

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Kaupunginvaltuusto, § 192, 14.12.2020**

**Yhdyskuntalautakunta, § 300, 30.10.2019**

**Yhdyskuntalautakunta, § 167, 23.06.2020**

**Kaupunginhallitus, § 483, 23.11.2020**

**§ 192**

**Asemakaava nro 8415, Tahmela, Varalankatu 36, Varalan urheiluopiston alueen kehittäminen**

TRE:5934/10.02.01/2018

**Kaupunginvaltuusto, 14.12.2020, § 192**

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Nurminen

**Valmistelijan yhteystiedot**

Kaavoitusarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen, puh. 044 486 3500 ja projektiarkkitehti Riikka Rahkonen, puh. 040 801 2724, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Päätösehdotus**

Asemakaavaehdotus nro 8415 (päivätty 4.3.2019, tarkistettu 7.10.2019 ja 8.6.2020) hyväksytään.

**Perustelut**

Asemakaavalla mahdollistetaan Varalan urheiluopiston toiminnan laajentaminen lisärakentamisen avulla. Rakentaminen käsittää liikunta-, majoitus- ja toimistotiloja sekä pysäköintitilaa, josta osa rakennetaan maanalaisena. Pyynekintien ja Varalankadun väliselle viheralueelle osoitetaan pysäköintipaikkoja. Asemakaavan tavoitteena on lisäksi vaalia arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 4 490 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutokseen nro 8415 liittyvä maankäyttösopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 11.11.2020, § 152. Tontin 1063-6 alkuperäinen pääkäyttötarkoitus ei ole ollut asumista, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia.

**Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, muistuttajat 3 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Juha-Matti Ala-Laurila, kuulutus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

#### Liitteet

- 1 Liite yla 23.6.2020 rakentamistapaohje
- 2 Liite yla 23.6.2020 viranomaisneuvottelun muistio 2015
- 3 Liite yla 23.6.2020 kaavaselostus
- 4 Liite yla 23.6.2020 kaavakartta
- 5 Liite yla 23.6.2020 kaupungin vastine muistuksiin ja lausuntoihin
- 6 Liite yla 23.6.2020 kaavan seurantalomake

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus Varalan Säätio sr
  - 2 Oheismateriaali yla 23.6.2020 ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
  - 3 Oheismateriaali yla 23.6.2020 viitesuunnitelma
  - 4 Oheismateriaali yla 23.6.2020 hulevesien lisäselvitys
  - 5 Oheismateriaali yla 23.6.2020 aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit
  - 6 Oheismateriaali yla 23.6.2020 yritysvaikutusten arviointi
  - 7 Oheismateriaali yla 23.6.2020 aloitus- ja valmisteluvaiheen palautevastineraportti
  - 8 Oheismateriaali yla 23.6.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 9 Oheismateriaali yla 23.6.2020 liikennetarkastelut
  - 10 Oheismateriaali yla 23.6.2020 kartta Varalan kasvilajeista
  - 11 Oheismateriaali yla 23.6.2020 hulevesiselvitys
  - 12 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Kisapirtin rakennushistoriallinen selvitys
  - 13 Oheismateriaali yla 23.6.2020 kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
  - 14 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Varalan liikuntamuseon rakennushistoriallinen selvitys
  - 15 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Varalan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- 

#### Yhdyskuntalautakunta, 30.10.2019, § 300

Valmistelijat / lisätiedot:

Elina Karppinen

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Asemakaavaehdotus nro 8415 (päivätty 4.3.2019 ja tarkistettu 7.10.2019) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 4.3.2019 päivätyn ja 7.10.2019 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8415. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8415>

Diaarinumero: Dno TRE:5934/10.02.01/2018

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Riikka Rahkonen, kaavaluonnoksen laati A-Insinöörit Civil Oy, arkkitehti Hanna Aitoaho.

