

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

Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit alkuperäisinä

ALOITUSVAIHE



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

5.4.2012 DIAR: 85/2012

Tampereen kaupunki  
Kaupunkiympäristön kehittäminen  
Maankäytön suunnittelu  
PL 487  
33101 TAMPERE

Lausuntopyyntö 23.2.2012

TAMPERE, VARALANKATU 36, VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMINEN, ASEMAKAAVA 8415, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tampereen kaupunki valmistele asemaakaavan muutosta Varalan urheiluopiston alueelle, osoitteeseen Varalankatu 36. Alueen arvot koostuvat niin maisemallisista kuin kulttuurihistoriallisistakin ominaispiirteistä. Alkuperäisestä tehtailija Lilje-roosin huvilatontille rakennetusta liikuntaopistosta on jäljellä edellä mainitun huvilan lisäksi vuonna 1926 rakennettu Kisapirtti-rakennus.

Kaavaa 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. Kaavassa tulee käyttää asianmukaisia suojelumerkintöjä ja ohjata mahdollista uudisrakentamista sekä piha-alueiden muita järjestelyjä siten etteivät alueen arvot vaarannu.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäänneksiä, eikä museolla ole niiden osalta hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaluonnos tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vt. Museonjohtaja Tuija-Liisa Soininen

Tutkija Hannele Kuitunen

Tiedoksi: Museovirasto/Kulttuuriympäristön suojelu; Pirkanmaan Ely-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue/Rakennetun ympäristön yksikkö; Pirkanmaan liitto

HK/hk/va

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO, PL 487, 33101 Tampere

Käyntiosoite: Museokeskus Vapriikki, Alaverstaanraitti 5

Puh. 03-5656 5140 Fax: 03-5656 5141 www.tampere.fi/vapriikki

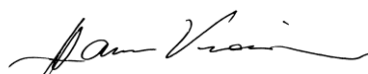
23.2.2012

Tampereen kaupunki  
Kaupunkiympäristön kehittäminen  
Maankäytön suunnittelu  
PL 487  
33101 TAMPERE

TAHMELA 1063-1 JA -6 ASEMAKAAVAN MUUTOS nro 8415

Pyydämme huomioimaan asemakaavamuutoksen suunnittelualueella sijaitsevan kaukolämpöjohtomme, jotka on esitetty liitteenä olevassa kartassa. Mahdolliset muutostyökustannukset laskutetaan muutoksen tilaajalta.

TAMPEREEN KAUKOLÄMPÖ OY  
Yleissuunnittelu



Hannu Vuorinen  
suunnittelupäällikkö

Puh: 0400 835 890

Sähköposti: hannu.vuorinen@sahkolaitos.fi

LIITE

Kaukolämpöjohtokartta



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

Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit alkuperäisinä

VALMISTELUVAIHE



Tampereen kaupunki  
[kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Viite: Lausuntopyyntö 6.3.2019, D-n:ro TRE:5934/10.02.01/2018

**Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto kaavan valmisteluaineistosta, asemakaava 8415, asemakaavan muutos, Tampere, Tahmela, Varalankatu 36, Varalan urheiluopiston alueen kehittämien**

Tampereen kaupunki on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta. Lausuntonaan ELY-keskus toteaa seuraavaa:

Varalan urheiluopisto sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella ja se on osa Pyynikin ja Tahmelan merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Opistolla itsellään on kulttuurihistoriallista merkitystä maan vanhimpana urheiluopistona. Alueella on opiston toimintaan liittyvää merkittävää rakennuskantaa. Valmisteluaineistoon sisältyy mm. rakennushistoriallinen selvitys kiinteistön vanhimmista vaiheista.

Asemakaavahankkeella on tarkoitus mahdollistaa urheiluopiston toiminnan laajeneminen. Kaavamuutos on käynnistynyt vuonna 2012 ja kaavasta annetut lausunnot ja neuvottelut ovat kehittäneet suunnitelmia suotuisaan suuntaan. Uudisrakennusmassa on sijoitettu hyvin maastoon, eikä se heikennä alueen maisemallisia tai kulttuurillisia arvoja. Kaksi vanhinta rakennusta on merkitty suojelumerkinnöin.

Rakennushistoriallinen selvitys ei kuitenkaan kata opiston uudempaa rakennuskantaa, johon ilmeisesti sisältyy kuitenkin sellaisia arvoja, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja varustaa tarvittaessa suojelumerkinnöin. Varalan urheiluopiston ulkoalueisiin liittyvät arvot tulee myös selvittää ja ottaa huomioon kaavassa. Selvityksiä tulee täydentää tältä osin.

Kaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä urheiluopiston alueelta ei löytynyt havaintoja liito-oravasta. Opiston alueella on kuitenkin merkitystä liito-oravan kulkureitteinä lännestä Pyynikin luonnonsuojelualueelle. Yksi reitti kulkee rantaa seuraten ja toinen alueen keskiosan kautta. Rantareitillä on myös merkitystä viherrakenteen kannalta puustoisien viheryhteyden seudullisen pääverkoston osana. Näillä reiteillä tulee puustoyhteys jatkua yhtenäisenä. Liitekartalla reittien sijainti. Luontoselvityksen arvokkaat alueet on muutoin otettu huomioon kaavassa.

5.4.2019

Lausunto on allekirjoitettu sähköisesti. Lausunnon esitteli ylitarkastaja Pekka Kinanen ja ratkaisi johtava asiantuntija Samuli Alppi.

LIITTEET Liito-oravan kulkureitit ja puustoinen yhteys Varalassa

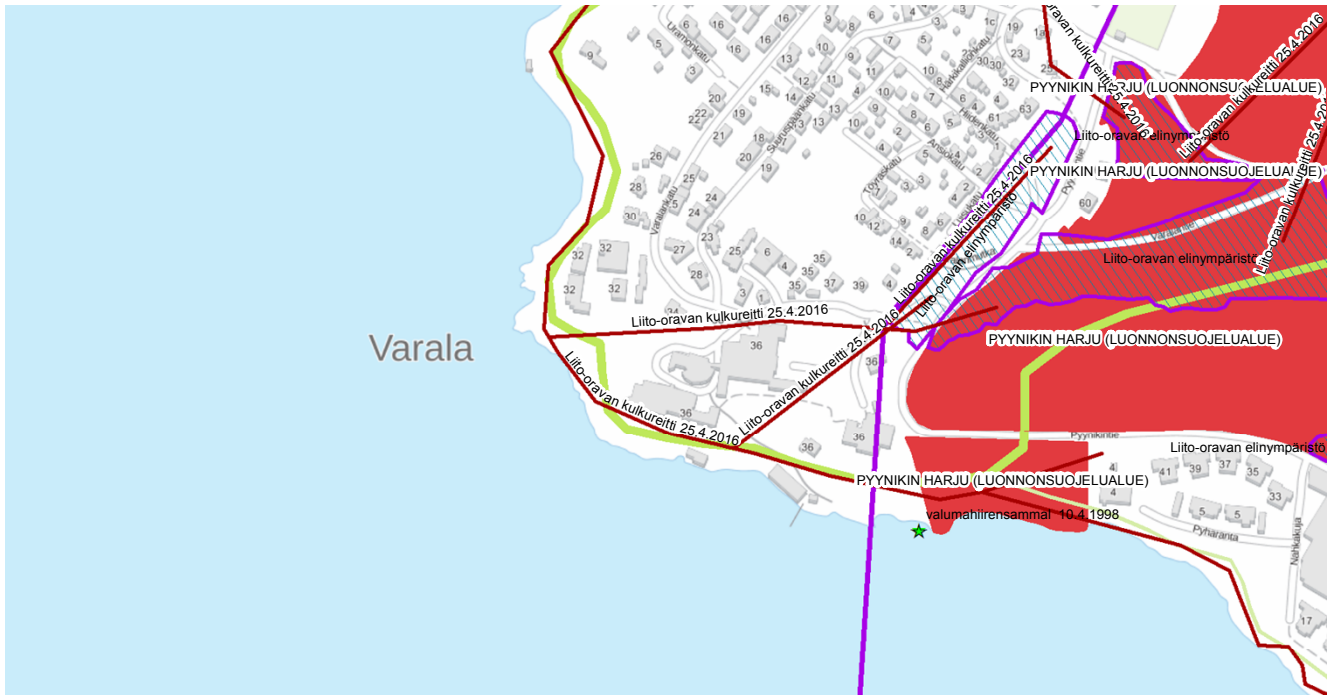
JAKELU [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

TIEDOKSI Pirkanmaan maakuntamuseo  
Pirkanmaan liitto

5.4.2019

PIRELY/17111/2019

LIITE: Liito-oravan kulkureitit ja viherverkon seudullinen puustoinen yhteys (vihreä viiva)





5.4.2019

PIRELY/1711/2019

Tämä asiakirja PIRELY/1711/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/1711/2019 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Alppi Samuli 05.04.2019 11:08

Esittelijä Kinanen Pekka 05.04.2019 10:54



116/2019

**LAUSUNTO TAMPEREEN KAUPUNGIN VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMISESTÄ TAHMELASSA, TARKISTETTU OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA SEKÄ VALMISTELUAINEISTO**

Tampereen kaupunki on ilmoittanut 6.3.2019 saapuneella sähköpostilla Varalan urheiluopiston alueen kehittämistä koskevan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtäville kuuluttamisesta. Pirkanmaan liiton mahdollista kommenttia pyydetään 28.3.2019 mennessä. Kommentointiin on saatu lisäaikaa 5.4. asti.

