



TAMPEREEN KAUPUNKI

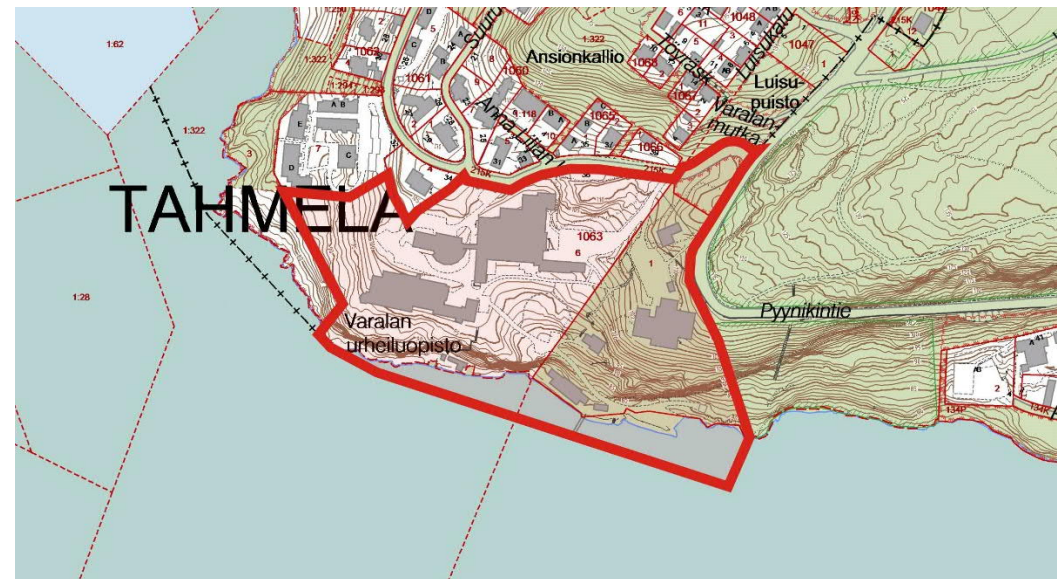
7.10.2019

**TAHMELA, VARALANKATU 36, VARALAN URHEILUOPISTON KEHITTÄMINEN,
Asemakaava nro 8415
Diaarinumero: TRE:5934/10.02.01/2018**

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

**Vireilletulovaiheesta
nähtävilläoloaikana 23.2.-
15.3.2012 saadut kommentit ja
mielipiteet (yhteensä 10 kpl)**

**Valmisteluvaiheesta nähtävillä-
oloaikana 7.3.-28.3.2019 saa-
dut kommentit ja mielipiteet
(yht 17 kpl).**



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p><u>Pirkanmaan maakuntamuseo</u> toteaa lausunnossaan, että Varalan alueella on sekä maisemallisia että kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavaa varten tulee laatia alueen kulttuuriympäristöä koskeva selvitys, josta käyvät ilmi koko nykyisen rakennuskannan ominaispiirteet ja mahdolliset arvot sekä tontin maisemalliset ominaispiirteet. Myös pihan rakenteet, pengerrykset, portaat ja kiviaidat tulee selvittää ja määritellä niiden arvo osana kokonaisuutta. Asemakaavassa tulee käyttää asianmukaisia suojelumerkintöjä ja ohjata mahdollista uudisrakentamista sekä piha-alueen muita järjestelyjä siten, etteivät alueen arvot vaarannu.</p> <p>Asemakaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäänöksiä, eikä museolla ole niiden osalta hankkeesta huomautettavaa.</p>	<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaisesti asemakaavan selvitysaineistoksi laadittiin selvitys Varalan urheiluopiston rakennetusta kulttuuriympäristöstä, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavan liiteaineistona laadittiin myös rakentamistapaohjeet, joissa määritellään urheiluopiston uusien rakennusten, rakenteiden ja pihajärjestelyiden reunaehtoja ja jolla turvataan urheiluopiston rakennetun kulttuuriympäristön, miljööseen ja maiseman arvojen säilyminen. Varalan arvokkaat rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Asemakaavan muutos ja sen suojelumerkinnät on laadittu yhteistyössä maakuntamuseon kanssa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Asemakaavan selvitysaineistoksi on laadittu alueen kulttuuriympäristöä koskeva selvitys: Varalan urheiluopisto, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio, 2012. • Alueen rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla. • Alueen arvokkaat rakennukset on suojeltu asemakaavassa.
<p><u>Tampereen Kaukolämpö Oy</u> toteaa lausunnossaan, että asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Varalankadun ja Pyynikintien välisen viheralueen poikki kulkeva kaukolämpöjohto. Mahdolliset muutostyökustannukset veloitetaan muutoksen tilaajalta.</p>	<p>Alueella kulkevat kaukolämpöjohdot ja muut kunnallistekniset verkostot on huomioitu asemakaavaa valmisteltaessa. Kaava-alueen läpi kulkevat maanalaiset johtolinjat on esitetty asemakaavakartassa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kaava-alueen läpi kulkevat maanalaiset johtolinjat on esitetty asemakaavakartassa.
<p><u>Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys</u> toteaa mielipiteessään, että suunnittelussa tulee huomioida Varalan huvila ja vanha opistorakennus, urheiluopiston 1960-luvun rakennuskanta, alueen omaleimainen miljöö, sekä Varalan urheiluopiston kaupunkikuva osana Pyynikkiä ja Ansionkalliota sekä Pyhäjärven maisemaa.</p>	<p>Alueen arvokkaat rakennukset suojellaan asemakaavalla ja uudempaan rakennuskantaan, alueen miljööseen, maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyviä muutoksia ohjataan asemakaavassa määräysten lisäksi rakentamistapaohjeilla.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Arvokkaat rakennukset suojellaan asemakaavalla. • Uuden rakentamisen paikat ja laajuus määritetään asemakaavassa, ja rakentamisen laatua ohjataan kaavan liitteeksi laaditussa rakentamistapaohjeessa.
<p><u>Pispalan Moreeni ry</u> esittää mielipiteessään, että alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelta tulisi laatia uusi liikenneselvi-</p>	<p>Asemakaavaratkaisu ja sen pohjaksi laadittu Varalan viitesuunnitelma on muuttunut Pispalan Moreeni ry:n mielipiteen jättämisen jälkeen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Asemakaavan selvitysaineistona on laadittu liikenteellinen tarkastelu: Liikennetarkastelu, Varalan asemakaavan muutos, A-Insinöörit, 2019.

