

TAHMELA, VARALANKATU 36, VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMINEN.

Asemakaava nro 8415

Diaarinumero: TRE:5934/10.02.01/2018

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

4.3.2019, tark. 7.10.2019, tark. 8.6.2020



Kuva Blomweb, 2019, kopiointi kielletty.

TAHMELA, VARALANKATU 36, VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8415

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.3.2019 päivättyä, 7.10.2019 ja 8.6.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8415. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan Varalan urheiluopiston toiminnan laajentamisen lisärakentamisen avulla. Lisärakentaminen käsittää liikunta-, majoitus- ja toimistotiloja sekä pysäköintitilaa, josta osa rakennetaan maanalaisena. Pyynekintien ja Varalankadun väliselle pienelle viheralueelle osoitetaan pysäköintipaikkoja. Asemakaavan tavoitteena on lisäksi vaalia alueen arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä.

Asemakaava-alueen koko on noin 5,49 ha. Alueen kokonaiskerrosala on 14 620 k-m² ja aluetehokkuus on $e=0,27$. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 4490 k-m². Kaava-alueen korttelialueen määrä kasvaa noin 800 m², koska osa nykyistä puistoaluetta ja vesialuetta muuttuu osaksi korttelialuetta (LPA ja Y-17). Enintään 50% alueen rakennusoikeudesta voidaan käyttää opiskelija-asumiseen ja majoitustoimintaan.

Rakennusoikeuden muutos

Asemakaava-alueella rakennusoikeus kasvaa nykyisestään n. 4490 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Kaavalla mahdollistetaan useiden uudis- ja laajennusrakennusten toteuttaminen alueelle, mutta osa laajennuksista on varautumista pitkän aikavälin rakentamistarpeeseen.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Tahmelan kaupunginosassa, vajaan kahden kilometrin päässä Tampereen ydinkeskustasta, sen länsipuolella. Suunnittelualue käsittää Varalan urheiluopiston alueen kokonaisuudessaan, Pyhäjärven vesialuetta täyttömaineen ja pienen viheralueen Pyynekintien ja Varalankadun kulmauksessa. Alue rajautuu pohjoisessa Varalankatuun ja Pyynekintiehen, idässä ja lännessä Pyhäjärven rannan luonnontilaisiin puistoalueisiin, etelässä Pyhäjärveen ja luoteessa pientalo- ja rivitalotontteihin. Suunnittelualueella on useita eri-ikäisiä urheiluopiston toimintaan liittyviä koulutus-, majoitus- ja virkistystoiminnan rakennuksia. Kesäisin alueella toimii myös ulkoliikuntaa ja kiipeilyä tarjoava seikkailuhuvipuisto Flowpark.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Varalan urheiluopiston toiminnan laajentaminen lisärakentamisen avulla ja vaalia alueen arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan myös asema-

kaava-alueen ja sen lähiympäristön jalankulun ja pyöräilyn reitistöjen parantamista. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tavoitteisiin lisättiin joukkoliikennepysäkkiympäristön käytettävyyden ja turvallisuuden parantaminen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Varalan säätiön aloitteesta vuonna 2011. Asemakaava tuli vireille kevättalvella 2012. Kaavan laadinta keskeytyi vuonna 2012 ja työ käynnistyi uudelleen keväällä 2018 uuden viitesuunnitelman pohjalta.

Aloitustavaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.2.-15.3.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 viranomaiskommenttia sekä 8 mielipidettä. Tiivistelmät annetusta palautteesta on kuvattu selostuksen kapaleessa *3.5.3 Aloitustavaiheessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioon ottaminen*.

Aloitustavaiheessa annettu palaute on huomioitu kaavaratkaisussa seuraavasti:

- Kaavan selvitysaineistoksi on laadittu alueen kulttuuriympäristöä koskeva selvitys: Varalan urheiluopisto, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio, 2012.
- Kaavan selvitysaineistona on laadittu liikenteellinen tarkastelu, Liikenne-tarkastelu, Varalan asemakaavan muutos, A-Insinöörit, 2019.
- Alueen arvokkaat rakennukset on suojeltu asemakaavassa.
- Kaava-alueen läpi kulkevat maanalaiset johtolinjat on esitetty kaavakar-tassa.
- Alueen täydennysrakentamista ohjataan kaavalla ja rakentamistapaoh-jeella, joilla täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan, mil-jööseen ja rakennuskantaan.
- Kaavassa Varalan alueelle osoitetaan maanalaisen pysäköintitilan raken-nusala.
- Varalankadun varteen osoitetun uudisrakennuksen korkein sallittu kor-keusasema on pääosin Varalankadun tasolla.
- Kaavassa osoitetaan polkumainen virkistysreitti Varalan alueen pohjois-reunalle ja puistoalueen halki Varalankadulta Pyynikintielle.
- Alueen luontoarvojen säilyminen varmistetaan suojelumääräyksin.
- Viitesuunnitelmaa on muokattu.

