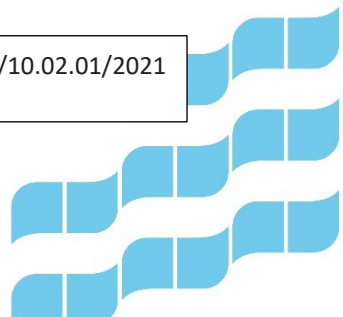
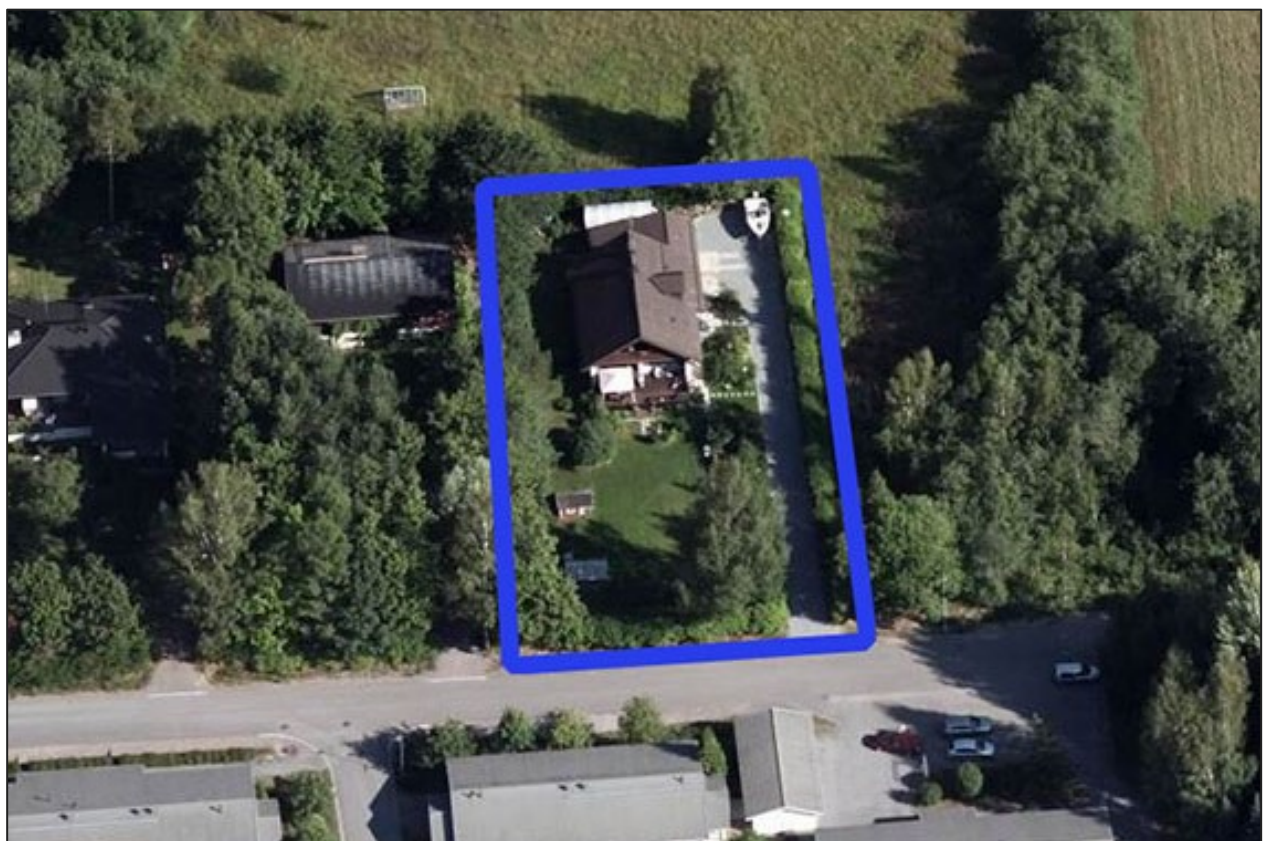


Huikas, Kallioisenkatu 31, tontin jakaminen

Asemakaava nro 8885

Asemakaavan selostus

25.11.2021, tark. 21.2.2022



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.11.2021 päivättyä ja 21.2.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8885.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4910 tonttia nro 7.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Huikkaan kaupunginosan korttelin 4910 tontit nro 14 ja 15.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

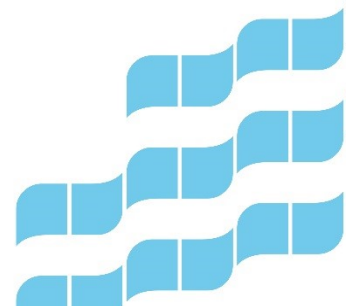
TRE: 6047/10.02.01/2021

Vireille tulo:

25.11.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Huikas, Kallioisenkatu 31, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8885.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Tonttitiedot

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta erillispientalojen rakentamista varten yhteensä 400 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa 188 k-m².