<p>tys, koska osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu liikenneselvitys ei sisällä Varalan alueen liikennemääriä. Alueelle tulisi osoittaa linja-autojen pysäköintipaikka ja henkilöautojen pysäköinti tulisi järjestää mahdollisimman suurelta osin maan alla. Pysäköintitalon katto tulisi maisemoida niin, että sen yläpinta olisi korkeintaan Varalankadun tasolla. Varalankadun liittymäalueen suunnittelussa olisi huomioitava mahdollinen Kisapirtin siirron ja sen uusien toimintojen tarvitsema saattoliikenne.</p> <p>Varalan aluetta voidaan yhdistyksen mielestä laajentaa Varalankadun ja Pyynikintien väliselle viheralueelle, kunhan riittävästä näkemistä huolehditaan. Yhdistyksellä ei ole huomauttamista aikeisiin siirtää Kisapirtti tälle alueelle, mikäli Maakuntamuseo puoltaa siirtoa.</p> <p>Pyynikintien varren uudisrakennus tulisi olla massaltaan alustavissa suunnitelmissa esitettyä pienipiirteisempi ja esimerkiksi maaston mukaan porrastettu. Uudisrakennuksen rakennusala tulisi pilkkoa osiin ja osoittaa kullekin rakennusosalalle vesikaton korkein sallittu korkeusasema. Liikuntatilat tulisi rakentaa osittain maan alle rakennusmassan pienentämiseksi.</p> <p>Yhdistyksen näkemyksen mukaan pyöräiltävän kevyen liikenteen väylän toteuttaminen rantaan on mahdotonta. Ainoastaan jalan kuljettavan perinnereitin rakentaminen ja/tai pyöräiltävän jäätien auraaminen pyöräilijöille ovat mahdollisia toteutustapoja.</p>	<p>Kisapirtin siirtoa ei enää esitetä ja myös pyörällä kuljettavasta rantareitistä on luovuttu.</p> <p>Asemakaavan selvitysaineistona on laadittu liikenteellinen tarkastelu, jossa on tutkittu mahdollisuuksia parantaa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita Pyynikintiellä ja Varalankadulla sekä osoittaa urheilupuiston käyttöön pysäköimispaikkoja Varalankadulle. Pysäköimispaikkoja on myös mahdollista sijoittaa enemmän urheilupuiston alueelle osoitettuun maanalaiseen pysäköintitilaan. Pysäköimispaikkojen etsinnästä aiheutuva liikenne Varalan ympäristössä vähenee, kun pysäköintipaikkoja on enemmän urheilupuiston käytössä. Saattoliikenne järjestetään alueella jatkossakin nykyisellä tavalla, eli joko Varalankadulla, Pyynikintiellä tai Varalan piha-alueella. Varalan alueella ei ole tilaa linja-autojen pysäköinnille, mutta suurien ajoneuvojen liikkuminen alueella helpottuu asemakaavan viitesuunnitelmassa esitetyn pihan toimintojen ja pysäköintijärjestelyjen paremman jäsenöinnin ansiosta.</p> <p>Asemakaavan pohjaksi laaditussa Varalan viitesuunnitelmassa suurin uudisrakennusmassa sijoitetaan osin maan alle, jolloin rakennuksen maanpäällinen osa ja vaikutus alueen maisemaan on pienempi. Varalankadun eteläpuolelle osoitetulla rakennusosalalla on määritetty vesikaton suurin sallittu korkeusasema, joka on pääosin Varalankadun tasolla. Tämän ansiosta paikalle rakennettava uudisrakennus ei estä järvinäkymiä Varalan pohjoispuolisilta alueilta Pyhäjärven suuntaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Asemakaavassa Varalan alueelle osoitetaan maanalaisen pysäköintitalon rakennusala. • Varalankadun varteen osoitetun uudisrakennuksen korkein sallittu korkeusasema on pääosin Varalankadun tasolla.
<p><u>Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry</u> pitää julkisen kulkuyhteyden avaamista rantaan hyvänä lähtökohtana.</p>	<p>Asemakaavan selvitysaineistona laaditussa liikenteellisessä tarkastelussa esitetään polkumaisen jalankulkuyhteyden toteuttamista Tahmelanrannan ja Pyynikinharjun virkistysalueiden välille. Polkumainen yhteys aiheuttaa vähiten haittaa alueen luonnolle. Liikenteellisessä tarkastelussa on myös tutkittu jalankulun ja pyöräilyn reitistöjen parantamista</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Asemakaavassa osoitetaan ohjeellinen polkumainen virkistysreitti Varalan alueen pohjoisreunalle ja Varalankadulta Pyynikintielle.

<p>Kulkuyhteyden tulisi olla polkumainen, ei mittavaa maa- rakentamista edellyttävä valtavylyä. Näin rannan arvokasta luontoa säästyisi.</p> <p>Varalan käyttäjiä tulisi kannustaa julkisen liikenteen käyttöön sen sijaan, että pysäköintipaikkojen määrää maisemallisesti arvokkaalla alueella lisätään. Alueen saavutettavuus julkisella liikenteellä paranee syksystä 2012 alkaen niin, että vuoroväli on 20 minuuttia.</p> <p>Yhdistys on asemakaavan osallinen. Osalliset on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa huomioitu kattavasti ja alueelle on laadittu lukuisia selvityksiä osana Pispalan kaavoitusta.</p>	<p>alueella sekä linja-autopysäkeiltä urheiluopistolle jalan kuljettavien reit- tien turvallisuuden parantamista, mikä edesauttaa myös julkisen liikenteen käyttöä alueella.</p> <p>Pispalan asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä on hyö- dynnetty asemakaavaa valmisteltaessa.</p>	
<p><u>Asunto Oy Tampereen Anna Liljan katu 4 ja Asunto Oy Anskionkallio</u> ilmoittavat yhteisesti jätetyssä mielipitees- sään vastustavansa asemakaavan muutokseen tähtää- vää hanketta, jolla lisätään alueen rakentamista ja esit- tävät alueen kehittämistä voimas- sa olevan asemakaa- van puitteissa, jolloin maisemallisesti arvokasta kult- tuuri- ja luonnonympäristöä ei rasiteta.</p>	<p>Asemakaavaratkaisu ja sen pohjaksi laadittu Varalan viitesuunnitelma on muuttunut aloitusvaiheen jälkeen. Alueelle esitetty lisärakentamisen määrä on pienempi.</p> <p>Alueen täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan ja mil- jööseen asemakaavamääräyksillä (mm. rakentamisalueet, kerros- luku, vesikaton suurin sallittu korkeusasema) sekä kaavan liitteeksi laadituilla rakentamistapaohjeilla. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön -, maise- man - ja luonnonarvojen säilyminen turvataan asemakaavassa suoje- lumääräyksiin.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alueen täydennysrakentamista ohja- taan asemakaavalla ja rakentamista- paohjeella, joilla täydennysrakentami- nen sopeutetaan alueen maisemaan, miljööseen ja rakennuskantaan.
<p><u>Asunto Oy Varalanpuisto</u> on jättämässään mielipiteessä huolissaan asemakaavamuutoksen vaikutuksista maa- kunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaikutus- alueeseen ja alueen maisemaan sekä lisärakentamisen aiheuttamasta liikenteen ja liikennemelun kasvami- sesta.</p>	<p>Asemakaavaratkaisu ja sen pohjaksi laadittu Varalan viitesuunnitelma on muuttunut aloitusvaiheen jälkeen. Alueelle esitetty lisärakentamisen määrä on pienempi.</p> <p>Alueen täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan ja mil- jööseen asemakaavamääräyksillä (mm. rakentamisalueet, kerros- luku, vesikaton suurin sallittu korkeusasema) sekä kaavan liitteeksi laadituilla rakentamistapaohjeilla. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön -, maise- man - ja luonnonarvojen säilyminen turvataan asemakaavassa suoje- lumääräyksiin.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alueen täydennysrakentamista ohja- taan asemakaavalla ja rakentamista- paohjeella, joilla täydennysrakentami- nen sopeutetaan alueen maisemaan, miljööseen ja rakennuskantaan.

	Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen lisää liikennöintiä alueelle, mutta myös vähentää pysäköintipaikkojen etsinnästä aiheutunutta liikennettä, kun urheiluopiston alueella on enemmän pysäköimispaikkoja.	
<u>Yksityishenkilöiden</u> nimissä jätettiin kolme mielipidettä, joissa vastustettiin alueelle suunniteltua lisärakentamista, joka vaarantaa alueen maisemallisten, kulttuuri- ja luonnonympäristön arvojen säilymistä, Kisapirtin siirtoa sekä alueen lisärakentamisesta aiheutuvan liikenteen aiheuttamia haittoja.	<p>Asemakaavaratkaisu ja sen pohjaksi laadittu Varalan viitesuunnitelma on muuttunut aloitusvaiheen jälkeen. Kisapirtin siirtoa ei enää esitetä, ja myös esitetty lisärakentamisen määrä on pienempi.</p> <p>Alueen täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan ja miljööseen asemakaavamääräyksillä (mm. rakentamisalueet, kerrosluku, vesikaton suurin sallittu korkeusasema) sekä kaavan liitteeksi laadituilla rakentamistapaohjeilla. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön -, maiseman - ja luonnonarvojen säilyminen turvataan asemakaavassa suojelumääräyksin.</p> <p>Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen lisää liikennöintiä alueelle, mutta myös vähentää pysäköintipaikkojen etsinnästä aiheutunutta liikennettä, kun urheiluopiston alueella on enemmän pysäköimispaikkoja.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Alueen täydennysrakentamista ohjataan asemakaavalla ja rakentamistapaohjeella, joilla täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan, miljööseen ja rakennuskantaan. Alueen arvokkaat rakennukset suojellaan asemakaavalla. Alueen luontoarvojen säilyminen varmistetaan suojelumääräyksin.
VALMISTELUVAIHE, kommentit Kaavaluonnos oli nähtävillä 7.3.-28.3.2019.		
TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<u>Pirkanmaan ELY-keskuksen</u> kommentin mukaan suunnitelma on kehittynyt suotuisaan suuntaan. Uudisrakennusmassa on sijoitettu hyvin maastoon, eikä se heikennä alueen maisemallisia tai kulttuuriarvoja. Rakennushistoriallinen selvitys ei kuitenkaan kata opiston uudempaa rakennuskantaa, johon kommentin mukaan ilmeisesti sisältyy kuitenkin sellaisia arvoja, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja varustaa tarvittaessa suojelumerkinnöin. Varalan urheiluopiston ulkoalueisiin	<p>Varalan uudempi rakennuskanta sisältyy selvitykseen Varalan urheiluopisto, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio, 2012. Selvityksessä todetaan, että päärakennuksen, Majalan ja Kalliolan alkuperäisyysaste on muuttunut peruskorjausten myötä, eikä rakennusten suojeleminen asemakaavalla ole perusteltua. Suojeleva merkintä voidaan kaavaan kuitenkin lisätä.</p> <p>Pihaympäristön arvokkaat ominaispiirteet on myös esitetty edellä mainitussa selvityksessä. Ne on huomioitu asemakaavamerkinnöissä (s-piha-</p>	Lisätään 1960–70 -luvun opistorakennuksille merkintä sr-51 (sama merkintä kuin Kisapirtillä). Uudisrakennuksille merkitään ju-16, ju-57 tai ju-2 (julkisivu paikalla muurattua punatiiltä tai puuta). Lisätään myös rakennusalaan liittyvä määräys ju-71, jonka mukaan Varalankadun varren uudisrakennuksen kadunpuoleinen julkisivu tulee toteuttaa luonnonkivipintaisena.

