

Ikuri, Raivaajantie 16, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 9036

Asemakaavan selostus

29.5.2025, tarkistettu 4.8.2025



© Tampereen kaupunki 2025

Kaupunginosa, Raivaajantie 16, rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 9036

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.5.2025 päivättyä ja 4.8.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9036. Muutoksella tontin 3734–4 rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ikurin kaupunginosan korttelin 3734 tonttia nro 4.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ikurin kaupunginosan korttelin 3734 tontti nro 4.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
suunnittelija Ilari Anttila.

Diaarinumero:

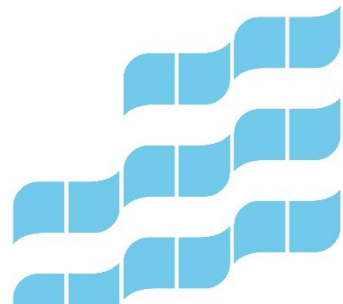
TRE: 5786/10.02.01/2024

Vireille tulo:

29.5.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ikuri, Raivaajantie 16, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos,
asemakaava numero 9036.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 15.12.2024 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen, vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden pientalon rakentaminen tontille.

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 3734 tonttia 4. Suunnittelualue sijaitsee noin 9 kilometriä länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Raivaajantie 16.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 3734–4 pinta-ala on 1056 neliömetriä (jatkossa m²). Se rajautuu idässä Ikurinpuistoon, lännessä Raivaajantiehen ja muissa suunnissa naapuroiviin pientalotontteihin.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1965 valmistunut yksikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 85 m². Tontin rakennusoikeus on 163 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²) ja sitä on jäljellä 78 k-m². Tonttitehokkuus on 0,15.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2025.



Kuva 2. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. © Tampereen kaupunki 2025.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä satulakattoisia 1- ja 1,5-kerroksisia pientaloja. Julkisivut ovat pääosin puisia. Suurin osa lähialueen

asuinrakennuksista on rakennettu 1950–1960-luvuilla ja kokonaisuudessaan rakennusajat vaihtelevat 1950-luvulta 2020-luvulle.

1.2.3 Luonnonympäristö

Ympäristö on vihreää ja puita on paljon. Suunnittelualan piha-alue on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontin kaakkoisreunassa on vanhaa ja korkeaa puustoa ja tontti rajautuu metsäiseen Ikurinpuistoon. Tämä alue on Tampereen kaupungin tekemien selvitysten mukaan soveltuva liito-oravalle ja lahopuutammaleelle. Ikurinpuistossa, noin 20 metrin etäisyydellä suunnittelualan itärajasta kulkee Myllypuron Natura-alueelle johtava Tesomajärvenoja. Tampereen kantakaupungin pienvesi- ja vesistöselvityksessä oja on luokiteltu luonnontilaisen kaltaiseksi. Tontti laskee loivasti kohti itää ja korkeuseroa on noin kaksi metriä. Noin 200 metrin kävelyetäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee vihreä ulkoilualue.

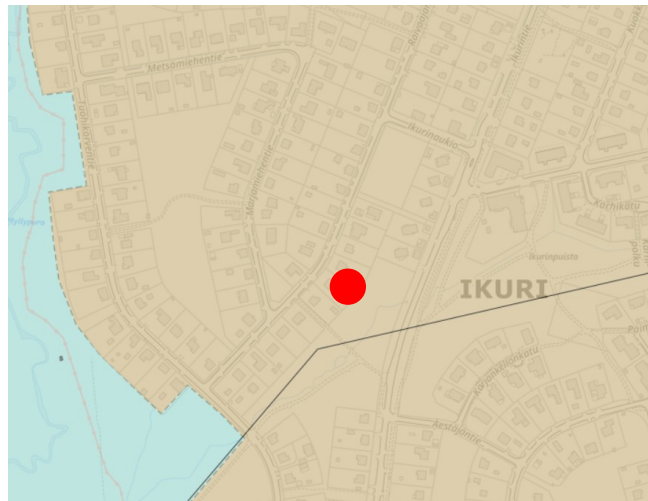
1.2.4 Palvelut

Myllypuron päiväkoti sijaitsee noin 400 metrin kävelyetäisyydellä Maamiehentiellä. Lähin koulu on Tesoman koulun Ikurin koulutalo noin kilometrin päässä, jossa on luokat 1–2 ja esiopetus. Tesoman koululla noin 2,5 km etäisyydellä on luokat 1–9 ja esiopetus. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Virontörmäkadulla. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Ikurintiellä noin 300 metrin kävelyetäisyydellä.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 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.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta.