**Suunnittelualueen kuvaus ja kaavan tavoitteet**

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella Tahmelan kaupunginosassa, noin kahden kilometrin päässä ydinkeskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluu Varalan urheiluopiston alue, Pyhäjärven vesialuetta täyttömaineen ja pieni viheralue Pyynikintien ja Varalankadun kulmauksessa. Suunnittelualueella sijaitsee eri ikäisiä opiston toimintaan liittyviä koulutus-, majoitus- ja virkistystoiminnan rakennuksia sekä kesäisin avoinna oleva ulkoliikuntaa ja kiipeilyä tarjoava seikkailupuisto. Kaava-alueen laajuus on noin 5,4 hehtaaria, josta noin 0,7 hehtaaria vesialuetta.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa urheiluopiston toiminnan laajentaminen lisärakentamisen avulla ja vaalia alueen arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Työn yhteydessä tutkitaan asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön jalankulun ja pyöräilyn reitistöjen parantamista.

**Kaavan aikataulu**

Varalan urheiluopiston alueen kaavoitusprosessi on kuulutettu vireille keväällä 2012, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä. Kaavan laadinta keskeytyi vuonna 2012 ja on käynnistetty uudelleen keväällä 2018 uudistettujen suunnitelmien pohjalta.

**Kaavatilanne**

Kaavahankkeen valmistelun ollessa keskeytettynä vuosina 2012-2018 on Pirkanmaalla tullut voimaan uusi **Maakuntakaava 2040**, jossa suunnittelualueita koskevat merkinnät ovat huomattavasti täydentyneet verrattuna aiempaan maakuntakaavaan. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumosi aiemmat Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihe-maakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihe-maakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan. Hyväksymispäätöksen käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa on kesken Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 23.5.2018 kumoamien merkintöjen osalta. Kumotut merkinnät eivät koske nyt kyseessä olevaa aluetta.



Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavan merkinnät Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke, arkeologisen perinnön ydinalue, palvelujen alue (P), taajama-toimintojen alue, virkistysalue (V), viheryhteys, maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, arvokas geologinen muodostuma, valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Suunnittelualueella voimassa olevat maakuntakaavamääräykset esitetään kokonaisuudessaan tämän asiakirjan lopussa.

Suunnittelualueella on voimassa kantakaupungin yleiskaava 2040 (hyväksytty 2017). Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta, ja Varala on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut kohde -merkinnällä. Tahmelan alueen halki on osoitettu virkistysyhteys. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue ja Pyynikin ja Tahmelan ranta-alue on osoitettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osana kokonaisuutta "Pyynikki ja Tahmelan ranta-alue".

Alueella on voimassa 1945 ja 1997 vahvistetut asemakaavat. Koilliskulma on viheraluetta ja muu alue yleisten rakennusten korttelialuetta Y-4: urheiluun liittyvää opetus- ja kurssitoimintaa sekä terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kisapirtti ja Varalan liikuntamuseo on suojeltu. Suunnittelualueen rakennusoikeus on 10 131 k-m<sup>3</sup>.

Suunnittelija Piesanen, ma. kaavoitusasiantuntija Rasimus:

Varalan urheiluopiston asemakaavan uudistaminen tukee Varalan ja sen ympäristöä koskevien maakunnallisten tavoitteiden toteutumista mahdollistaessaan alueen pitkäjänteisen maankäytön kehittämisen. Varalan urheiluopisto on maakunnallisesti merkittävä palvelukeskittymä, joka sijoittuu keskeiseen kohtaan Tampereen kaupunkiseudun vihaverkossa ja kerroksellisessa kulttuuriympäristössä. Asemakaavamuutokselle selostuksessa asetetut tavoitteet urheiluopiston kehittämisen mahdollistamisesta, kulttuuriympäristön huomioimisesta ja jalankulun ja pyöräilyn reitistöjen parantamisesta ovat yhtenevät maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

#### Viherverkko

Maakuntakaavan 2040 keskeisiä maakunnan strategisia kehittämistavoitteita osoittavista kehittämisperiaatemerkinnoistä Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke koskee suunnittelualuetta. Varalan sijainti Pyhäjärven rannalla Pyynikin virkistysalueiden välittömässä läheisyydessä ja sen olemus toiminnallisesti monipuolisena ulkoilun ja virkistyksen alueena tekevät siitä tärkeän kohdan Pyhäjärven ympäristöön osoitetussa Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeessä (kk4), joka korostaa Pyhäjärven rantavyöhykettä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen laatuviöhykkeenä. Kehittämissuosituksen mukaan vyöhykkeellä tulee edistää muun muassa laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista sekä sujuvaa ja esteetöntä liikkumista alueella.