<p>liittyvät arvot tulee myös selvittää ja ottaa huomioon kaavassa. ELY-keskuksen mukaan selvityksiä tulee täydentää tältä osin. Lisäksi liito-oravan kulkureiteillä tulee puustoyhteys jatkua yhtenäisenä. Luontoselvityksen arvokkaat alueet on muutoin otettu huomioon kaavassa.</p>	<p>4, s-2, luo) ja erityisesti huomioitavien rakenteiden suojelemiseksi kaavaan lisätään merkintä sr/r-3 ” Suojeltava historiallinen rakenne”. Piha-alueiden eristyspiirteet on myös esitetty rakentamistapaohjeessa.</p> <p>Liito-oravan kulkureiteillä puusto on merkitty säilytettäväksi (kaavan merkinnät: s-2, s-piha-4, luo). Liito-oravien huomioimiseksi luo-alueiden merkintä muutetaan muotoon luo-1 ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä”.</p>	<p>Lisätään Kisapirtin edustalla olevalle kivimuureille merkintä sr/r-3, suojeltava historiallinen rakenne.</p> <p>Muutetaan luo- merkinnät luo-1 -merkinnöiksi (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä.).</p>
<p><u>Pirkanmaan maakuntaliitto</u> toteaa kommentissaan, että asemakaavan uudistaminen tukee myös maakunnallisten tavoitteiden toteutumista. Maakuntakaavan näkökulmasta tavoitteeksi tulee asettaa sellaisen ratkaisun hakeminen, itä-länsisuuntainen virkistysyhteys toteutuisi yleisen käytön mahdollistavana rantavyöhykkeellä siten että reitin jatkuvuus Pyynikin suojelualueelta länteen paranisi. Osittain kadulle osoitettu reitti ei vastaa maakuntakaavan suunnitteluperiaatteita.</p> <p>Kallioalueet ja pihan kulttuuriarvot ovat tärkeässä osassa. Huomattava osa piha-alueesta sekä vanha rakennuskanta on turvattu suojelumerkinnöin. Kaavaprosessin yhteydessä on syytä arvioida 1960 - 70 -luvun rakennusperinnön arvot ja mahdollinen suojelutarve. Mikäli rakennuksia ei arvioida säilytettäväksi, tulisi harkita kaavateknisiä keinoja kulttuuriympäristön turvaamiseksi. Tulisi harkita pääkäyttötarkoitukseen liittyvää /s -merkintää. Tulee myös painottaa huolellista suunnittelua ja sopeuttamista alueen piirteisiin. Kaavaselostusta ja OAS:a tulee täydentää maakuntakaavan osalta siten että maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön arvoalue tulee huomioiduksi. Maakuntakaavaotteen oheen tulee liittää ote arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vinjettikartasta Tampereen osalta. Suunnittelualue on myös arkeologisen perinnön ydinalueen kehittämismerkinnän piirissä.</p>	<p>Varalan pihan läpi kulkevaa virkistysyhteyttä on tutkittu useassa vaiheessa (selvitykset esitelty kaavaselostuksessa), mutta avointa reittiä ei ole katsottu mahdolliseksi pihan luontoarvojen vuoksi. Kallioalueen kautta kulkeva reitti olisi uhka luontoarvoille. Kiinteistön läpi kulkeva reitti olisi vaikea toteuttaa myös Varalan toiminnan kannalta. Jos reitti kulkisi rannassa, se kulkisi urheiluopiston ainoan tasaisen toiminta-alueen ja nykyisen Flowpark-alueen halki.</p> <p>Varalan uudempi rakennuskanta sisältyy Varalan rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen (2012), jossa todetaan, että päärakennuksen, Majalan ja Kalliolan alkuperäisyysaste on muuttunut peruskorjausten myötä, eikä rakennusten suojeleminen asemakaavalla ole perusteltua. Suojeleva merkintä voidaan kaavaan kuitenkin lisätä.</p> <p>Kulttuuriympäristön arvoja suojataan kaavan määräyksillä (s-piha-4, sr-34, sr-51, korkeusasema) ja rakentamistapaohjeella (piharakenteiden, viherrakentamisen, eri-ikäisten rakennusten, uudisrakentamisen, materiaalien ja hulevesisuunnittelun määräykset ja ohjeet). Kaavakartan rto-merkintä tarkoittaa, että ohje on kaavakartan liitteenä sitova. Kaavaan lisätään myös suojelumerkintä sr/r-3 ” Suojeltava historiallinen rakenne” Kisapirtin edustalla olevalle kivimuurille.</p> <p>Kaavaselostusta ja OAS:a täydennetään maakuntakaavan osalta kommentin mukaisesti.</p>	<p>Lisätään 1960–70 -luvun opistorakennuksille merkintä sr-51 (sama merkintä kuin Kisapirtillä). Uudisrakennuksille merkitään ju-16, ju-57 tai ju-2 (julkisivu paikalla muurattua punatiiltä tai puuta). Lisätään myös rakennusalaan liittyvä määräys ju-71, jonka mukaan Varalankadun varren uudisrakennuksen kadunpuoleinen julkisivu tulee toteuttaa luonnonkivipintaisena. Lisätään Kisapirtin edustalla olevalle kivimuureille merkintä sr/r-3, suojeltava historiallinen rakenne.</p> <p>Kaavaselostusta ja OAS:a täydennetään maakuntakaavan osalta kommentin mukaisesti.</p>

<p>Pirkanmaan liitto varaa tilaisuuden lausua asemakaavaehdotuksesta. Liitto puoltaa asemakaavan jatkovalmistelua edellä esitetty ohjeistus huomioiden.</p>		
<p><u>Tampereen kaupungin Viheralueet ja hulevedet</u>, viheralue- ja hulevesiasiantuntija ei löytänyt kaavasta huomautettavaa. Hulevesisuunnitelma on laadittu.</p>		
<p><u>Pirkanmaan maakuntamuseo</u> toteaa lausunnossaan Varalan sijaitsevan maisemallisesti ja kulttuurillisesti erityisen arvokkaalla paikalla. Maakuntamuseo on osallistunut kaavan ohjausryhmän työskentelyyn. Maakuntamuseon lausunnossa ollaan tyytyväisiä Varalan huvilan sekä Kisapirtin suojelumääräyksiin ja myös muuta pihapiiriä suojelemaan rakennustapaohjeeseen ja maltilliseen lisärakentamiseen. 1960-luvun urheiluopiston rakennuskantaa koskeva säilyttämistavoitteen maakuntamuseo toivoo lisättävän rakentamistapaohjeeseen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa. Kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunto maakuntamuseolta.</p>	<p>Lisätään 1960–70 -luvun opistorakennuksille ja Kisapirtin viereiselle vanhalle kivimuurille suojeleva merkintä kaavakarttaan.</p>	<p>Lisätään 1960–70 -luvun opistorakennuksille merkintä sr-51 (sama merkintä kuin Kisapirtillä). Uudisrakennuksille merkitään ju-16, ju-57 tai ju-2 (julkisivu paikalla muurattua punatiiltä tai puuta). Lisätään myös rakennusalaan liittyvä määräys ju-71, jonka mukaan Varalankadun varren uudisrakennuksen kadunpuoleinen julkisivu tulee toteuttaa luonnonkivipintaisena. Lisätään Kisapirtin viereiselle kivimuurille merkintä sr/r-3, suojeltava historiallinen rakenne. Muiden alueen vanhojen kiviladottujen rakenteiden säilyttämisestä määrätään yleismääräyksessä.</p> <p>Pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.</p>
<p><u>Tampereen kaupungin ympäristönsuojelun ympäristösuunnittelija</u> toteaa lausunnossaan, että alueen luontoarvot on otettu kaavassa huomioon ympäristönsuojelun toiveiden mukaan.</p>		
<p><u>MP1</u>. Mielipiteessä ehdotetaan että kattoterassista luovutaan, koska se aiheuttaa häiriöitä asukkaille.</p>	<p>Kattoterassin toteutusmahdollisuuksia arvioitiin päivitysteiden aineistojen, naapuripalautteen, käytettävyyden, sekä turvallisuuden kannalta ja todettiin että katto on parempi toteuttaa viherkattona. Varalankadun viereisen uudisrakennuksen maksimikattokorkeus jää nykyisen kallion tasalle.</p>	<p>Kattoterassimääräys poistetaan rakentamistapaohjeesta.</p> <p>Viherkattomääräys lisätään Varalankadun varrella sijaitsevalle rakennuspaikalle kaavakarttaan. (vih-ka-1 Rakennuksen katto on toteutettava pääosin viherkattona. Tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi vesikaton muotoa.)</p>

