan tms. tulee varmistaa, että melun ehkäisemiseksi tehtävät toimenpiteet ovat riittävät.

Tämä merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu: Hulevesimääräyksiä tulisi vielä tarkentaa. Pihasuunnitelmassa lumitilaa on osoitettu autokatoksen ja puiden taakse vasten naapurien umpimuuria. Lumien auraaminen suunnitellulle paikalle ei onnistu puiden läpi, ja lumitilan käyttö tuhoaisi pienet puut. Lumitilaa on osoitettu myös suurikasvuisten puiden juurelle niiden latvuksen kanssa päällekkäin.

On myös vielä varmistettava, että tontin maanalaiset johtovaraukset, hulevesialtaat ja suurikokoiseksi kasvavien puiden sijainnit ovat yhteensopivia.

Asemakaavoitus: Hulevesiselvitys, viherkerroin- ja pihasuunnitelmat on päivitetty uusien suunnitelmien myötä.

Mielipiteissä kommentoitiin pääosin rakentamisen tehokkuutta lähialueen pientalotontteihin verrattuna, ja ylipäättään kerrostalojen rakentamista omakotiasutuksen keskelle. Kerroslukua pidetään liian korkeana, alueella lisääntyvä liikenne ja pysäköintipaikkojen vähyys huolettaa.

Asemakaavoitus:

Kaupunkikuva uudistuu rakentamisen myötä. Ympäristössä on viime vuosina jaettu useita tontteja, eikä rakennustapa ole monilta osin noudattanut alueen alkuperäistä ilmettä. Rakentamisen on katsottu olevan mahdollista toteuttaa esillä olevan asemakaavaehdotuksen mukaisesti.

Kaupungin kasvu sekä siitä johtuva täydennysrakentamisen tarve eivät mahdollista alueiden käyttötarkoituksen sitomista pysyvästi tiettyyn rakentamistapaan.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu tarkemmin kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia:

- tarkistettu: rakennusaloja ja kerrosalaa
alueella olevan viemärin ja vesijohdon johtovaraus-alueetta
pysäköintinormia
siirretty pima-8-määräys tontille 4910–5
- laadittu sitova tonttijako
- lisätty: toinen 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
- poistettu: p-14-määräys, talousrakennuksen rakennusala, autokatoksen
rakennusalat AKR-tontin eteläreunalta, yleismääräys koskien
muuntamon verhoilua

4.3.3 Asemakaavaehdotus

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

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennettavuusselvitys, Taratest 2021
- Liikennemeluselvitys, Taratest 2021, 2025
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Sitowise 2021
- Luontoselvitys, Sitowise 2021
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Ramboll Oy 2022, 2025
- Pihasuunnitelma ja viherkerroin, Ramboll Oy 2022, 2025
- Päästölaskenta, Tampereen kaupunki asemakaavoitus 2025 (liitetty selostukseen)

5.1 Rakennettavuusselvitys

Selvityksen maastotyöt suoritettiin viikolla 13/2021 aloitusvaiheen viitesuunnitelmien perusteella. Alueelle suunnitellut kolmikerroksiset rakennukset voidaan alustavasti perustaa anturoilla luonnontilaisen tiiviin moreenin varaan. Vaihtoehtoisesti voidaan perustaa lyötävien tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Piha-alue, kaivot ja putkijohdot voidaan alustavasti perustaa normaalein rakennekerroksin luonnontilaisen pohjamaan varaan. Kaivu rakennusten osalta tulee suorittaa siten, että kaikki eloperäiset ja / tai löytyneet pintamaat sekä täyttöihin kelpaamattomat täytemaat poistetaan rakennuspaikan osalta.

Pohjamaa on todennäköisesti routivaa, maaperän routivuus tarkennettu laboratoriotutkimuksilla. Rakennukset tulee salaojittaa.

Selvityksen perusteella voidaan tehdä alueellista suunnittelua. Ennen kohteen rakennustöiden aloittamista pohjatutkimuksia tulee täydentää ja kohteeseen on laadittava erillinen perustamistapalausunto sekä maarakennustyöselitys.

