



Pvm 23.10.2012

Viranomaisneuvottelu

TAHMELA 1063-1 JA -6 JA VIHHER- JA VESIALUETTA, VARALANKATU 36, VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMINEN. KAAVA NRO 8415

Aika 15.11.2012 klo 14.00 – 16.30

Paikka Tampereen kaupungin Frenckellin virastotalo,
Frenckellinaukio 2B 33100 Tampere, 4.kerros, kokoustila Strömmer

Läsnä:	Elina Viitanen	Pirkanmaan ELY-keskus
	Hannele Kuitunen	Pirkanmaan maakuntamuseo
	Lasse Viheriäranta	Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut
	Mikko Heinonen	Sivistys- ja elämänlaatu prosessi
	Hannu Vuorinen	Tampereen Kaukolämpö Oy
	Kari Tappura	Tampereen Sähköverkko Oy
	Kimmo Sirainen	Varalan säätiö
	Sanna Karppinen	A-insinöörit
	Katri Jaatinen	Arkkitehtitoimisto Arkjaatiset Oy
	Mikko Jaatinen	Arkkitehtitoimisto Arkjaatiset Oy
	Jukka Kyrölä	Yleisten alueiden suunnittelu
	Marjatta Salovaara	Ympäristönsuojelu
	Riikka Rahkonen	Maankäytön suunnittelu
	Sakari Leinonen	Maankäytön suunnittelu, pj.
	Sirpa Lehtonen	Maankäytön suunnittelu, siht.

Käsitellyt asiat:

1. Neuvottelun tarkoitus ja järjestäytyminen
Sakari Leinonen avasi kokouksen. Todettiin, että kyseessä on Varalan urheiluopiston kehittämisen asemakaavaa koskeva MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun on kutsuttu ne viranomaiset, joiden toimialaan asia liittyy.
2. Osanottajat
Käytiin läpi osallistujat. Puheenjohtajana kokouksessa toimi Sakari Leinonen ja sihteerinä Sirpa Lehtonen.
3. Varalan Säätiön tavoitteet
Kimmo Sirainen esitteli lyhyesti Varalan urheiluopiston toimintaa ja Mikko Jaatinen esitteli lähtökohtia suunnittelun pohjaksi sekä tehtyjä ratkaisuja suunnittelussa. Suunnittelu on mitoitettu nykyisille ja tuleville pitkän tähtäimen tarpeille.

Varalan urheiluopiston toiminnan turvaamiseksi ja lisätilojen saamiseksi on käynnistetty jo aikaisemmin suunnittelua. Lähiympäristöä ja eri ratkaisumalleja on tutkittu mm.



Pvm 23.10.2012

majoitus- ja paikoitusongelmien ratkaisemiseksi. Lähistön teollisuustilat soveltuvat heikosti liikuntakäyttöön ja hotellimajoitustilat ovat varsin kaukana.

Asemakaavassa tontin länsiosa on varattu laajentumisalueeksi, tämän alueen käyttöönotto ei ole mielekästä jyrkän rinteeseen, lähes koskemattoman luonnon ja tontin paikoituksen ja huollon logistisen sijoittamisen kannalta. Haasteensa ko. tontin osan käyttöön tuo myös naapurusto. Nyt suunnitellut rakennuspaikat ovat Varalan toiminnallisuuden kannalta parhaita ratkaisuja. Tontin keskusta-alue on oleellinen osa maise-
maa, joten sitä ei edes ole harkittu rakennuskäyttöön.

Kisapirtin siirto esitetylle puistoalueelle vaatii, että ko. alue lunastetaan kaupungilta. Lopullista sijoittumispaikkaa rakennukselle ei ole vielä määritetty. Alueella sijaitsevat kaukolämpöputket ja sähköjohto. Hannu Vuorinen kertoi, että putkia on hankala siirtää. Mahdollinen siirto toteutetaan hakijan kustannuksella. Nykyisen liittymän kapasiteetti ei välttämättä riitä.

Myös sähköverkon osalta hanke edellyttää muutoksia. Mikäli nykyinen sähköliittymä ei riitä, tulee hakijan rakentaa oma muuntamo tontille. Tämä vaatii rakennusala-
lisää n. 30 m². Myös mahdollinen tarve 20 kilowatin kaapelille on huomioitava. Sähk-
k- ja kaukolämpöön liittyvät asiat tulee huomioida suunnittelussa.