<p><u>MP2.</u> Mielenpisteessä toivotaan että kattoterassin rakentamisesta luovutaan häiriöiden ja meluhaitan vuoksi. Vanhat puut halutaan säilyttää.</p>	<p>Kattoterassin toteutusmahdollisuuksia arvioitiin päivitettyjen viiteaineistojen, käytettävyyden, naapuripalautteen, sekä turvallisuuden kannalta ja todettiin että Varalankadun viereisen uudisrakennuksen katto voidaan toteuttaa viherkattona. Maksimikattokorkeus jää nykyisen kallion tasolle. Varalankadun ja uudisrakennuksen välissä olevia puita ei todennäköisesti voida rakentamisessa säilyttää, mutta kadun reuna on määrätty uudelleen istutettavaksi. Viherkattomääräys lisätään Varalankadun varrella sijaitsevalle rakennukselle.</p>	<p>Kattoterassimääräys poistetaan rakentamistapaohjeesta.</p> <p>Viherkattomääräys lisätään Varalankadun varrella sijaitsevalle rakennuspaikalle kaavakarttaan. (vih-ka-1 Rakennuksen katto on toteutettava pääosin viherkattona. Tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi vesikaton muotoa.)</p>
<p><u>MP3.</u> Mielenpisteessä kiitetään suunnitelmaa ja toivotaan uudisrakennuksiin viherkattoja, mutta ehdotetaan että kattoterassia ei rakenneta koska se aiheuttaa meluhaittoja.</p>	<p>Kattoterassin toteutusmahdollisuuksia arvioitiin päivitettyjen viiteaineistojen, käytettävyyden, naapuripalautteen, sekä turvallisuuden kannalta ja todettiin että Varalankadun viereisen uudisrakennuksen katto voidaan toteuttaa viherkattona. Maksimikattokorkeus jää nykyisen kallion tasolle. Viherkattomääräys lisätään Varalankadun varrella sijaitsevalle rakennukselle.</p>	<p>Kattoterassimääräys poistetaan rakentamistapaohjeesta.</p> <p>Viherkattomääräys lisätään Varalankadun varrella sijaitsevalle rakennuspaikalle kaavakarttaan. (vih-ka-1 Rakennuksen katto on toteutettava pääosin viherkattona. Tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi vesikaton muotoa.)</p>
<p><u>MP4.</u> Mielenpisteessä arvioidaan kaavan aiheuttavan liikenteen rajua kasvua, joka johtaa pihapiiriin melun ja rauhattomuuden lisääntymiseen. Myös pihan rakenteet ovat usein ajoneuvojen kolhimia, ongelma pahenee liikenteen lisääntyessä. Erityisesti pysäköinti on aiheuttanut ongelmia kommentin mukaan niin kulkemiselle kuin puhtaanapidollekin. Alueen nykyistä ahtautta ei kommentin mukaan saisi lisätä lainkaan.</p> <p>Mielenpiteen jättäjä myös huomautti, ettei ole saanut kutsua yleisötilaisuuteen.</p>	<p>Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää oletettavasti jonkin verran urheiluopiston palveluiden käyttöä ja kulkua Varalaan. Urheiluopiston pysäköintipaikkojen määrän lisäämisellä pyritään vähentämään nykyistä katuverkon pysäköintiongelmaa. Varala on myös joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä hyvin saavutettavissa, joten alueen toiminnan vilkastuminen ei näy kokonaisuutena henkilöautoliikenteessä.</p> <p>Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Varalankadulle on esitetty korotettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle, nykyistä paremmin jäsennöity pysäköintialue 10 henkilöautolle sekä jalankulkuyhteys urheiluopiston portilta Pyynikintien jalkakäytävälle, josta yhteys jatkuu Pyynikin ulkoilureiteille. Pyynikintiellä ajorataa on esitetty kavennettavaksi uuden suojatien kohdalla turvallisuuden parantamiseksi.</p> <p>Kirje lähetettiin taloyhtiöiden isännöitsijöille. Jos kaupparekisterin tieto on väärä, taloyhtiön kannattaa päivittää tiedot.</p>	

<p><u>MP5.</u> Mielipiteessä hanketta pidetään kokonaisuudessaan liian suurena ja vastustetaan asemakavaamuu- tosta. Rakennusalan kasvua pidetään kommentissa kohtuuttomana ja kattoterassin aiheuttamia haittoja il- meisinä. Suunniteltua pysäköintihallia pidetään riittä- mättömänä ja lisääntyvää liikennettä ongelmallisena. Tontin käyttöä pidetään myös epätasaisena luontoar- vojen kannalta. Lopuksi kyseenalaistetaan tilojen tarve ja vaaditaan tilojen rakentamista muualle.</p>	<p>Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää oletettavasti jonkin verran urheiluopiston palveluiden käyttöä ja kulkua Varalaan. Urheiluopiston pysäköintipaikkojen määrän lisäämisellä pyritään vähentämään nykyistä katuverkon pysäköintiongelmia. Varala on myös joukkoliikenteellä, kä- vellen ja pyörällä hyvin saavutettavissa, joten alueen toiminnan vilkastu- minen ei näy kokonaisuutena henkilöautoliikenteessä.</p> <p>Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Varalankadulle on esitetty koro- tettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle, nykyistä parem- min jäsenöity pysäköintialue 10 henkilöautolle sekä jalankulkuyhteys urheiluopiston portilta Pyynikintien jalkakäytävälle, josta yhteys jatkuu Pyynikin ulkoilureiteille. Pyynikintiellä ajorataa on esitetty kavennetta- vaksi uuden suojatien kohdalla turvallisuuden parantamiseksi.</p> <p>Varala on merkitty Kantakaupungin yleiskaavaan 2040 kehitettävänä erityiskohteena Palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut kohde -merkin- nällä. Yleiskaavamerkintä ohjaa asemakaavaa mahdollistamaan toimin- nan kehittämisen myös laajentamalla tiloja. Lisärakentaminen on viite- suunnitelmassa sovitettu tarkasti maastoon ja se sijoittuu nykyisten ra- kennusten yhteyteen rakennushistoriallisen selvityksen mukaisesti, niin että se ei uhkaa rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, pihan arvok- kaita ominaispiirteitä, näkymiä, tai alueen luontotyyppisiä ja arvolajeja. Rakentamiselle on annettu mm. enimmäiskorkeus, joka on hieman ny- kyisen kallion korkeutta matalampi. Rakentamisen paikkaansopivuutta, laatua ja maastoon sovittamista ohjataan kaavamääräysten lisäksi ra- kentamistapaohjeella. Rakentamista ja käsittelyä määräävät merkinnät kattavat lähes koko piha-alueen. Erittäin tarkoilla kaavamääräyksillä so- vitetaan tuleva rakentaminen alueen olemassaoleviin arvoihin.</p> <p>Kattoterassin toteutusmahdollisuuksia arvioitiin päivitettyjen viiteaineis- tojen, käytettävyyden, naapuripalautteen, sekä turvallisuuden kannalta ja todettiin että Varalankadun viereisen uudisrakennuksen katto voidaan toteuttaa viherkattona. Maksimikattokorkeus jää nykyisen kallion tasolle.</p>	<p>Kattoterassimääräys poistetaan rakenta- mistapaohjeesta.</p>
---	--	---