5.2 Maaperän pilaantuneisuusselvitys

Viljelystontti 4910–6 on ollut peltokäytössä 1980-luvulle saakka. Nykyisellään alue on niittyä. Tontilla nro 5 sijaitsee pienkerrostalo vuodelta 1961. Rakennuksen eteläpäädyssä on poistettu öljysäiliö 2000-luvun alussa, kun rakennus liitettiin kaukolämpöön. Tietoa mahdollisesta öljyisestä maasta tai sen poistamisesta ei ole, mutta tontilla ollut öljysäiliö on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Asia selvitetään rakennuksen purkutöiden yhteydessä tehtävällä koekuoppatutkimuksella. Mikäli alueella todetaan valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen öljyhiilivetyjen $C_{10}...C_{40}$ kynnysarvon (300 mg/kg) ylittäviä pitoisuuksia, ilmoitetaan tuloksista Pirkanmaan ELY-keskukseen. Jatkotoimenpiteistä sovitaan Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

5.3 Luontoselvitys

Luontoselvitys laadittiin vuoden 2021 kesällä. Selvitykseen kuuluu alueen luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys, liito-orava- ja lepakkoselvitys. Alueelta löytyy kulttuurilehtoa, niituttynyttä peltoa, reunametsikköä ja piha-aluetta. Vanha peltoalue on tyypiltään niittymäistä uusympäristöä, eikä se kuulu perinnebiotooppeihin. Puusto on lehtipuuvaltaista. Ali-Huikkaantien piha-alueella ei esiinny luontaisia luontotyyppisiä, eikä sillä ole mainittavia luontoarvoja.

Selvitysalueelta ei havaittu liito-oravan papanoita, risupesiä eikä kolopuita, joita liito-orava voisi käyttää pesänään. Alue ei ole liito-oravan elinympäristöksi erityisen soveltuvaa. Itäosassa on Tampereen Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä (2016) esitetty liito-oravan mahdollinen kulkureitti, joka on yksi mahdollinen yhteys etelän suuntaan.

Maastokäyntien yhteydessä selvitysalueelta havaittiin pohjanlepakko ja viiksisieppa. Alueen rakennus ei ole lepakoiden käytössä, eikä alue täytä kartoitusohjeiden I-III-luokan kriteerejä, joten selvityksen perusteella lepakoiden esiintyminen ei estä maankäytön muutoksia.

Alue ei ole potentiaalinen lahokaviosammaleen esiintymiselle.

5.4 Liikennemeluselvitys

Meluselvitys laadittiin vuonna 2021, ja se on päivitetty 2025. Merkittävimmät suunnittelukohteeseen vaikuttavat tieliikenteen äänilähteet ovat Ali-Huikkaantie sekä Kallioisenkatu. Johtopäätökset ja suositukset:

Käyttöönoton aikaisessa tilanteessa ja nykytilanteen liikennemäärillä kaava-alueen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuille alueille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso on enimmillään 45 dB ja yöaikainen keskiäänitaso enimmillään 37 dB. Ennustetilanteessa, kun asemakaava-alue on rakentunut valmiiksi, oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuille alueille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso on enimmillään 46 dB ja yöaikainen keskiäänitaso enimmillään 38 dB. Nyky- ja ennustetilanteessa pihan oleskelualueilla saavutetaan hyvin melutason ohjearvot ilman erillistä melusuojausta. Vaiheittain rakentaminen ei tule vaatia väliaikaisia melusuojausrakenteita.

Ali-Huikkaantien puoleisen rakennusmassan pohjoisen ja lännen puoleiset parvekkeet suositellaan lasitettaviksi.

5.5 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvitys on laadittu vuonna 2021, ja se on päivitetty 2025.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on pitää vastaanottaviin vesistöihin (erityisesti Vuohenojaan) johtuva valumavesien virtaama ja määrä lähellä rakentamista edeltävää tasoa sekä parantaa valumavesien laatua. Alueen maaperän laadusta takia hulevesien imeytys suunnittelualueella ei ole mahdollista.