TIIVISTELMÄ

#### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Asemakaava-alue käsittää Varalan urheiluopiston alueen kokonaisuudessaan, Pyhäjärven vesialuetta täyttömaineen sekä pienen puistoalueen Pyynikintien ja Varalankadun kulmauksessa. Kaava-alueen koko on noin 5,43 ha. Maasto on jyrkästi Pyhäjärveen laskevaa kallioista rinnettä, osin metsäistä ja osin rakennettua pihaa. Rannassa ja piha-alueilla on puustoa suojaava kaavamerkintä ja se on arvioitu kasvistollisesti arvokkaimmaksi pihapiiriksi Pispalan ja Tahmelan alueella. Alueella olevat jyrkänteet ja niiden alapuoliset avokalliot luetaan avainbiotooppeihin. Alueella sijaitsee pääasiassa 1960-70 -luvulla rakennettujen opisto- ja liikuntarakennusten lisäksi kaksi suojeltua puurakennusta, sekä uudempia rantasaunoja ja talousrakennuksia. Pihalla toimii Varalan urheiluopiston lisäksi myös Flowpark -kiipeilypuisto. Varalan urheiluopiston toiminta on alkanut alueella vuonna 1909. Suunnittelualueen läntisen tontin omistaa Varalan säätiö ja itäisen tontin ja puisto- ja katualueet Tampereen kaupunki.

#### Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla mahdollistetaan urheiluopiston toiminnan laajentaminen lisärakentamisen avulla. Tavoitteena on vaalia alueen arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Aloituvaiheessa hakijan tavoitteena oli myös mm. Kisapirtin siirtäminen puistoalueelle, sekä uudisrakennukset Varalankadun ja Pyynikintien varteen. Kaupunki tutki kaavaprosessin alussa jalankulku- ja pyöräreittiä rantamaastoon. Kaavatyön aikana uudisrakentamisen määrän tavoitetta pienennettiin ja Kisapirtin siirrosta luovuttiin. Rantaan sijoitettava kävely- ja pyöräilyreittiä ei todettu mahdolliseksi, joten pyöräilyreitti on katuverkolla, kävelypolulle on osoitettu varaus Varalan tontin kautta rantaan. Kaava-aluetta laajennettiin ehdotusvaiheessa pienellä katualueen osalla Varalankadun itäpäässä.

#### Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoshakemuksen on jättänyt Varalan säätiö 17.5.2011. Asemakaava tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.2. – 15.3.2012. Suunnitelmasta saatiin kaksi viranomaiskommenttia ja kahdeksan mielipidettä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että alueelta tulee laatia alueen kulttuuriympäristöselvitys ja kaavassa tulee käyttää asianmukaisia suojelumerkintöjä, sekä ohjata mahdollista uudisrakentamista ja piha-alueen järjestelyjä niin, etteivät alueen arvot vaarannu. Tampereen Kaukolämpö Oy totesi, että kaavamuutoksessa tulee huomioida viheralueen poikki kulkeva kaukolämpöjohto. Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys totesi, että suunnittelussa tulee huomioida Varalan huvila ja vanha opistorakennus, urheiluopiston 1960-luvun rakennuskanta, alueen omaleimainen miljö, sekä Varalan urheiluopiston kaupunkikuva. Pispalan Moreeni ry esitti mielipiteessään, että alueelta tulisi laatia uusi liikenneselvitys, linja-autoille tulisi osoittaa pysäköintipaikka ja henkilöautojen pysäköinti tulisi järjestää osin maan alla. Mielipiteen mukaan rakennusten kattopinnat voivat olla korkeintaan Varalankadun tasolla. Varalan aluetta voidaan yhdistyksen mielestä laajentaa Varalankadun ja Pyynekintien väliselle viheralueelle, kun näkemistä huolehditaan. Uudisrakennuksen tulisi olla pienipiirteisempi ja maaston mukaan porrastettu. Uudisrakennuksen rakennusaloille tulisi osoittaa vesikaton korkein sallittu korkeusasema. Liikuntatilat tulisi rakentaa osittain maan alle. 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.

Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry piti julkisen kulkuyhteyden avaamista rantaan hyvänä lähtökohtana. Kulkuyhteyden tulisi olla polkumainen, jotta rannan arvokasta luontoa säästyisi. Varalan käyttäjiä tulisi kannustaa julkisen liikenteen käyttöön sen sijaan, että pysäköintipaikkojen määrää lisätään. Asunto Oy Tampereen Anna Liljan katu 4 ja Asunto Oy Ansonkallio ilmoittivat mielipiteessään vastustavansa hanketta, jolla lisätään alueen rakentamista ja esittävät alueen kehittämistä voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Asunto Oy Varalanpuisto oli huolissaan kaavamuutoksen vaikutuksista arvokkaan kulttuuriympäristön vaikutusalueeseen ja maisemaan, sekä lisärakentamisen aiheuttamasta liikenteen ja liikennemelun kasvamisesta.

Yksityishenkilöiden nimissä jätetyissä mielipiteissä vastustettiin alueelle suunniteltua lisärakentamista, joka vaarantaa alueen maisemallisten, kulttuuri- ja luonnonympäristön arvojen säilymisen, Kisapirtin siirtoa, sekä alueen lisärakentamisesta aiheutuvan liikenteen aiheuttamia haittoja. Viranomaisneuvottelu pidettiin 15.11.2012. Neuvottelun jatkotoimenpiteiksi kirjattiin uudisrakennuksen mittakaavan ja Kisapirtin siirtomahdollisuuden tutkiminen, rantareitistä toivottiin käytävän sisäinen keskustelu myös kaupunkiympäristön kehittämisen johtoryhmässä.

Aloitusvaiheessa annettu palaute huomioitiin kaavaluonnoksessa seuraavasti: Kaavan selvitysaineistoksi laadittiin kulttuuriympäristöä koskeva selvitys ja laadittiin liikenteellinen tarkastelu. Arvokkaat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

rakennukset on suojeltu asemakaavassa ja kaava-alueen läpi kulkevat maanalaiset johtolinjat on osoitettu kaavakartassa. Täydennysrakentamista ohjataan asemakaavalla ja rakentamistaohjeella, joilla täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan, miljööseen ja rakennuskantaan. Varalan alueelle on osoitettu maanalaisen pysäköintitilan rakennusala ja Varalankadun varteen osoitetun uudisrakennuksen korkein sallittu korkeusasema on pääosin Varalankadun tasolla. Kaavassa osoitetaan polkumainen virkistysreitti Varalan alueen pohjoisreunalle ja puistoalueen halki Varalankadulta Pyynikintielle ja luontoarvojen säilyminen varmistetaan suojelumääräyksin.

Kaavan laadinta keskeytyi vuonna 2012, ja työ käynnistyi uudelleen 2018 kehitetyn viitesuunnitelman pohjalta. Kaupunkikuvatoimikunta antoi kaavaluonnoksesta puoltavan lausunnon 5.2.2019. Lausunnossa todettiin mm. että rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitava jalankulun ja ajoväylien parempi erottaminen toisistaan ja että kaavan tulisi mahdollistaa ryteikköjen poistaminen metsän- ja maisemanhoidollisista syistä. Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen asetettiin nähtäville 7.3. – 28.3.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnosta esiteltiin osallisille yleisötilaisuudessa 13.3.2019.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 12 mielipidettä. Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan suunnitelma on kehittynyt suotuisaan suuntaan. Uudisrakennusmassa on sijoitettu hyvin maastoon, eikä se heikennä maisemallisia tai kulttuuriarvoja. Selvityksiä tulee täydentää uudemman rakennuskannan ja ulkoalueiden osalta, lisäksi liito-oravan kulkureiteillä tulee puustoyhteys jatkaa yhtenäisenä. Luontoselvityksen arvokkaat alueet on muutoin otettu huomioon.