<p><u>MP6.</u> Mielipiteessä todetaan, että Varalan urheiluopistoa ollaan laajentamassa hyödyntäen ennen kaikkea alueen pohjoislaitaa. Kommentin mukaan alueen luontoarvot kärsivät kallioiden louhimisesta. Rakennusaikeiset haitat koetaan sietämättömiksi ja muodostuva liikenne laajennuksen jälkeen alueen tieverkolle kestävämmäksi.</p> <p>Kommentissa vaaditaan rakennussuunnitelmakuvia naapuruston näkökulmasta. Laadittuja selvityksiä maiseman säilymisestä pidetään riittämättöminä.</p> <p>Uudisrakennuksen korkeutta ja maisemointia kiitetään, mutta Varalankadun ja uudisrakennuksen väliin tarvitaan puustoa. Esitetään toive nykyisen puuston säilymisestä mahdollisimman laajana. Piirrettyä kattoterassia vastustetaan vedoten meluun ja asumisrauhaan. Varalan ilmastonin jo nykyisellään aiheuttamaa meluhaittaa pidetään huomattavana ja toive sen poistumisesta kaavoituksen yhteydessä on mukana kommentissa. Lisäksi kyseenalaistetaan laajennusten tarve, sillä Tampereelle on valmistumassa Varalasta riippumatta useita laajoja liikuntapaikkakohteita.</p>	<p>Luontoarvot ja herkät lajit on selvitetty ja ne on huomioitu kaavassa. Lähes koko piha on merkitty säilyttävillä merkinnöillä, mm. pääpuusto on säilytettävä rakentamisen alueita ja kadun reunaa lukuunottamatta. Varalankadun ja uudisrakennuksen välissä olevia puita ei todennäköisesti voida rakentamisessa säilyttää, mutta kadun reuna on määrätty uudelleen istutettavaksi. Lisärakentaminen on viitesuunnitelmassa sovitettu tarkasti maastoon ja se sijoittuu nykyisten rakennusten yhteyteen rakennushistoriallisen selvityksen mukaisesti. Rakentaminen ei uhkaa mainitun pieneläinkannan liikkumista, piha säilyy yläosastaan puistomaisena ja alaosastaan luonnonmukaisena, joten ekologiset yhteydet säilyvät.</p> <p>Ehdotusvaiheeseen voidaan tuottaa lisää näkymäkuvia viitesuunnitelmasta. Rakentamiselle on annettu mm. enimmäiskorkeus, joka on hiekan nykyisen kallion korkeutta matalampi. Kattoterassin toteutusmahdollisuuksia arvioitiin päivitettyjen viiteaineistojen, käytettävyyden, naapuripalautteen, sekä turvallisuuden kannalta ja todettiin että Varalankadun viereisen uudisrakennuksen katto voidaan toteuttaa viherkattona. Maksimikattokorkeus jää nykyisen kallion tasolle.</p> <p>Ilmastonin ja muiden taloteknisten laitteiden sallittua melua säädellään asetuksella rakennuksen ääniympäristöstä. Laitteille on asetettu enimmäismelutasot mm. naapurirakennusten piholla ja avattavien ikkunoiden luona. Lisärakentamisen ilmastointilaitteet määrätään sijoittamaan kattokerroksen sisälle ja sovittamaan arkkitehtuuriin.</p> <p>Varala on merkitty Kantakaupungin yleiskaavaan 2040 kehitettävänä erityiskohteena Palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut kohde -merkinnällä. Yleiskaavamerkintä ohjaa asemakaavaa mahdollistamaan toiminnan kehittämisen myös laajentamalla tiloja.</p>	<p>Ehdotusvaiheessa rakentamistapaohjeeseen lisätään ja päivitetään näkymäkuvia viitesuunnitelmasta.</p> <p>Kattoterassimääräys poistetaan rakentamistapaohjeesta.</p>
<p><u>MP7.</u> Mielipiteessä todetaan että olemassa olevaa kaavaa ei tule muuttaa, koska rakennuskanta jo nykyisinkin liian suuri ja sitä on laajennettu jo useaan otteeseen. Ahdas sijainti aiheuttaa haittaa liikenteen ja pysäköinnin vuoksi. Kommentin mukaan luontoarvot kärsivät liiallista toiminnasta ja myös pysäköinnin lisääntyminen kadulla on ongelmallista.</p>	<p>Varala on merkitty Kantakaupungin yleiskaavaan 2040 kehitettävänä erityiskohteena Palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut kohde -merkinnällä. Yleiskaavamerkintä ohjaa asemakaavaa mahdollistamaan toiminnan kehittämisen myös laajentamalla tiloja.</p> <p>Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää oletettavasti jonkin verran urheiluopiston palveluiden käyttöä ja kulkua Varalaan. Urheiluopiston</p>	