Suunnitelmapiirustuksessa on esitetty hulevesien hallinnan ratkaisu, joka perustuu hulevesien viivytykseen maanalaisissa viivytyssäiliöissä. Tilan säästämiseksi tonttien viivytyssäiliöitä on yhdistetty yhteiskäytösäiliöiksi. Säiliöistä hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin alueen pohjoisreunalla.

Pysäköintialueiden hulevedet on esitetty johdettavaksi pintavaluntana alueita reunustaville istutusalueille, jotka toimivat hulevesiä puhdistavina biosuodatusrakenteina.

Kiinteistöllä muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella viherkerroinlaskelman mukaisesti.

Asuinpienalojen korttelialueelle (AP) on esitetty kaavamääräystä hule-43(1,1), jolloin vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa.

Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormituspiikki aiheutuu yleensä valuma-alueen rakennustöiden aikana, jolloin paljas maaperä on alttiina eroosiolle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää huomiota.

5.6 Viherkerroin ja pihasuunnitelma

Suunnitelma on päivitetty 2025.

Suunnittelualueelle laadittiin viitteellinen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Tontin itäpuolen rajalla kulkee liito-oravan mahdollinen kulkureitti, joten viherkertoimen tavoitetaso on tässä kohteessa 0,9.

Ehdotusvaiheessa viherkerroinarvo on laskettu alueelle tonteittain. AP-tonttien osalta on tarkistettu viherkertoimen täyttyminen, mutta niitä ei sisällytetä raporttiin.

Ajoväylät ja osa pysäköintipaikoista ovat asfaltoituja ja osa kivetään nurmikivellä. Pysäköintialueita jäsentää puu- ja pensasistutukset. Muut kulkuväylät sekä oleskelualueet ovat sorapintaisia. Kaikki pyöräpysäköintipaikat on sijoitettu piha-alueelle sorapäällysteelle.

Suunnitelmissa esitetyillä pihasuunnitelmaratkaisuilla kaikkien tonttien viherkertoimet ylittävät vähimmäisarvot.

Selvitykset ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

5.7 Ilmastovaikutusten arviointi

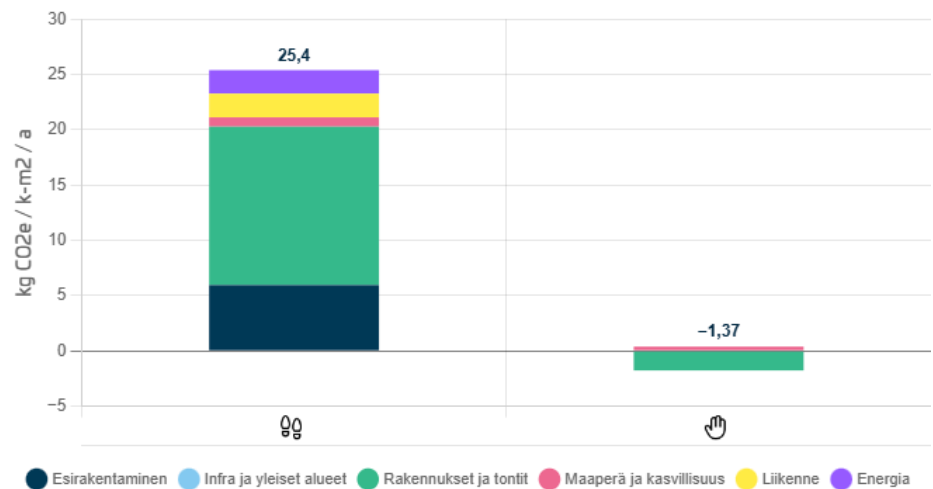
Hiilijalanjäljen määrää on arvioitu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 ja kokemusta sen käytöstä Tampereella on vielä suhteellisen vähän. Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot.