Maakuntakaavassa Pyhäjärveä kiertävä viheryhteysmerkintä on osoitettu suunnittelualueen läpi, ja se liittyy välittömästi alueen itäpuolella Pyynikillä sijaitsevaan maakuntakaavan virkistys- ja suojelualueeseen. Viheryhteyden suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.



Kaava-aineistoissa on kuvattu läntisen Tampereen viherverkon kehittämistavoitteita ja nykytilaa, ja mm. Pispalan viherverkkotarkastelussa on tunnistettu tarve Varalan ranta-alueen läpi kehitettävälle yhteydelle, jolla parannetaan viherverkon jatkuvuutta Pispalan virkistysalueelta Varalan länsipuolella jatkuvalle virkistysreitille. Kaavaselostuksen kuvauksessa virkistysreitillä suunnittelun etenemisestä on tuotu esiin tavoitteet Varalan alueen läpi rannan tuntumassa kulkevan virkistysreitillä toteuttamisesta ja siihen liittyviä maastonmuotoja, luontoarvoja ja maanomistusta koskevia haasteita. Maakuntakaavan näkökulmasta tavoitteeksi tulee asettaa sellaisen ratkaisun hakeminen, jossa itä-länsisuuntainen virkistysyhteys suunnittelualueen läpi sen rantavyöhykkeellä toteutuisi yleisen käytön mahdollistavana, siten että yhteyden jatkuvuus Pyykin suojelu/virkistysalueelta Varalan länsipuolisille reiteille paranisi nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavaluonnoksessa virkistysyhteys on osoitettu ohjeellisen polkuyhteyden merkinnällä suunnittelualueen pohjoisreunaan siten, että reitti toteutuu osittain katuverkolla, mikä ei vastaa maakuntakaavan viherverkon suunnitteluperiaatetta.

#### Arvokas kulttuuriympäristö

Kaavamuuosalue on kulttuuriympäristöltään rikasta. Alue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, "Pyykin kohteet ja Viikinsaari". Maakuntakaavan laadinnan yhteydessä päivitettyyn maisema-alueinventointiin perustuen valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta "Pispalanharju-Pyykin" on esitetty laajennettavaksi kattamaan myös Varalan alueen. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen aiempi raja sivuaa suunnittelualueen itäreunaa. Alue on myös maakuntakaavan arkeologisen perinnön ydinalueen piirissä. Yhdessä maakuntakaavan kulttuuriympäristömerkinnät kuvaavat alueen monipuolisia luonnon ja kulttuuriympäristön arvoja. Näiden ohella suunnittelualue rajautuu Pyykin arvokkaaseen geologiseen muodostumaan (harjualue ja tuuli- ja rantakerrostuma).

Myös sekä palvelujen alueen kaavamääräykseen että Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeen suositukseen sisältyy ohjeistus kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen.

Asemakaavaluonnoksessa on suunnittelualueelle osoitettu useita kulttuuriympäristön ja maiseman säilyttämiseen tähtäviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Vanhat hirsirakennukset Kisapirtti ja Villa Varala on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-34, sr-51), laajoja osia piha-alueesta on osoitettu tontin osaksi, jolla pihaympäristö on säilytettävä (s-piha4), lähes koko muu osa rakennusalojen ulkopuolisesta tontista on osoitettu alueen osaksi, jolla puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (s-2). Lisäksi tontilla on laajoja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo). Luonnonympäristöllä kallioineen, jyrkänteineen ja suurine puineen on suuri merkitys alueen kaupunkikuvulle. Lisäksi alueen ominaispiirteisiin kuuluu luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön limittyminen toisiinsa. Kaavaan liittyy rakentamistapaohje. Kaava-alueen rakennuskantaan kuuluu myös varsin edustavaa 1960-luvun punatiilistä rakennuskantaa, joka massoiteltuaan on onnistuttu hienosti sovittamaan tontin vaihteleviin maastonmuotoihin. Tältä osin asemakaavaluonnos ei kuitenkaan huomioi rakennetun ympäristön arvoja.