	<p>pysäköintipaikkojen määrän lisäämisellä pyritään vähentämään nykyistä katuverkon pysäköintiongelmaa. Varala on myös joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä hyvin saavutettavissa, joten alueen toiminnan vilkastuminen ei näy kokonaisuutena henkilöautoliikenteessä.</p> <p>Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Varalankadulle on esitetty korotettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle, nykyistä paremmin jäsennöity Varalan käyttöön tarkoitettu pysäköintialue 10 henkilöautolle sekä jalankulkuyhteys urheiluopiston portilta Pyynikintien jalkakäytävälle, josta yhteys jatkuu Pyynikin ulkoilureiteille. Pyynikintiellä ajorataa on esitetty kavennettavaksi uuden suojatien kohdalla turvallisuuden parantamiseksi.</p>	
<p><u>MP8.</u> As Oy Anna Liljan katu 4:n ja As Oy Ansionkallion yhteisessä kommentissa osoitetaan kiinnostus rakentamaan yhteistyöhön ja esitetään useita kehitysehdotuksia. Kommentissa vaaditaan, että rakennusalan tulee vastata suunnitellun uudisrakennuksen kokoa ja osoitetaan alue, jolta rakennusala pitäisi poistaa. Vaaditaan rakennusten madaltamista Anna Liljan kadun risteystä kohti maaston mukaan ja ylimmäksi vesikaton korkeudeksi merkityllä osalla +108,00. Kommentissa edellytetään erityisen huolellisia katto- ja julkisivuratkaisuja alueen viihtyisyyden takaamiseksi. Myös alueen ja rakenteiden siisteyteen täytyy kiinnittää huomiota.</p> <p>Liikenne- ja viikkuratkaisuksi kommentissa ehdotetaan esimerkiksi Varalankadun ja porttien leventämistä tai kadunvarsipysäköinnin muuttamista Varalan puolelle. Ns. tapahtumapysäköinnin käyttöä tulee laajentaa. Myös rakentamisen ajan liikennejärjestelyille ehdotetaan ratkaisuja. Pysäköinti- ja liikenneongelmien ratkaisemista pidetään ensiarvoisina ja nopeasti toteuttamista vaativina.</p>	<p>Asemakaavavaiheessa rakentamista suunnitellaan yleisellä tasolla, joten rakentamisen alaa ei voida määrätä tarkasti viitesuunnitelman mukaisesti. Olemassa olevan ja uuden rakennuksen välissä ei kuitenkaan ole tiedossa rakennustarpeita, joten se voidaan poistaa kaavasta.</p> <p>Lisärakentamiselle on annettu enimmäiskorkeusasema, joka on hieman nykyisen kallion enimmäiskorkeutta matalampi. Katto- ja ympäristörakentamisen laadusta ja arkkitehtuurista on määrätty rakentamistapaohjeissa, joka on annettu sitovana (kaavamerkintä rto-). Varalankadun viereinen lisärakentaminen edellytetään toteutettavan viherkattoisena.</p> <p>Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Varalankadulle on esitetty korotettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle, nykyistä paremmin jäsennöity Varalan käyttöön tarkoitettu pysäköintialue 10 henkilöautolle sekä jalankulkuyhteys urheiluopiston portilta Pyynikintien jalkakäytävälle, josta yhteys jatkuu Pyynikin ulkoilureiteille. Pyynikintiellä ajorataa on esitetty kavennettavaksi uuden suojatien kohdalla turvallisuuden parantamiseksi.</p> <p>Urheiluopiston sisäänajoväylä ja portti mitoitetaan rakennusvaiheessa niin, että kaksi henkilöautoa mahtuu kohtaamaan, mikä sujuvoittaa järjestelyä nykyisestä.</p>	<p>Tehdään tarkennus Anna Liljan kadun puoleiseen rakennusalaan, kolmiomainen alue poistetaan rakennusalaan.</p> <p>Viherkattomääräys lisätään Varalankadun varrella sijaitsevalle rakennuspaikalle kaavakarttaan (vih-ka-1 Rakennuksen katto on toteutettava pääosin viherkattona. Tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen väliin sisään käyttäen hyväksi vesikaton muotoa.).</p>

<p>Kulttuuriympäristöä pidetään tärkeänä. Varalan palvelujen ja rannan pitäisi mielipiteen mukaan olla paremmin asukkaiden ja ulkopuolisten käytössä.</p>	<p>Kadunvarsipysäköinnin luontevin puoli on Varalankadun pohjoispuoli, koska suurin osa liikenteestä saapuu Pyynikintien suunnasta. Pohjoisreunalla myös jalkakäytävä palvelee kulkua urheiluoistolle, jolloin kävely ajoradalla on vähäisempää.</p> <p>Nykyinen katualue ei riitä ajoradan leventämiseen, jotta saataisiin kaksi kaistaa + pysäköinti. Järjestely edellyttäisi katualueen laajentamista.</p> <p>Toive Pyynikin tapahtumapysäköinnin käytön laajentamisesta on välitetty Varalan säätiölle.</p> <p>Rakentamisen aikainen kulku Pyynikintien kautta ei onnistu vanhasta portista maaston korkeuserojen takia, Pyynikintiellä on myös liittymäkielto Varalan tontin kohdalla.</p> <p>Kaava-asiaan liittymättömät liikennejärjestelyjä koskevat kehitysehdotukset toimitetaan myös liikennesuunnitteluun tiedoksi ja tutkittavaksi.</p> <p>Alueen viihtyvyyden osalta kommentissa viitataan ELY-keskuksen lausumaan. Pirkanmaan ELY-keskuksen luonnoksesta antaman kommentin mukaan suunnitelma on kehittynyt edellisen vaiheen jälkeen suotuisaan suuntaan, ja uudisrakennusmassa on sijoitettu hyvin maastoon, eikä se heikennä alueen maisemallisia tai kulttuuriarvoja.</p> <p>Varalan säätiöllä ei ole tiedossa rasitteita tai esim. yhteiskäyttöraitoja. Uima- ja venelaiturit ovat jatkuvasti kurssi- ja opetusikäisissä sekä rantasauna-asiakkaiden käytössä, joten niitä ei voida valitettavasti avata naapuruston vapaaseen käyttöön. Asiasta kiinnostuneille lähinaapureille on kerrottu mahdollisuuksista käyttää Varalan liikuntatiloja ja – palvelutarjontaa ja Varala on edelleen avoin jatkamaan tätä keskustelua ja kehittämään tarjontaansa yhdessä naapurustonkin kanssa.</p>	
<p>MP9. As Oy Tahmelanranta 32 toteaa kommentissaan rantareittivaihtoehtojen olevan uhka taloyhtiön yksityisyydelle ja toivovat lisätietoja kaavan edetessä.</p>	<p>Itä-länsisuuntaisen virkistysyhteyden toteuttaminen Pyynikin suojelualueelta länteen ja Tahmelaan on Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteissa. Alueen läpi kulkevaa virkistysyhteyttä on tutkittu useassa vai-</p>	