Selvityksessä tarkasteltiin tavoitetilannetta, jossa nykyinen pienkerrostalo puretaan Ali-Huikkaantien varrelta ja suunnittelualueelle rakennetaan neljä uutta asuinkerrostaloa sekä kolme paritaloa.

Tuloksia tulkittaessa on syytä huomioida, että Planectin laskentatavassa energian ja liikenteen käyttövaiheen päästöt kuvaavat tavoitellun lopputilanteen ja olevan tilanteen jatkumisen välistä muutosta, eivät lopputilanteen päästöjen kokonaismäärää kaava-alueella.

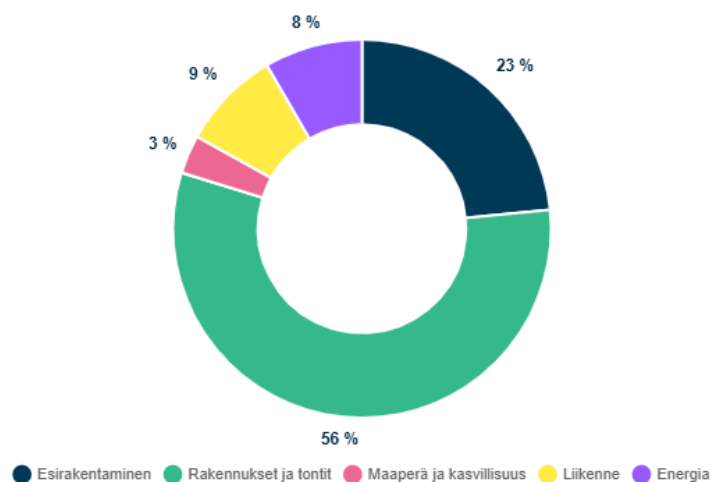
Purkavan täydennysrakentamisen tapauksissa laskennassa siksi kaavaratkaisun mukaisista päästöistä tuloksissa vähentyy purkamisen myötä poistuva päästökehitys.

Tulosten yhteenveto



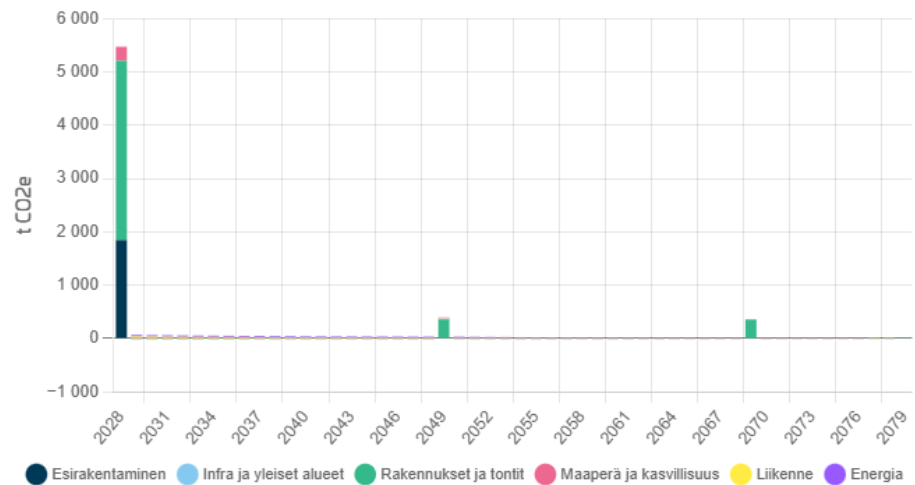
Kuva 8. Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina per kerrosalaneliömetri. Esirakentamisen (tummansininen) vaikutusta on arvioitu viitteellisesti, ei käytännössä. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja violetilla energian osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