Kaavaprosessin yhteydessä on syytä arvioida 1960- ja 1970-lukujen rakennusperinnön arvot ja mahdollinen suojelutarve. Mikäli kyseistä rakennuskantaa ei arvioida suojelumääräyksiin säilytettäväksi, tulisi harkita muita kaavateknisiä keinoja alueen arvokkaan, luonnonympäristöön lomittuvan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä turvaamiseksi. Sopivana merkintätapana tulisi harkita tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvää ympäristön säilyttämistä tarkoittavaa /s -merkintää. Tätä voi pitää perusteltuna kohteessa, jossa osa rakennuksista ja huomattava osa piha-alueen ominaispiirteistä on jo pyritty kaavallisesti turvaamaan. Kaavamääräyksiin



tulee myös painottaa uudisrakentamisen huolellista suunnittelua ja sopeuttamista alueen erityisiin ja arvokkaisiin ominaispiirteisiin.

Kulttuuriympäristöarvoja koskien kaavaselostusta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää maakuntakaavan kuvauksen osalta siten, että maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön arvoalue tulee huomioiduksi. Selostuksessa esitetyn maakuntakaavaotteen oheen tulee liittää ote myös arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vinjettikartasta Tampereen osalta. Suunnittelualue on myös arkeologisen perinnön ydinalueen kehittämismerkinnän piirissä.

**Liitteet:**

Liite 1. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (MKV 27.3.2017)

Liite 2. Tampereen Tahmela, Varalankatu 36, Varalan urheiluopiston alueen kehittäminen. Asemakaava nro 8415, asemakaavakartta, luonnos 4.3.2019

**Päätös:**

Pirkanmaan liitto on tutustunut Tahmelan asemakaavan muutoksen (Varalan urheiluopiston alueen kehittäminen, kaava nro 8415) tarkistettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluaineistoon. Varalan urheiluopiston asemakaavan uudistaminen tukee Varalan ja sen ympäristöä koskevien maakunnallisten tavoitteiden toteutumista mahdollistaessaan alueen pitkäjänteisen maankäytön kehittämisen. Varalan urheiluopisto on maakunnallisesti merkittävä palvelukeskittymä, joka sijoittuu keskeiseen kohtaan Tampereen kaupunkiseudun viherverkossa ja kerroksellisessa kulttuuriympäristössä. Asemakaavamuutokselle selostuksessa asetetut tavoitteet urheiluopiston kehittämisen mahdollistamisesta, kulttuuriympäristön huomioimisesta ja jalankulun ja pyöräilyn reitistöjen parantamisesta ovat yhtenevät maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Maakuntakaavan näkökulmasta asemakaavan tavoitteeksi tulee asettaa sellaisen ratkaisun hakeminen, jossa itä-länsisuuntainen viher- ja virkistysyhteys suunnittelualueen läpi toteutuisi yleisen käytön mahdollistavana siten, että yhteyden jatkuvuus Pyykin suojelu- / virkistysalueelta Varalan länsipuolisille reiteille paranisi nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavaluonnoksessa virkistysyhteys on osoitettu ohjeellisen polkuyhteyden merkinnällä suunnittelualueen pohjoisreunaan siten, että reitti toteutuu osittain katuverkolla, mikä ei vastaa maakuntakaavan viherverkon suunnitteluperiaatetta.

Kaavaprosessin yhteydessä on syytä arvioida myös 1960- ja 1970-lukujen rakennusperinnön arvot ja mahdollinen suojelutarve. Mikäli kyseistä rakennuskantaa ei arvioida suojelumääräyksiin säilytettäväksi, tulisi harkita muita kaavateknisiä keinoja alueen arvokkaan, luonnonympäristöön lomittuvan rakennetun kulttuuriympäristön säilymisturvaamiseksi. Sopivana merkintätapana tulisi harkita tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvää ympäristön säilyttämistä tarkoittavaa /s -merkintää. Tätä voi pitää perusteltuna kohteessa, jossa osa rakennuksista ja huomattava osa piha-alueen ominaispiirteistä on jo pyritty kaavallisesti turvaamaan. Kaavamääräyksiin tulee myös painottaa uudisrakentamisen huolellista suunnittelua ja sopeuttamista alueen erityisiin ja arvokkaisiin ominaispiirteisiin.

Kaavaselostusta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää maakuntakaavan kuvauksen osalta siten, että maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön arvoalue tulee huomioiduksi. Selostuksessa esitetyn maakuntakaavaotteen oheen tulee liittää ote myös arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vinjettikartasta Tampereen osalta. Suunnittelualue on myös arkeologisen perinnön ydinalueen kehittämismerkinnän piirissä.



Pirkanmaan liitto pyytää myös varaamaan tilaisuuden lausua asemakaavan ehdotuksesta, koska asemakaava koskee maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRA 28 §). Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavan jatkovalmistelua edellä esitetty ohjeistus huomioiden.

Esa Halme  
Maakuntajohtaja

Hanna Djupsjöbacka  
Ma. kaavoitusjohtaja





Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 merkinnät ja määräykset:



#### **Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke.**

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen laatuviöhyke.