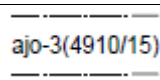
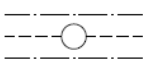
Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 4910-7	1 458	212	0,15

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 4910-15	740	170 + v30	0,27
Tontti 4910-14	718	170 + v30	0,28

1.2 Kaavamääräykset

Tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	14	Tontin numero
Rakennusoikeus	170	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosluku	y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Autopaikat	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Ajoyhteys	 ajo-3(4910/15)	Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
Johtovaraus		Maanalaista johtoa 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 vettäläpäisemättömää 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 omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

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 tiivyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 1.9.2021.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

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 7. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kallioisenkatu 31. Alue rajautuu pohjoisessa viljelystonttiin, etelässä Kallioisenkatuun ja muutoin pientalotontteihin.

Lähiympäristössä on viime vuosina jaettu paljon tontteja, ja sen myötä ympäristö on muuttunut. Suurella naapuritontilla on vireillä asemamakaavan muutos.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 1458 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1982 valmistunut asuintalo sekä autotalli. Asuintalon kerrosala on 140 m² ja autotallin 56 m². Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 212 k-m², ja tehokkuusluku e= 0,15.

Ympäristössä on viime vuosina jaettu useita tontteja, ja alue on sen myötä tiivistynyt. Pohjoispuolen viljelystontilla on myös vireillä laajempi asemakaavamuutos. Tonttitehokkuudet lähialueella vaihtelevat välillä e=0,15-0,34.

Irjala päiväkotia ja koulu sijaitsevat noin 600 metrin päässä.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

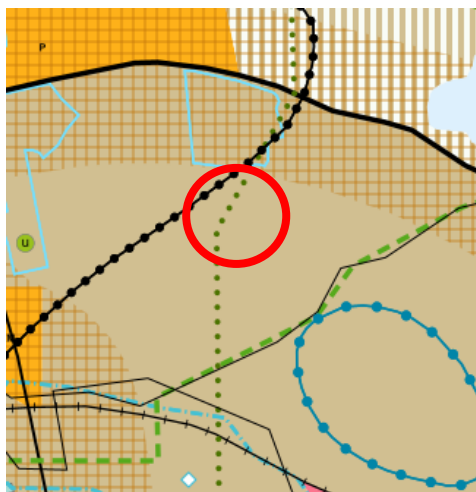


Kuva 1. Tontilla sijaitseva asuintalo. © Tampereen kaupunki 2021

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. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

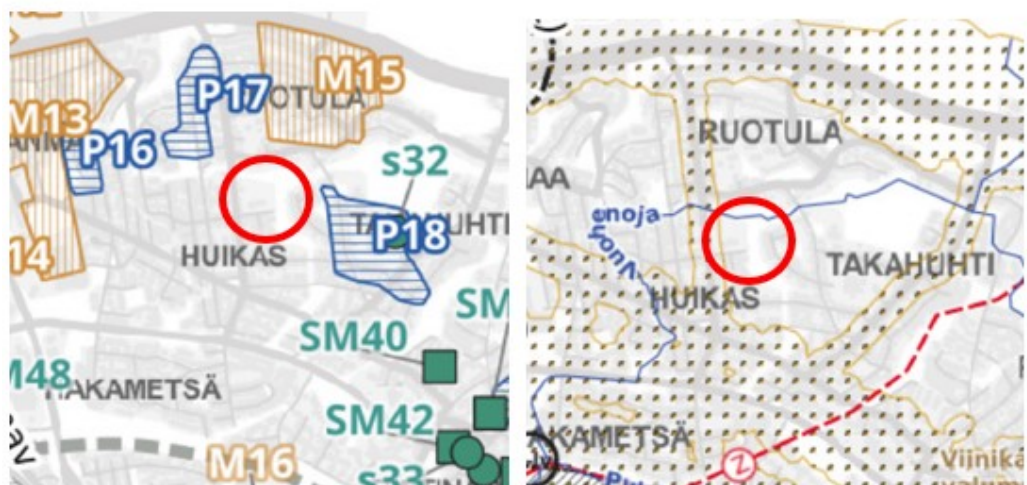
3.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 (hyväksytty valtuustossa 15.5.2017) ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. 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. Otteet Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Kartta 1, yhdyskuntarakenne (vasemmalla) ja kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 4. Otteet Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Kartta 3, kulttuuriperintö (vasemmalla) ja kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

Pohjoisessa suunnittelualueen läheltä kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys. Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.9.1954 vahvistettu asemakaava numero 469. Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- tai liiketontiksi. Tontille on merkitty tyyppiirustusten mukaisen tai muun omakotirakennuksen rakennusala. Räystäskorkeus saa olla enintään 5 metriä, ja kattokaltevuuden oltava 1:11/2. Ullakon pinta-alasta saa sisustaa 2/3 asuinhuoneiksi. Tontille saa myös rakentaa talousrakennuksen sille merkitylle paikalle. Rakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 m, ja kattokaltevuuden on oltava 2:5.



Kuva 5. Ajantasa-aseemakaava 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 25.11.2021, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 25.11. – 16.12.2021 välisen ajan.

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

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 25.11-16.12.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin kuusi kommenttia (Ympäristönsuojelu, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, ELY-keskus, Viheralueet- ja hulevesiyksikkö ja Kiinteistötoimi). Kommentoitavaa ei ollut.

Kiinteistötoimella ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

4.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.1.-3.2.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan on tehty tarkistus koskien johtovaraus-merkintää, joka on siirretty tontin länsipuolelle.

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 suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 25.11.2021, tark. 21.2.2022
- Havainnekuva 25.11.2021, tark. 21.2.2022
- Asemakaavan seurantalomake