Hiilijalanjäljen osat



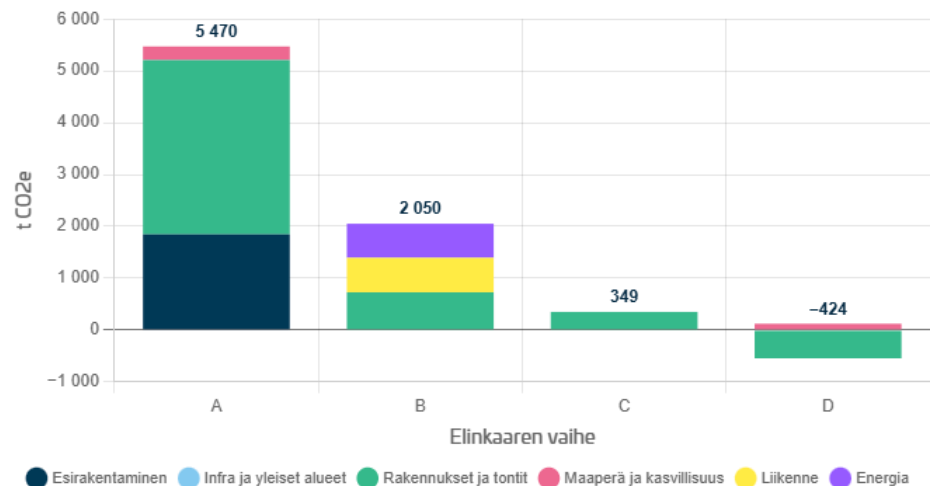
Kuva 9. Kuvassa esitetty hiilijalanjäljen muodostuminen prosenteina. Hiilijalanjäljestä suurin osa muodostuu rakennusten rakentamisesta, jonka osalta hiilijalanjälkeen vaikuttavat erityisesti rakentamisessa käytettävien rakennustuotteiden ja -materiaalien valmistuksesta aiheutuvat päästöt.

Tulokset vuositasolla



Kuva 10. Kuvassa esitetty tuloksia vuositasolla tarkasteluun otetun 50 vuoden elinkaaren aikana. Laskelmassa materiaaliuusintoihin liittyvät päästöt sijoittuvat oletusarvoisesti käyttövaiheessa vuosille 20 ja 40, mikä näkyy rakentamisvaiheen päästöpiikin lisäksi tarkastelussa pienempinä päästöpiikkeinä. Esimerkiksi liikenteen ja energian päästöt näkyvät käyttövaiheessa vuosittain.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 11. Kuvassa on ote Planect-työkalulla tehdystä hiilijalanjälkilaskelmasta, jossa on huomioitu tulokset elinkaarivaiheittain. A: tuotanto- ja rakentamisvaihe, B: käyttövaihe, C: elinkaaren loppu, D: ilmastohyödyt

Tuote- ja rakentamisen päästöiksi arvioitiin noin 5500 tCO₂e, ja käyttövaiheen päästöiksi noin 2050 tCO₂. Siitä materiaalien uusintojen osuudeksi arvioitiin 730 tCO₂, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 670 tCO₂ ja energian noin 660 tCO₂. Hiilikädenjäljen arvioitiin laskennallisesti olevan tarkastelujaksolla noin 42 tCO₂, mikä muodostui uudelleenkäytöstä ja materiaalikierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 7870 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 25 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Hiilikädenjäljeksi per kem² arvioitiin 1,4 kgCO₂e. Rakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa vähähiilisemmillä materiaalivalinnoilla. Tässä kohteessa on perusteltua päästöjen vähentämiseksi kiinnittää huomiota esirakentamiseen, jotta käytössä olisi vähäpäästöisempiä, alueen maaperään soveltuvia ratkaisuja kuin mihin oletuksiin tämä laskelma on esirakentamisen osalta pohjautunut. Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen tosiasialliseen toteumaan.

5.8 Maankäyttösopimus

MRL 91§:n mukainen maankäyttösopimus tulee laadittavaksi ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä. Vuokrasopimus päivitetään asemakaavan saatua lainvoiman.