Pirkanmaan maakuntaliitto totesi, että asemakaavan uudistaminen tukee myös maakunnallisten tavoitteiden toteutumista. Maakuntakaavan näkökulmasta tavoitteeksi tulee asettaa, että itä-länsisuuntainen virkistysyhteys toteutuisi rantavyöhykkeellä. Huomattava osa pihalueesta sekä vanha rakennuskanta on turvattu suojelumerkinnöin. Kaavaprosessin yhteydessä on syytä arvioida 1960 - 70 -luvun rakennusperinnön arvot ja mahdollinen suojelutarve. Tulee myös painottaa huolellista suunnittelua ja sopeuttamista alueen piirteisiin ja täydentää kaavaselostusta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi olevansa tyytyväinen Varalan huvilan ja Kisapirtin suojelumääräyksiin, sekä maltilliseen lisärakentamiseen. 1960-luvun rakennuskantaa koskeva säilyttämistavoite toivotaan lisättävän rakentamistaohjeeseen. Tampereen kaupungin Ympäristönsuojelu ja Viheralueet ja hulevedet -yksiköt totesivat, että tarvittavat asiat on huomioitu kaavassa. As Oy Anna Liljan katu 4:n ja As Oy Ansonkallion kommentissa esitetään useita kehitysehdotuksia, mm. vaaditaan, että rakennusalan tulee vastata suunnitellun uudisrakennuksen kokoa, esitetään rakennusalan pienentämistä sekä vaaditaan rakennusten osittaista madaltamista. Liikennetkaisuiksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

ehdotetaan esim. Varalankadun leventämistä tai kadunvarsipysäköinnin muuttamista Varalan puolelle. Varalan palveluja ja rantaa halutaan paremmin asukkaiden ja ulkopuolisten käyttöön. As Oy Tahmelanranta 32 toteaa kommentissaan rantareittivaihto-ehdojen olevan uhka taloyhtiön yksityisyydelle.

Tampereen polkupyöräilijät ry totesi kommentissaan pettyneensä kaavan polkupyöräilyllisiin tavoitteisiin, erityisesti puuttuvaan rantareittiin ja uuteen kaupungin maalla sijaitsevaan autopaikoitusalueeseen. Yksityishenkilöiden antamissa kommentteissa kiinnitettiin huomiota mm. Varalankadun varren uudisrakennuksen mahdollistavaan kattoterassiin ja sen ympäristöönsä aiheuttamaan meluun ja häiriöön, sekä kaavan aiheuttamaan liikenteen määrän kasvuun. Alueen täydennysrakentamisen määrää pidettiin myös liian suurena ja alueen luonnon ja kulttuurimaiseman arvoja vaarantavana.

Valmisteluvaiheessa annettu palaute on huomioitu kaavaratkaisussa seuraavasti: Varalan uudemmalle 1960–70 -luvun rakennuskannalle lisättiin suojelumerkintä, pihan rakenteet huomioitiin suojelumääräyksellä, yleismääräyksellä sekä rakentamistapaohjeessa, Varalankadun varren uudisrakennuksen kattoterassimääräys poistettiin rakentamistapaohjeesta ja korvattiin viherkattomääräyksellä ja liito-oravien kulkuyhteyksien jatkuvuus varmistetaan ekologisen käytävän osoittavalla määräyksellä. Ehdotusaineistoon päivitettiin viitesuunnitelman näkymäkuvia, rakentamistapaohjetta, sekä kaavaselostusta. Kaavakartalla täsmennettiin julkisivumääräyksiä ja rakennusaloja.

Aloitus- ja valmisteluvaiheen palautteet, sekä niihin annetut vastaukset on koottu erilliseen palauteraporttiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 7.10.2019 ja asetetaan nähtäville asemakaavaehdotuksen kanssa.

#### Asemakaava

Asemakaavan muutos mahdollistaa Varalan urheiluopiston rakennusten laajentamisen päärakennuksen, Kalliolan ja Majalan osalta sekä rannassa. Pääkäyttötarkoitukseksi merkitään Y-17: Urheiluun liittyvää opetus- ja kurssitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Rakennusoikeudesta enintään 50 % voidaan käyttää majoitustoimintaa varten. Sekä historiallisten että uudempien opistorakennusten ja pihan vanhojen rakenteiden säilyminen turvataan kaavamerkinnöillä. Pihan omaleimainen luonne, kalliojyrkänteet, arvokasvien elinympäristö ja liito-oravan liikkumisyhteydet turvataan myös suojelumerkinnöin. Hulevesien käsittelystä on annettu kaavamääräykset. Pysäköintiä on osoitettu uudisrakennuksen alle maanalaiseen halliin sekä pihalle. Puistoalue osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja siitä erotetaan pieni pysäköintialue Varalankadun varteen. Sähkömuuntamolle osoitetaan myös uusi tontti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Varalankadun varteen. Virkistysalue nimetään Varalanmutkanpuistikoksi. Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 14 620 k-m<sup>2</sup>, ja tehokkuus e=0,27. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 4490 k-m<sup>2</sup>.

#### Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Kiinteistötoimen lausunto: Ei huomautettavaa asemakaavalliseen sisältöön.

#### **Lausunnot**

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunto Pirkanmaan maakuntaliitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

#### **Tiedoksi**

Hakija, Sirpa Lehtonen, Terhi Peltoniemi, valmistelija, Juha-Matti Ala-Laurila

#### Liitteet

- 1 Liite yla 30.10.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 30.10.2019 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 30.10.2019 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 30.10.2019 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 30.10.2019 Viranomaisneuvottelun muistio

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 30.10.2019 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 30.10.2019 Liikennetarkastelu
- 3 Oheismateriaali yla 30.10.2019 Palaute ja vastineraportti
- 4 Oheismateriaali yla 30.10.2019 Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 Oheismateriaali yla 30.10.2019 Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Oheismateriaali yla 30.10.2019 Vireille- ja valmisteluvaiheen eri hallintokuntien ja viranomaisten kommentit

---

#### **Yhdyskuntalautakunta, 23.06.2020, § 167**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elina Karppinen

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.  
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asemakaavaehdotus nro 8415 (päiväty 4.3.2019, tarkistettu 7.10.2019 ja 8.6.2020) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 4.3.2019 päivätyin, 7.10.2019 ja 8.6.2020 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8415. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Lisätietoja osoitteessa:<https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8415>

Dno TRE:5934/10.02.01/2018

Kaavan laatija Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Riikka Rahkonen ja kaavoitusarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen. Kaavaluonnoksen laati A-Insinöörit Oy, Hanna Aitoaho, arkkitehti, YKS 525.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.11. – 3.12.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja kolme muistutusta.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta. As Oy Tahmelanranta 32 kommentoi Pyynikintien muutosvaihtoehtojen tarkastelua ja totesi, että tarkastellut toimet heikentäisivät liikkumista alueella. Muistutuksessa myös todetaan, että panostus julkisen liikenteen lisäämiseen keventäisi yksityisautoilun tarvetta alueella. Muistutuksen mukaan rannassa kulkeva kävelyreitti on merkittävä asuntojen yksityisyyteen vaikuttava haitta. Kaavaan ehdotetaan muutosta rantareittien osalta. As Oy Tampereen Anna Liljan katu 4 kiittää muistutuksessaan luonnoksesta jätettyjen muutostoiveiden huomioimisesta, mutta huomauttaa, että liikenteen lisääntymisen vaikutukset lähialueen asukkaisiin on sivuutettu. Korotettu liittymäalue aiheuttaa muistutuksen mukaan ongelmia Pyynikintielle liittymisessä. Lisäksi huomautetaan, että Pyynikintien kaventaminen todennäköisesti aiheuttaisi vaaratilanteita ja esitetään parempaa suojatien paikkaa. Muistutuksessa esitetään myös tilausautoliikenteelle pysäköintipaikka muualta ja pysäköintiselvityksen tarkistusta. Yksityishenkilön muistutuksessa kiitetään kasvillisuuden ja eläimistön huomioimisesta. Lisäksi esitetään huoli rakentamisen aikaisesta rekkaliikenteestä ja louhinnan aiheuttamista vaurioista.

Ehdotusvaiheessa annettu palaute on huomioitu kaavaratkaisussa seuraavasti: Kaava-aineistoon on lisätty esisuunnitelma joukkoliikennepysäkin ja jalankulkuympäristön parantamisesta Varalan pysäkin ympäristössä Pyynikintiellä. Suunnitelmaan kuuluu myös varaus tilausliikennepysäkille. Liikenneselvitystä on täydennetty liikennelaskennalla ja pysäköintitarkastelulla, joiden avulla tarkennettiin kaavan vaikutusten arviointia lisärakentamisen aiheuttaman liikenteen osalta. Pysäköintipaikkojen riittävän määrän varmistamiseksi kaavaan on lisätty yleismääräys autopaikkoja koskevan määräyksen tulkinnasta.