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

Lännessä suunnittelualan länsipuolella on merkintä keskuspuistoalueelle. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten peruserantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

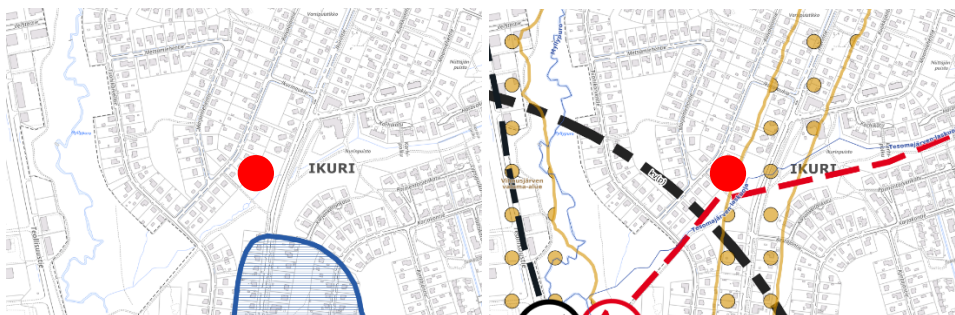
Puistoalueelle on merkitty myös ohjeellinen virkistysyhteys. Keskuspuistoverkostoa yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa lähivirkistysalueiden

riittävyys, saavutettavuus, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Alue kuuluu Vihnusjärven valuma-alueeseen.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut. Suunnittelualue merkitty punaisella.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualue merkitty punaisella.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.7.1948 vahvistettu asemakaava nro 76 ja siihen asemakaavalla nro 194 laadittu asemakaavamääräyksen muutos, joka on vahvistettu 27.5.1950. Asemakaavassa tontille on merkitty rakennusala yksikerroksiselle asuinrakennukselle. Katon kaltevuudeksi on määrätty 1:2 ja rakennuksen korkeudeksi enintään 5,5 metriä. Rakennusoikeutta tontilla on 163 k-m², jota on jäljellä 78 k-m². Tehokkuusluku on e=0,15.



Kuva 6. Vasemmalla ote asemakaavakartasta nro 76. Oikealla ote ajantasa-
asemakaavasta ja kantakartasta.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty liito-oravaselvitys. Selvityksen perusteella asemakaavamuutoksella ei vaikuta olevan merkitystä liito-oravan elinympäristöihin tai kulkureitteihin Ikurin alueella. Tontilla olisi kuitenkin hyvä säilyttää olevaa vanhaa puustoa Ikurinpuiston kautta kulkevan ekologisen yhteyden tukemiseksi.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 5.4.1950 hyväksytty tonttijako nro 3734–1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 19.3.1957.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienitalon rakentamista varten 190 k-m² ja varasto- tai talousrakennusta varten 60 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 87 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,24.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
3734–4	1 056	163	0,15

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
3734-4	1 056	190+v60	0,24

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavalla mahdollistetaan suuremman pientalon rakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta merkittävästi.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Alueen hulevedet johtuvat Tesomajärvenojan kautta Myllypuroon. Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta sekä osoitettu tontin piha-alueita istutettaviksi. Kaavan toteutumisella ei saa olla vaikutuksia Myllypuron Natura-alueeseen. Haitallisten aineiden johtumista hulevesien mukana voi ehkäistä biosuodatuksella.

Purkaminen, rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota.