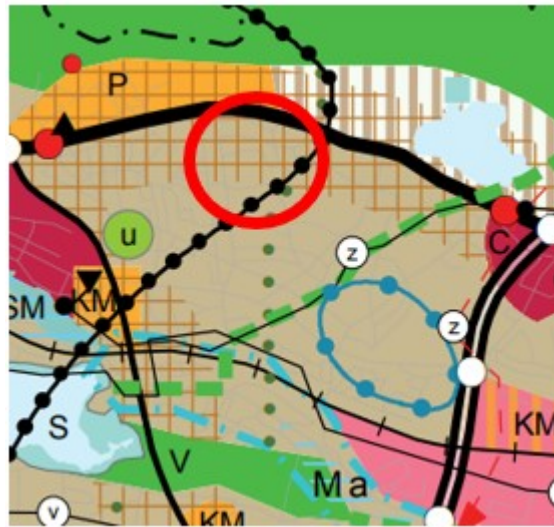
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Se on osa kasvutaajamien ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on tullut vireille 9.12.2021 ja ehdotus oli nähtävillä loppuvuodesta 2024.



Kuva 12: Ote maakuntakaavasta 2040

6.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021–2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025.

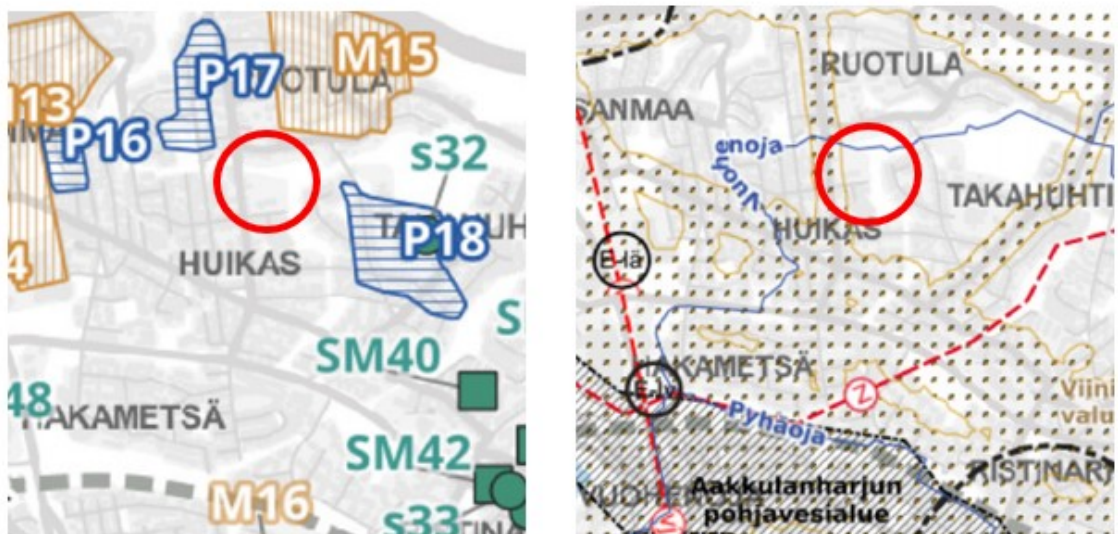


Kuva 13: Ote yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017–2021 (vasemmalla kartta 1, Yhdyskuntarakenne, oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut)

Kartalla 2 (Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut) suunnittelualueen pohjoisosaa sivuaa ohjeellinen virkistysyhteys ja keskuspuistoverkosto sekä pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Pekanpuistoa sivuaa ohjeellinen ekologinen yhteys.

Kartalla 3 (Kulttuuriperintö) ei sijoitu yleiskaava 2040 mukaan huomioonotettavia rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita.

Kartalla 4 (Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto) alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Osa alueesta on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-aluetta.