##### *Kehittämissuositus:*

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista sekä sujuvaa ja esteetöntä liikkumista alueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Alueen maankäyttöä tulee kehittää yhtenäisenä kokonaisuutena tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa.



#### **Arkeologisen perinnön ydinalue.**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

##### *Suunnittelumääräys:*

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

P

#### **Palvelujen alue.**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja.

p

Kohdamerkinnällä osoitetaan sellaisia merkittäviä palvelujen alueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

##### *Suunnittelumääräys:*

Taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.





### Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväylillä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöltä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

#### *Suunnittelumääräys:*

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

**Virkistysalue.**

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituksia tai lomarakennuspaikkoja.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10.

*Suunnittelumääräys:*

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittävien ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

**Viheryhteys.**

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisen yhteyksien kannalta.

*Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

**Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.**

Merkinnöillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakunta-kaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

*Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

**Arvokas geologinen muodostuma.****Harjualue.****Kallioalue.****Moreenimuodostuma tai tuuli- ja rantakerrostuma.**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjualueet (ge1), valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet (ge2) sekä valtakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat ja tuuli- ja rantakerrostumat (ge3).

Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja.

Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.

*Suunnittelumääräys:*

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

*Suojelumääräys:*

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

**Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

*Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

**Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.**

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

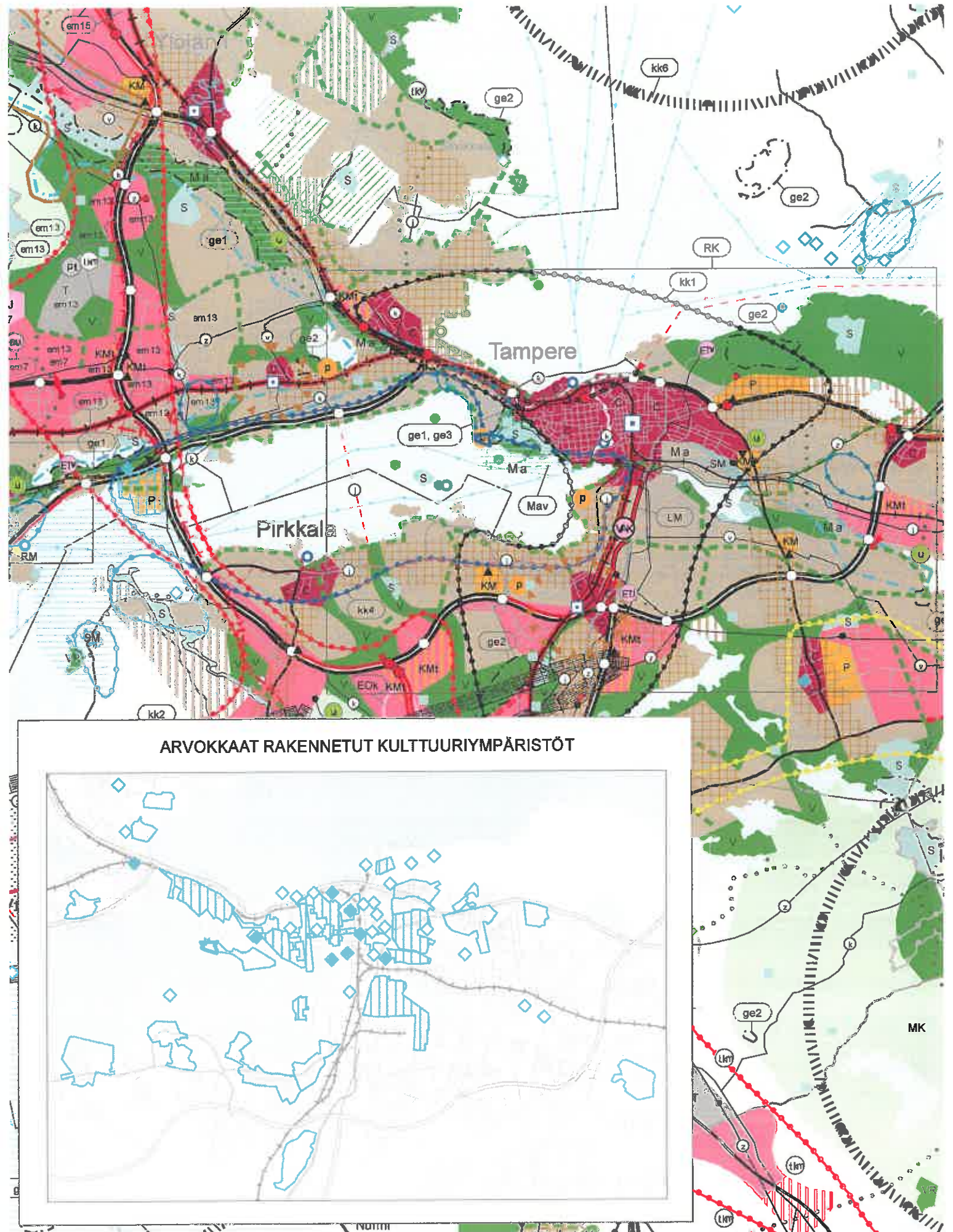
*Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



# VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMINEN, ASEMAKAAVALUONNOS, TAMPERE

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (MKV 27.3.2017) 1:100 000







**Lähettäjä:** Heinonen Pekka  
**Lähetetty:** 25. maaliskuuta 2019 15:42  
**Vastaanottaja:** kapakaava  
**Aihe:** VS: Tiedoksi mahdollista kommentointia varten kaava-aineistoja, kaavat nrot 8415, 8576 ja 8718

Hei,

Ohessa kommentimme huleveden hallinnan näkökulmasta.

---

**TAHMELA**, Varalankatu 36, Varalan urheiluopiston alueen kehittäminen, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto, asemakaava nro 8415. (TRE:5934/10.02.01/2018) <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8415>  
Hulevesiselvitys laadittu. Ei huomautettavaa.

**PETSAMO**, Petsamonkatu 9, Kalevan lastentalo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa, asemakaava nro 8576. (TRE:6013/10.02.01/2014) <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8576>  
OAS:ssa on jo esitetty että hulevesiselvitys laaditaan. Asia OK.

**LENTÄVÄNNIEMI**, Halkoniemenkatu ja Pyhällönpuisto (273P), osia katu- ja puistoalueista, raitiotien päätepysäkki, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto, asemakaava nro 8718. (TRE: 607/10.02.01/2018) <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8718>  
OAS:ssa on jo esitetty että hulevesiselvitys laaditaan. Asia OK.

---

Terveisin, Pekka Heinonen ja Maria Åkerman

**Pekka Heinonen**

Erikoissuunnittelija, hulevesiasiantuntija  
040 846 9458  
[pekka.heinonen@tampere.fi](mailto:pekka.heinonen@tampere.fi)



Kaupunkiympäristön palvelualue  
Viheralueet ja hulevedet  
Frenckellinaukio 2 B  
PL 487  
33101 Tampere  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

---

**Lähettäjä:** kapakaava  
**Lähetetty:** 6. maaliskuuta 2019 15:02  
**Aihe:** Tiedoksi mahdollista kommentointia varten kaava-aineistoja, kaavat nrot 8415, 8576 ja 8718

Tiedoksi yksikönlle mahdollista kommentointia varten,  
nähtäville kuulutetaan seuraavat asemakaavahankkeet:

**TAHMELA**, Varalankatu 36, Varalan urheiluopiston alueen kehittäminen, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto, asemakaava nro 8415. (TRE:5934/10.02.01/2018) <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8415>

**PETSAMO**, Petsamonkatu 9, Kalevan lastentalo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa, asemakaava nro 8576. (TRE:6013/10.02.01/2014) <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8576>

**LENTÄVÄNNIEMI**, Halkoniemenkatu ja Pyhällönpuisto (273P), osia katu- ja puistoalueista, raitiotien päätepysäkki, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto, asemakaava nro 8718. (TRE: 607/10.02.01/2018)  
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8718>

Mahdolliset kommentit tulee toimittaa **28.3.2019** mennessä os. [kapakaava@tampere.fi](mailto:kapakaava@tampere.fi)

Ystävällisin terveisin

**Sirpa Lehtonen**

kaavoitussihteeri

040 800 7904

[etu.sukunimi@tampere.fi](mailto:etu.sukunimi@tampere.fi)



Kaupunkiympäristö

Maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus

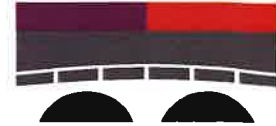
Frenckellinaukio 2 B

PL 487

33101 Tampere

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





PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

28.03.2019

DIAR: 161/2019

Tampereen kaupunki  
Kaupunkiympäristö  
Maankäytön suunnittelu  
Asemakaavoitus  
PL 487  
33101 Tampere

kapakaava@tampere.fi

Lausuntopyyntöne 6.3.2019

**TAMPERE, TAHMELA, VARALANKATU 36, VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMINEN, TARKASTETTU OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA SEKÄ VALMISTELUAINEISTO, KAAVA 8415 (TRE:5934/10.02.10/2018)**

Pirkanmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon mukaisesta aiheesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Varalan urheiluopiston toiminnan laajentaminen sallimalla tontille lisärakentamista ja vaalia alueen arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Urheiluopisto sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Pispalanharjun ja Pyynikin maisema-alueella ja se on osa maakunnallisesti merkittävää Pyynikin rakennettua kulttuuriympäristöä.