Valmistelutavaihe

Asemakaavaluonnosta esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 15.1.2019 ja 5.2.2019. Lausunnon mukaan annettu ohjaus oli huomioitu suunnitelmassa ja maankäyttösuunnitelma vaikuttaa hyvälle. Jatkosuunnittelussa toivottiin kiinni-tettävän huomiota jalankulun ja ajoväylien erottamiseen, ja pihan pinnoitteisiin. Toimikunta totesi myös, että kaavassa tulisi huomioida ainakin joiltakin osin maanalaisen rakentamisen mahdollistaminen ja ryteikköjen poistaminen met-sän- ja maisemanhoidollisista syistä.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen asetettiin nähtäville 7.3.– 28.3.2019 vä-liseksi ajaksi. Kaavan valmisteluaineistoa esiteltiin osallisille yleisötilaisuu-

dessa Varalan urheiluopistolla 13.3.2019. Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia, 12 mielipidettä ja lisäksi palautetta saatiin suullisesti yleisötilaisuudessa.

Tiivistelmät annetusta palautteesta on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.5.4 *Valmisteluvaiheessa esitetyt kommentit ja niiden huomioon ottaminen*.

Valmisteluvaiheessa annettu palaute on huomioitu kaavaratkaisussa seuraavasti:

- Varalan alueen uudemmalta 1960-1970-luvuilla rakentuneelle rakennuskannalle on lisätty suojelumerkintä.
- Pihapiiri, sekä pihan rakenteet ja pinnoitteet on huomioitu asemakaavassa suojelumääräyksellä, yleismääräyksellä sekä rakentamistapaohjeessa.
- Varalankadun varren uudisrakennuksen kattoterassimääräys on poistettu rakentamistapaohjeesta. Katto on määrätty toteutettavaksi viherkattoisena ja tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan ja vesikaton sisään.
- Liito-oravien kulkuyhteyksien jatkuvuus Varalan alueen halki on varmistettu muuttamalla luo -määräys muotoon luo-1 ”luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä”.
- Ehdotusaineistoon on päivitetty viitesuunnitelman näkymäkuvia.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä selostusta on täydennetty.
- Julkisivumääräyksiä on täydennetty.
- Varalankadun reunassa sijaitsevaa rakennusala on tarkistettu.

Lisäksi valmisteluvaiheessa kaava-alueita tarkistettiin koskemaan myös Varalankadun alkuosaa ja pysäköintimääräykset päivitettiin hyväksytyyn normin mukaiseksi.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus liiteaineistoinen asetettiin nähtäville 1.11. – 3.12.2019 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja kolme muistutusta. Tiivistelmät annetusta palautteesta on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.5.4 *Valmisteluvaiheessa esitetyt kommentit ja niiden huomioon ottaminen*.

Ehdotusvaiheessa annettu palaute on huomioitu kaavaratkaisussa seuraavasti:

- Kaava-aineistoon on lisätty esisuunnitelma joukkoliikennepysäkin ja jalankulkuympäristön parantamisesta Varalan pysäkin ympäristössä. Suunnitelmaan kuuluu myös tilavaraus tilausliikennepysäkillä Pyynikintiellä.
- Liikenneselvitystä on täydennetty liikennelaskennalla, jonka avulla tarkennettiin kaavan vaikutusten arviointia lisärakentamisen aiheuttaman liikenteen osalta.
- Pysäköintipaikkojen riittävän määrän varmistamiseksi kaavaan on lisätty yleismääräys autopaikkoja koskevan määräyksen tulkinna.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty seuraavia erillisneuvotteluja eri viranomaisten kanssa:

- Aloitus- ja valmisteluvaiheessa käytiin viranomaisneuvottelu 15.11.2012. Lisäksi ELY:n kanssa pidettiin kaavaa käsittelevät työpalaverit 19.9.2012 ja 4.12.2013, ja ELY-keskuksen edustaja osallistui yhteen ohjausryhmän

kokoukseen vuonna 2018. Viranomaisneuvottelun kokousmuistiot ovat kaavamateriaalin liitteenä.

- Ohjausryhmä on kokoontunut neljä kertaa kaavan laadinnan käynnistyttyä uudelleen vuonna 2018. Ehdotusvaiheen tarkistuksista pyydettiin kommentit sähköpostitse.

Selostuksen valokuvat A-Insinöörit Civil Oy, Hanna Aitoaho 2018, Sanna Karppinen 2012 ja Blomweb/Blom Kartta Oy 2019.