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, muistuttajat 3 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, KITIA/Juha-Matti Ala-Laurila.

### Liitteet

- 1 Liite yla 23.6.2020 kaavakartta
- 2 Liite yla 23.6.2020 kaavaselostus
- 3 Liite yla 23.6.2020 kaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 23.6.2020 rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 23.6.2020 viranomaisneuvottelun muistio 2015
- 6 Liite yla 23.6.2020 kaupungin vastine muistuksiin ja lausuntoihin

### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 23.6.2020 liikennetarkastelut
- 2 Oheismateriaali yla 23.6.2020 ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 3 Oheismateriaali yla 23.6.2020 kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
- 4 Oheismateriaali yla 23.6.2020 aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit
- 5 Oheismateriaali yla 23.6.2020 yritysvaikutusten arviointi
- 6 Oheismateriaali yla 23.6.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 Oheismateriaali yla 23.6.2020 aloitus- ja valmisteluvaiheen palautevastineraportti
- 8 Oheismateriaali yla 23.6.2020 viitesuunnitelma
- 9 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Kisapirtin rakennushistoriallinen selvitys
- 10 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Varalan liikuntamuseon rakennushistoriallinen selvitys
- 11 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Varalan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- 12 Oheismateriaali yla 23.6.2020 kartta Varalan kasvilajeista
- 13 Oheismateriaali yla 23.6.2020 hulevesiselvitys
- 14 Oheismateriaali yla 23.6.2020 hulevesien lisäselvitys

---

### Kaupunginhallitus, 23.11.2020, § 483

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mikko Nurminen

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.  
Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

### Päätösehdotus oli

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8415 (päivätty 4.3.2019, tarkistettu 7.10.2019 ja 8.6.2020) hyväksytään.

### Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asemakaavalla mahdollistetaan Varalan urheiluopiston toiminnan laajentaminen lisärakentamisen avulla. Rakentaminen käsittää liikunta-, majoitus- ja toimistotiloja sekä pysäköintitilaa, josta osa rakennetaan maanalaisena. Pyynikintien ja Varalankadun väliselle viheralueelle osoitetaan pysäköintipaikkoja. Asemakaavan tavoitteena on lisäksi vaalia arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 4 490 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutokseen nro 8415 liittyvä maankäyttösopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 11.11.2020, § 152. Tontin 1063-6 alkuperäinen pääkäyttötarkoitus ei ole ollut asumista, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia.

### **Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, muistuttajat 3 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Juha-Matti Ala-Laurila, kuulutus

### **Kokouskäsitely**

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

### Liitteet

- 1 Liite yla 23.6.2020 kaavakartta
- 2 Liite yla 23.6.2020 kaavaselostus
- 3 Liite yla 23.6.2020 kaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 23.6.2020 rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 23.6.2020 viranomaisneuvottelun muistio 2015
- 6 Liite yla 23.6.2020 kaupungin vastine muistuksiin ja lausuntoihin

### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 23.6.2020 viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 23.6.2020 liikennetarkastelut
- 3 Oheismateriaali yla 23.6.2020 yritysvaikutusten arviointi
- 4 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Varalan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- 5 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Varalan liikuntamuseon rakennushistoriallinen selvitys
- 6 Oheismateriaali yla 23.6.2020 Kisapirtin rakennushistoriallinen selvitys
- 7 Oheismateriaali yla 23.6.2020 kartta Varalan kasvilajeista
- 8 Oheismateriaali yla 23.6.2020 hulevesiselvitys
- 9 Oheismateriaali yla 23.6.2020 hulevesien lisäselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 23.6.2020 kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
- 11 Oheismateriaali yla 23.6.2020 ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 12 Oheismateriaali yla 23.6.2020 aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaismomentit
- 13 Oheismateriaali yla 23.6.2020 aloitus- ja valmisteluvaiheen palautevastineraportti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

14 Oheismateriaali yla 23.6.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
15 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäytösopimus Varalan Säätio sr

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Nähtäville 22.12.2020:  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 23.12.2020.

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
23.12.2020

Karoliina Vehmaanperä  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Kunnallisvalitus

§192

### Kunnallisvalitusohje

#### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

#### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna  
faksi: 029 56 42269  
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.