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutoksella pyritään suojaamaan osittain kasvi- ja eläinlajeille soveltuvaa elinympäristöä ja täten tukemaan luonnon monimuotoisuutta.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä. Kuten alueelle on ominaista, kaavan rakennusalojen sijoittelulla on pyritty jättämään runsaasti tilaa istutus- ja oleskelualueiksi. Pihalla ei myöskään sallita laajoja päällystettyjä alueita.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa tontin läheisyydessä. Asemakaavamuutos ei lisää olennaisesti kaavamuutoksen myötä. Kaavassa on huomioitu liikenneturvallisuus rakennusalojen sijoittelussa siten, että auton kääntäminen on mahdollista järjestää tontilla.

Vaikutukset lähimaisemaan, katunäkymiin ja alueen kaupunkikuvaan ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 29.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 30.5.-20.6.2025.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

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

- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 30.5.–20.6.2025. Nähtävillä olon ajan oli mahdollista antaa palautetta valmisteluaineistosta. Aineistosta saatiin 2 viranomaiskommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo ja Ympäristönsuojelu).

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1957 valmistunut yksikerroksinen, satulakattoinen omakotitalo, jota on rakennuslupapiirustusten mukaan muokattu mm. julkisivuverhouksen osalta 1960-luvulla. Kiinteistö ei sijaitse alueella, jolla olisi tunnistettu erityisiä kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Lähiympäristö on ajallisesti kerroksellista: ensimmäiset pientalot ovat rakentuneet 1950-luvulla ja viimeisimmät 2020-luvulla. Rakennuskanta koostuu pääosin satulakattoisista pientaloista. Kaavaluonnos mahdollistaa ympäristöön sopeutuvan, joskin mittakaavaltaan hieman suuremman, puolitoistakerroksisen pientalon rakentamisen. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää alueellisen vastuumuseon lausuntoa.

Asemakaavoitus: merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelun mukaan on hyvä, että kaava-alueen itäosaan on osoitettu puustoista istutettavaa aluetta, jolla voidaan myös ehkäistä itäpuolen metsikköön kohdentuvaa reunavaikutusta. Tontille on silti suositeltavaa osoittaa vielä enemmän kasvillisuutta. Alueen länsiosassa esiintyy paikkatietoaineiston perusteella haitallista vieralsajia jättitatarta. Haitalliset vieraslajit tulee torjua asianmukaisesti eikä niitä saa levittää esim. maamassojen tai työkoneiden mukana. Alueen itärajasta noin 20 m etäisyydellä alarinteessä kulkee Myllypuron Natura-alueelle johtava Tesomajärvenoja, mistä on hyvä lisätä maininta kaavaselosteeseen. Alueella tulee noudattaa Viheralueet ja hulevedet yksikön sekä ympäristönsuojeluyksikön linjausta Myllypuroon hulevedet johtavien kiinteistöjen hulevesien hallinnasta. Kaavamääräyksiä tulee korjata ja täydentää tämän suhteen. Hankkeella ei saa olla vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteisiin.

Asemakaavoitus: selostusta ja kaavamääräyksiä on täydennetty palautteen perusteella.

Ehdotusvaiheessa asemakaavan määräys hule-42 on tarkistettu sekä asemakaavaan on lisätty merkintä istutettavasta alueen osasta ja seuraavat yleismääräykset:

"Haitallisten vieraslajien torjunta ja niiden leviämiskin hallinta tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa."

"Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesisuunnitelma, johon sisältyy myös rakentamisen aikaiset järjestelyt. Suunnitelmassa tulee esittää ratkaisut, joilla hulevesien määrä ja laatu pysyy hyvänä kaikissa vaiheissa. Suunnitelma tulee hyväksyttävä asianomaisella viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa."

3.3 Asemakaavaehdotus

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

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

4 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.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.5.2025
- Asemakaavakartta 29.5.2025, tarkistettu 4.8.2025
- Havainnekuva 29.5.2025, tarkistettu 4.8.2025
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki 2025