4. Kaavoituksen tavoitteet

Riikka Rahkonen esitteli kaavoituksen tavoitteita. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa urheiluopiston toiminnan laajentaminen lisärakentamisen avulla. Lisärakentaminen käsittäisi liikunta-, majoitus- ja toimistotiloja sekä pysäköintitilaa. Urheiluopiston tonttia on tarkoitus laajentaa Pyynikintien ja Varalankadun väliselle pienelle viheralueelle ja tarkistaa tontin rajaa myös rannan täyttöalueen osalta. Asemakaavan tavoitteena on lvaalia alueen arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä ja tutkia mahdollisuudet osoittaa alueen halki rannan suuntainen, Pyhäjärven kiertävän rantareitin osana toimiva kevyen liikenteen reitti. Asemakaavamuu-
tos pohjautuu parhaillaan laadinnassa olevaan alueen kehittämissuunnitelmaan. Rakennusoikeuden lisäys edellyttää maankäytösopimuksen laatimista.

Varalan säätiö on pohjustanut kaavahanketta Pirkanmaan maakuntamuseon ja asemakaavapäällikkö Sakari Leinosen kanssa. Alun perin kaava-alue kuului Pispalan kaavojen uudistamisen yhteyteen. Pispalan selvityksiä on voitu tietyin osin hyödyntää myös tässä hankkeessa.

5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute

Sanna Karppinen kertoi OASista jätetystä palautteesta. Oas oli nähtävillä 23.2. – 15.3.2012 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana OAS:asta saatiin yhdeksän mielipidettä ja kommentit Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Tampereen Kaukolämpö Oy:ltä.

Mikko Jaatinen kertoi, että saatuja mielipiteitä on jo huomioitu jatkosuunnittelussa.



Pvm 23.10.2012

6. Selvitykset

Sanna Karppinen esitteli selvitysten tilannetta. Villa Varalan ja Kisapirtin rakennushistorialliset selvitykset on laadittu ennen kaavahanketta ja kaavoituksen yhteydessä koko suunnittelualuetta koskeva rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2012, johon sisältyy myös maisemaselvitys. Meluselvitykset ovat vuosilta 2009 ja 2012. Luontoselvitykset on tehty Pispalan kaavoituksen yhteydessä.

Kevyen liikenteen reittitarkastelu on laadittu Varalan kohdalta. Reittitarkastelun vaikutusten arvioinnin mukaan rantaan saunojen taakse sijoittuva vaihtoehto olisi käyttäjien kannalta paras linjaus. Ylemmällä reitillä on 16 %:n pituuskaltevuus, joten sen käytettävyys on heikompi. Toinen ongelma ylemmällä reitillä on nopeuden ja onnettomuuksien riskin kasvu. Alemman reitin alta jouduttaisiin poistamaan joitakin kynäjalavia.

Kimmo Sirainen selvitti Varalan kantaa kevyen liikenteen reittitarkasteluun. Varalan toiminnan kannalta merkittävin aika toiminnalle on sula aika, tällöin toiminta painottuu ranta-alueelle. Rannassa sijaitseva veneilyaukio on Varalan alueen ainoa tasainen alue. Rantareitti haittaisi kentän toimintaa oleellisesti, se vaikuttaisi myös haitallisesti saunojen vuokrattavuuteen ja sitä kautta opiston tuloihin sekä sisäoppilaitoksena toimivan opiston turvallisuuteen. Varala vastustaa molempia suunniteltuja reittejä sekä pelkkää kävelyreittiäkin alueellaan näiden perusteluiden pohjalta.

Kaupunkiympäristön kehittämisen johtoryhmä on kokouksessaan päättänyt, että jatkosuunnittelua rantareitin osalta kehitetään ylemmän reitin pohjalta.