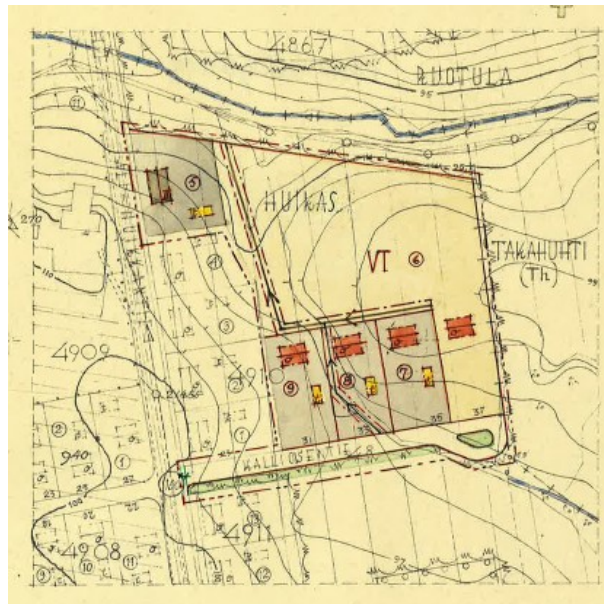
Kuva 14: Ote yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017–2021 (vasemmalla kartta 3, Kulttuuriperintö, oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto)

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.9.1954 vahvistettu asemakaava nro 469. Siinä tontti 4910–6 on merkitty viljelystontiksi (VT). Tontille on merkitty tyyppiipiirustusten mukaisen tai muun omakotirakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 5 m, ja kattokaltevuuden on oltava 1:11/2. 2/3 ullakon pinta-alasta saa sisustaa asuinhuoneeksi. Viljelystontille saadaan asuinrakennuksen lisäksi rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia. Talousrakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 4 metriä. Rakennusten etäisyyden toisistaan ja tonttirajasta on oltava vähintään 6 m. Tontin pinta-alasta saadaan rakentamiseen käyttää 1/15. Tontille on merkitty viemäriä varten varattava alue. Tontin rakennusoikeus on 195 k-m², ja tehokkuusluku e= 0,02 (Facta-tietokanta). Tontti on rakentamaton.

Tontti 4910–5 ja on merkitty asunto- tai liiketontiksi (AL). Tontille on merkitty kaksikerroksisen liike- ja asuinrakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 8 metriä, ja kattokaltevuuden on oltava 2:5. Ullakkoa ei saa sisustaa asuinhuoneiksi. Asuinrakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m ja talousrakennusten etäisyyden 5 m, asuin- ja talousrakennusten välimatkan samalla tontilla on oltava vähintään 8 m, paitsi kulmittain sijoitettuna 6 m. Tontilla on talousrakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuuden on oltava 2:5.

Tontin rakennusoikeus on 328 k-m², ja tehokkuusluku $e = 0,19$ (Facta-tietokanta). Toteutunut kerrosala on 320 m².



Kuva 15: Ajantasa-asemakaava nro 469 vuodelta (vahv. 9.9.1954). Kuva: Tampereen kaupunki, asemakaavoitus

6.4 Tonttijako

Tonteilla on voimassa 17.3.1955 hyväksytty tonttijako nro 1218. Tontti 4910–5 on merkitty tonttirekisteriin 7.4.1961, tontti 4910–6 27.4.1970.

6.5 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava rakentamistapaohje ja viitesuunnitelma sekä havainnekuva.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä. Vuokrasopimus päivitetään asemakaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.12.2020, tark. 8.5.2023, 2.6.2025
- Asemakaavakartta 8.5.2023, tark. 2.6.2025
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 8.5.2023, tark. 2.6.2025
- Havainnekuva 2.6.2025

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelmat OAS-vaihe, Himla arkkitehdit Oy 2020
- Palaute- ja vastineraportti OAS-vaihe
- Palaute- ja vastineraportti valmisteluvaihe
- Viitesuunnitelmat valmisteluvaihe, Himla arkkitehdit Oy 2021
- Viitesuunnitelmat ehdotusvaihe, Arkkitehdit Ahlström Oy 2025
- Rakennettavuusselvitys, Taratest 2021
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Sitowise Oy 2021
- Luontoselvitys, Sitowise Oy 2021
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Ramboll Oy 2025
- Pihasuunnittelu ja viherkerroin, Ramboll Oy 2025

- Liikennemeluserveys, Taratest 2025
- Aloitusvaiheen palautekooste 2021
- Valmisteluvaiheen palautekooste 2023