Pirkanmaan maakuntamuseo on aiemmin lausunut hankkeesta sen vireilletulovaiheessa vuonna 2012, aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun 15.11.2012 sekä osallistunut kaavan ohjausryhmän työskentelyyn kaavanlaadinnan käynnistyttyä uudelleen 2018. Maakuntamuseon näissä yhteyksissä esiin tuomat asiat on pääsääntöisesti huomioitu kaava-aineistossa. Suojeltaville Kisapirtille ja Varalan huvilalle on merkitty asianmukaiset suojelumerkinnot, uudisrakentamisen rakennusalat ovat maltilliset ja riittävän etäällä alueen vanhimmista suojelluista rakennuksista ja pihan arvokkaat piirteet, kuten portaat, muurit ja muut pihan rakenteet on huomioitu rakentamistapaohjeessa. Urheiluopiston modernia 1960-luvun rakennuskantaa koskeva säilyttämistavoitteen maakuntamuseo toivoo vielä lisättävän rakentamistapaohjeeseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaehdotus tulee lähettää lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Yksikön päällikkö



Tuija-Liisa Soininen

Tutkija



Miia Hinnerichsen

Tiedoksi: Pirkanmaan liitto; Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto

MH/va/mh

**Lähettäjä:** Nousiainen Anni  
**Lähetetty:** 28. maaliskuuta 2019 10:22  
**Vastaanottaja:** kapakaava  
**Kopio:** Willberg Harri  
**Aihe:** VS: Tiedoksi mahdollista kommentointia varten kaava-aineistoja, kaavat nrot 8415, 8576 ja 8718

**TAHMELA**, Varalankatu 36, Varalan urheiluopiston alueen kehittäminen, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto, asemakaava nro 8415. (TRE:5934/10.02.01/2018)  
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8415>

Alueen luontoarvot on otettu kaavassa huomioon ympäristönsuojelun toiveiden mukaan.

**PETSAMO**, Petsamonkatu 9, Kalevan lastentalo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa, asemakaava nro 8576. (TRE:6013/10.02.01/2014) <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8576>

Ei kommentoitavaa tässä vaiheessa.

**LENTÄVÄNNIEMI**, Halkoniemenkatu ja Pyhällönpuisto (273P), osia katu- ja puistoalueista, raitiotien päätepysäkki, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto, asemakaava nro 8718. (TRE: 607/10.02.01/2018)  
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8718>

Yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteystarve, lähinnä liito-oravan liikkumista ajatellen. Kaavassa on omalta osaltaan toteutettava tavoite puustoisesta ekologisesta yhteydestä välillä Pyhällönpuisto-Pyhällönranta-Nokelanpuisto.

**Anni Nousiainen**  
ympäristösuunnittelija  
0401391753  
[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)



Tampereen kaupunki  
Kaupunkiympäristön palvelualue  
Ympäristönsuojelu  
Frenckellinaukio 2  
33100 Tampere  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

---

**Lähettäjä:** kapakaava  
**Lähetetty:** 6. maaliskuuta 2019 15:02  
**Aihe:** Tiedoksi mahdollista kommentointia varten kaava-aineistoja, kaavat nrot 8415, 8576 ja 8718

Tiedoksi yksikölle mahdollista kommentointia varten,  
nähtäville kuulutetaan seuraavat asemakaavahankkeet:

**TAHMELA**, Varalankatu 36, Varalan urheiluopiston alueen kehittäminen, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto, asemakaava nro 8415. (TRE:5934/10.02.01/2018)  
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8415>

**PETSAMO**, Petsamonkatu 9, Kalevan lastentalo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa, asemakaava nro 8576. (TRE:6013/10.02.01/2014) <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8576>

**LENTÄVÄNNIEMI**, Halkoniemenkatu ja Pyhällönpuisto (273P), osia katu- ja puistoalueista, raitiotien päätepysäkki, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto, asemakaava nro 8718. (TRE: 607/10.02.01/2018)  
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8718>

Mahdolliset kommentit tulee toimittaa **28.3.2019** mennessä os. [kapakaava@tampere.fi](mailto:kapakaava@tampere.fi)

Ystävällisin terveisin

**Sirpa Lehtonen**

kaavoitussihteeri

040 800 7904

[etu.sukunimi@tampere.fi](mailto:etu.sukunimi@tampere.fi)



Kaupunkiympäristö

Maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus

Frenckellinaukio 2 B

PL 487

33101 Tampere

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