Keskusteltiin reittivaihtoehtoista. Yleisten alueiden suunnittelun mukaan Varalan kohta on ratkaiseva; mikäli väylä ei Varalan osalta toteudu, se kaataa rantareitin idean ja toteutuksen. Jos ulkoilureittiä pyöräilyn kanssa ei voida toteuttaa, ei reitin toteuttaminen pelkkänä kävelyreitteinä ole taloudellisesti kannattava investointi ja jatkosuunnittelu pysähtyy tähän. Pyhäjärven rantareitti on saanut kansalaisilta myönteistä palautetta. Rantareitin yleissuunnitelma on yhdyskuntalautakunnan hyväksymä jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaupunkiympäristön kehittämisen johtoryhmä on linjannut päätöksessään ylemmän reitin jatkosuunnittelun pohjaksi pyöräilyreitteinä.

Myös ympäristönsuojelussa rantareittiä on pidetty myönteisenä. Varalan itäpuolen luonnonsuojelualue määrittää reitin luonnetta ja luonnonsuojelualueella reitti ei voi olla leveä pyöräilyreitiksi rakennettu, vaan ennemminkin polkumainen kävelyreitti. Pyynikin asemakaavassa oleva merkintä u-1, ohjeellinen ulkoilureitti ei sisällä tarkempaa määrittelyä sallitusta kulkutavasta. Ympäristön suojelun näkemyksen mukaan Pyynikillä pyöräily on sallittu vain siihen erikseen osoitetuilla väylillä. Tämä tulee tarkistaa Pyynikin rauhoituspäätöksestä ja alueen asemakaavasta.

Käydyn keskustelun pohjalta Sakari Leinonen kiteytti yhteenvedon rantareitistä: reitin rakentamismahdollisuuksien selvittämiseksi tulee tarkastelua laajentaa ranta-alueella Varalan tontin ulkopuolisille alueille ja selvittää reitin sijoitusmahdollisuudet osittain katuverkolle Pyynikin suojelualueeseen rajautuen. Kaupungin kannan reittiin määrittää kaupunkiympäristön kehittämisen johtoryhmä.



Pvm 23.10.2012

7. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan keskeisiä kysymyksiä ovat uudisrakennuksen sijoittelu, Kisapirtin siirto ja luonnonarvot. MRL:n mukaan hankkeessa on tutkittava maisemalliset, kulttuurihistorialliset sekä luonnonarvot rakentamisen sijoitusta määrittäessä. Siirrettävän Kisapirtin läheisyydessä on luontoarvoja.

Kynäjalavan hävittäminen voidaan ratkaista asemakaavalla, mutta tällöin pitää esittää vaihtoehtoiset ratkaisut ja perusteet valitulle ratkaisulle. Ylempi kevyen liikenteen reitti on kynäjalavan osalta parempi vaihtoehto. Vaihtoehtoja on näiden kysymysten pohjalta etsittävä ja tutkittava, jotta merkittävät luonnonarvot ja elinolosuhteet säilytetään. Asemakaavassa on myös tutkittava kevyen liikenteen osalta mahdollisuutta parantaa jalankulkijoiden olosuhteita Varalan mutkassa.

Pirkanmaan maakuntamuseo esitti, että maisemat, maiseman rakenteelliset seikat ja näkymät tulee huomioida suunnittelussa. Kisapirtin osalta ei voi puhua restauroinnista, sillä sisätiloja on muutettu merkittävästi. Siirtäminen merkitsee purkamista, mutta on mahdollinen toteuttaa siten, että rakennuksen rakennushistoriaan ja ulkoasuun liittyvät arvot säilyvät. Huomiota pitää kiinnittää uuteen sijoituspaikkaan ja tulee selvittää, pystytäänkö siirtoa ylipäänsä tekemään ja onko rakennus mahdollista siirtää kokonaisuutena. Lisäksi voidaan miettiä olisiko perusteltua rakentaa uusi paikka vanhaa miljöötä mukailleen kiviaitoineen, jotta asema porttirakennuksena säilyisi ja palauttaa ulkoasua.

Uudisrakennuksen volyyymi on suuri, tämä muodostaa riskin pienipiirteisen maiseman ja arkkitehtuurin säilymiselle Varalan alueella. Rakennussuunnittelua tulee jatkaa rinnan kaavahankkeen kanssa.