	<p>heessa (selvitykset on esitelty kaavaselostuksessa), mutta avointa reittiä ei ole katsottu mahdolliseksi pihan luontoarvojen vuoksi. Kallioalueen kautta kulkeva reitti olisi uhka luontoarvoille. Kiinteistön läpi kulkeva reitti olisi lähes mahdoton toteuttaa myös Varalan toiminnan kannalta. Jos reitti kulkisi rannassa, se kulkisi urheiluopiston ainoan tasaisen toiminta-alueen ja nykyisen Flowpark-alueen halki. 2019 kävelyreititarkastelussa on tutkittu vaihtoehtoja toteuttaa virkistysreitti polkumaisena kävely-yhteytenä. Tarkastelussa esitetty reitti kulkee kaupungin omistuksessa olevien alueiden kautta. Esitetty linjaus on alustava ja se vaatii tarkempaa suunnittelua.</p>	
<p><u>MP10.</u> Tampereen polkupyöräilijät ry lausuiivat kommentissaan olevansa pettyneitä kaavan polkupyöräilylisiin tavoitteisiin, erityisesti puuttuvaan rantareittiin ja uuteen kaupungin maalla sijaitsevaan autopaikeutus-alueeseen. Voimakas mäki Pyynikintiellä aiheuttaa pyöräilylle estevaikutuksen, jota heidän mielestään ei ole huomioitu riittävän hyvin. Yhdistys toivoo, että rantaan tehtäisiin joko varaus rantaan toteutettavalle ponttooniväylälle, tai Varalan alitse tehtävälle kevyen liikenteen tunnelille laadittaisiin varaus tulevaan kaavaan. Lausunnon korostetaan myös, että käyttäjiä yhteydelle on runsaasti niin nykyisistä kuin tulevistakin alueen asukkaista.</p>	<p>Varalan pihan läpi kulkevaa virkistysyhteyttä on tutkittu useassa vaiheessa (selvitykset esitelty kaavaselostuksessa) mutta avointa reittiä ei ole katsottu mahdolliseksi pihan luontoarvojen vuoksi. Kallioalueen kautta kulkeva reitti olisi uhka luontoarvoille. Kiinteistön läpi kulkeva pyöräilyreitti olisi lähes mahdoton toteuttaa myös Varalan toiminnan kannalta. Jos reitti kulkisi rannassa, se kulkisi urheiluopiston ainoan tasaisen toiminta-alueen ja nykyisen Flowpark-alueen halki.</p> <p>Pyynikintien jyrkän mäkiosuuden kohdalla on tutkittu mahdollisuutta leventää nykyistä jalkakäytävää louhimatta luonnonsuojelualueella sijaitsevaa kalliota. Jalkakäytävän leventäminen edellyttäisi tällöin ajoradan kaventamista ja heikentäisi autoliikenteen olosuhteita linja-autoreitillä niin paljon, että järjestely todettiin toteuttamiskelvottomaksi vaihtoehdoksi.</p>	
<p><u>MP11.</u> Mieli-piteessä mainitaan Varalan urheiluopiston kehittyneen valtavaksi massiivisia halleja käsittäväksi kokonaisuudeksi. Mieli-piteessä esitetään että arvokas luonto ja kulttuurimaisema tuhoutuu liikarakentamisen seurauksena, mm. Flowparkin aiheuttaman kulutuksen vuoksi. Säätiön uudisrakentaminen nähdään vaurauden keräämisinä. Varalan tehtävä koetaan kuitenkin tärkeänä, mutta kasvulle halutaan rajat. Mieli-piteen mukaan haittaa tulevat aiheuttamaan mm. lisäasiakkaat, liikenne, päästöt, parkkipaikkojen puute, lisääntyvä rauhottomuus, saasteet ja siivottomuus, melu,</p>	<p>Varala on merkitty Kantakaupungin yleiskaavaan 2040 kehitettävänä erityiskohteena Palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut kohde -merkinnällä. Yleiskaavamerkintä ohjaa asemakaavaa mahdollistamaan toiminnan kehittämisen myös laajentamalla tiloja.</p> <p>Lisärakentaminen on viitesuunnitelmassa sovitettu tarkasti maastoon ja se sijoittuu nykyisten rakennusten yhteyteen rakennushistoriallisen selvityksen mukaisesti, niin että se ei uhkaa rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, pihan arvokkaita ominaispiirteitä, näkymiä, tai alueen luontotyyppisiä ja arvokkaita. Rakentamiselle on annettu mm. enimmäiskor-</p>	

<p>sekä asuntojen arvon lasku. Myös ”ilmastotalkoot” on huomioitava, autoileva asiakaskunta tuhoaa päästöilään ympäristöä ja paikoitus on muutettava maksulliseksi. Toivotaan panostusta laatuun eikä kasvuun.</p>	<p>keus, joka on hieman nykyisen kallion korkeutta matalampi. Rakentamisen paikkaansopivuutta, laatua ja maastoon sovittamista ohjataan kaavamääräysten lisäksi rakentamistapaohjeella. Rakentamista ja käsitteilyä määräävät merkinnät kattavat lähes koko piha-alueen. Erittäin tarkkoilla kaavamääräyksillä sovitetaan tuleva rakentaminen alueen olemassaoleviin arvoihin.</p> <p>Liikuntarakennuksen alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen rakentaminen vähentää kadulle suuntautuvaa pysäköintiä tulevaisuudessa. Myös Pyynekintien välittömään läheisyyteen osoitetaan jatkossa paikoitusalue.</p> <p>Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää oletettavasti jonkin verran urheiluopiston palveluiden käyttöä ja kulkua Varalaan. Urheiluopiston pysäköintipaikkojen määrän lisäämisellä pyritään vähentämään nykyistä katuverkon pysäköintiongelmaa. Varala on myös joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä hyvin saavutettavissa, joten alueen toiminnan vilkastuminen ei näy kokonaisuutena henkilöautoliikenteessä.</p> <p>Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Varalankadulle on esitetty korotettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle, nykyistä paremmin jäsennöity Varalan käyttöön tarkoitettu pysäköintialue 10 henkilöautolle sekä jalankulkuyhteys urheiluopiston portilta Pyynekintien jalkakäytävälle, josta yhteys jatkuu Pyynekin ulkoilureiteille. Pyynekintiellä ajortaa on esitetty kavennettavaksi uuden suojatien kohdalla turvallisuuden parantamiseksi.</p>	
<p><u>MP12.</u> Suullisena saadussa kommentissa pidettiin haitallisena sitä, että viitesuunnitelmassa esitetty virheellinen uudisrakennuksen näkymäkuva on esillä Aamulehdessä. Mielenpitemukan julkaisu antaa virheellisen kuvan suunnitelmasta.</p>	<p>Ehdotusvaiheeseen pyydetään viitesuunnitelmaan uusi näkymäkuva.</p>	<p>Ehdotusvaiheessa rakentamistapaohjeeseen päivitetään näkymäkuvia viitesuunnitelmasta.</p>

--	--	--