Maakuntamuseon mielestä rantareitti on maisemallisesti hankala, aivan rantaan sijoitettuna se vaikuttaisi myös maisemaan heikentävästi. Maanalainen pysäköinti on myös vaikea asia, tosin ratkaisu on nyt parantunut aiemmasta ja antaa mahdollisuuksia säilyttää pihan arvoja. 1960- ja 1970-lukujen rakennusten maltillisen laajennustavan tulisi määrittää tulevaakin rakentamista. Kaavan vaikutuksia tulee arvioida asianmukaisesti ja objektiivisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää Varalan säätiön hanketta lähtökohdiltaan monin kohdin hyväksyttävänä, mutta esim. uudisrakennuksen madaltamista visuaalisesti tulisi tutkia. Hieno luonnonympäristö, Villa Varala, Kisapirtti ja liikuntaopiston historia tulisi näkyä selkeästi. Suunnittelulla tulee säästää ja korostaa näitä piirteitä.

Jalankulun olosuhteiden parantamisen mahdollisuudet Tahmelan mutkassa Pyynikin suojelualueen rajalla tulee selvittää aluetta koskevasta hoito- ja käyttösuunnitelmasta ja luonnonsuojelualueen perustamista koskevasta päätöksestä. Ympäristön suojelu selvittää asiaa. Pirkanmaan ELY-keskus esitti, että tämän päätöksen kautta on tutkittava mahdollisuudet reitin rakentamiselle katuverkkoon. Rantareittiä ja sen mahdollisia linjauksia kannattaisi tutkia laajemmalla alueella, vaihtoehtona pyöräilyn osuus kaupunkirakenteen sisään ja palautuen rantaan Varalan jälkeen.



Pvm 23.10.2012

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan Varalan alue on tähän asti rakentunut väljästi alueen luonnonmukaisuutta ja näkymiä säilyttävällä tavalla. Lisärakentaminen muuttaa alueen luonnetta merkittävästi. Tilaohjelma määrittelee toiminnan kannalta tarpeellisen lisärakentamisen mutta sen sijoittaminen ja rakennusten massoittelu tulisi tapahtua kulttuuriympäristöselvityksen antamia suosituksia noudattaen. Esille tulleet asiat on vielä huomioitava ja niitä tarkennettava. Perustelut ratkaisuille on esitettävä kaava-aineistossa. Kasvillisuus tulee ottaa huomioon. Mahdollisuudet rakentamisalueille jäävien, arvokkaimpien kasvilajien siirtämiseen uusille kasvupaikoille olisi myös hyvä tutkia. Suunnittelualueen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi Pirkanmaan Ely-keskus esitti, että uudisrakennuksen sopeuttamista ympäristöönsä ohjattaisiin asemakaavassa mm. korkeusasemia, rakentamistapaa ja -materiaaleja koskevin määräyksin.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että asemakaavaan on hyvä merkitä säilytettävät kasvialueet, puut, pengerrykset yms. Keskustelussa tuotiin esiin, että luontoa koskevien kaavallisten rajausten tulee olla realistisia, niitä ei kannata liian lähelle lisärakennusaloja.

8. Jatkotoimenpiteet

Uudisrakennuksen mittakaavaan on kiinnitettävä huomiota ja laadittava tarkempia rakennussuunnitelmia, Kisapirtin siirtomahdollisuudet ja siirtotapa ja rakennuksen mahdollinen käyttötarkoitus suhteessa mm. meluun on ratkaistava. Siirtoon liittyvät kunnallistekniikan ratkaisut tulee selvittää. Valittavat ratkaisut tulee perustella.

Rantareitin jatkosuunnittelusta ja kaupungin tavoitteista on käytävä keskustelu kaupungin sisäisesti, myös kaupunkiympäristön kehittämisen johtoryhmässä. Tarkennetut rakennussuunnitelmat viedään kaupunkikuvatoiminnan käsittelyyn.

Luonnoksen osalta on ratkaistava soveltuvat kaavalliset ratkaisut ja kaavamääräykset. Mikäli ongelmat saadaan ratkaistua, kaavaluonnos valmistunee vuoden 2013 alkupuolella. Ehdotus valmistunee kesällä 2013, mikäli kaikki menee suunnitellusti.

Pidetään tällä ryhmällä työneuvottelu hankkeesta luonnoksen valmisteluvaiheessa.

Muistion vakuudeksi

Sakari Leinonen

Sirpa Lehtonen