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ 2

ASEMAKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ	2
RAKENNUSOIKEUDEN MUUTOS	2
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	2
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	2
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	2
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET	3

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ 6

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	7
1.1 TUNNISTETIEDOT	7
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	7
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	7
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	7
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	7
1.5.1 Muut suunnittelussa käytetyt lähdemateriaalit	8
2. LÄHTÖKOHDAT	8
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
2.1.2 Luonnonympäristö	9
2.1.3 Rakennettu ympäristö	12
2.1.4 Väestö ja palvelut	16
2.1.5 Maanomistus	17
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	17
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	17
2.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset	22
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
3.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE	22
3.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN	22
3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	23
3.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	23
3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	23
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA SEN KEHITYMINEN SUUNNITTELUPROSESSIN AIKANA	24
3.5.1 Varalan viitesuunnitelma	24
3.5.2 Pyhäjärven rantareitti	26
3.5.3 Aloituvaiheessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	28
3.5.4 Valmisteluvaiheessa esitetyt kommentit ja niiden huomioon ottaminen	32
3.5.5 Ehdotusvaiheessa esitetyt lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen	38
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	41
4.1 KAAVAN RAKENNE	41
4.1.1 Mitoitus	41
4.2 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	42
4.2.1 Korttelialueet	42
4.2.2 Muut alueet	44
4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	44
4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;	44
4.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;	44
4.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;	45
4.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	45
4.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	48
4.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	51
4.4 NIMISTÖ	51
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	51
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	51
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	51
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	51

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Tahmelan kaupunginosan korttelin 1063 tontteja 1 ja 6, sekä katu-, puisto- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Tahmelan kaupunginosan korttelin 1063 tontit 8, 9, 10 ja 11, sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta.

Kaavan laatija:

A-Insinöörit Civil Oy, arkkitehti Hanna Aitoaho

Diaarinumero:

TRE:5934/10.02.01/2018

Vireilletulo:

23.2.2012.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tahmelan kaupunginosassa, vajaan kahden kilometrin päässä Tampereen ydinkeskustasta, sen länsipuolella. Suunnittelualue käsittää Varalan urheiluopiston alueen kokonaisuudessaan, Pyhäjärven vesialuetta täyttömaineen, sekä pienen viheralueen Pyynikintien ja Varalankadun kulmauksessa. Alue rajautuu pohjoisessa Varalankatuun ja Pyynikintiehen, idässä ja lännessä Pyhäjärven rannan luonnontilaisiin puistoalueisiin, etelässä Pyhäjärveen ja luoteessa pientalo- ja rivitalotontteihin. Suunnittelualueella on useita eri-ikäisiä urheiluopiston toimintaan liittyviä koulutus-, majoitus- ja virkistystoiminnan rakennuksia.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.2.2012, tark. 4.3.2019, tark. 7.10.2019
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 4.3.2019, tark. 7.10.2019, tark. 8.6.2020
- Asemakaavan seurantalomake 4.3.2019, tark. 7.10.2019
- Palaute- ja vastineraportti 7.10.2019
- Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin 23.6.2020
- Rakentamistapaohje 4.3.2019, tark. 7.10.2019
- Viitesuunnitelma 7.8.2019 (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Varalan urheiluopisto, Kisapirtin rakennushistoriallinen selvitys, (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio, 2012)
- Varalan urheiluopisto, liikuntamuseo, rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio, 2009)

- Viranomaisneuvottelun muistio 15.11.2012
- Liikennetarkastelut, Varalan asemakaavan muutos (A-Insinöörit Civil Oy, 31.5.2019, päivitetty 31.3.2020)
- Hulevesiselvitys, Varalan asemakaavan muutos nro 8415 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 11.5.2012) ja hulevesiselvityksen täydennys, suunnitelma kartta ja saate (A-Insinöörit Civil Oy 14.1.2019)
- Varalan urheiluopisto, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, (Arkkitehti-toimisto Seija Hirvikallio, 2012)

1.5.1 Muut suunnittelussa käytetyt lähdemateriaalit

- Hyvinvointi-Suomen liikuntaympäristöt teemahanke 2011-2012, urheiluopistot (Museovirasto)
- Hyvinvointi-Suomen liikuntaympäristöt teemahanke 2011-2012, Varalan urheiluopisto, Tampere (Museovirasto)
- Pispalan viherverkkotarkastelu, Pispalan asemakaavan uudistaminen (Tampereen kaupunki, 2011)
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys, Pispalan asemakaavavaiheet 1-3 (Tampereen kaupunki 2011)
- Pispalan maisema (Tampereen kaupunki, MA-Arkkitehdit)
- Tampereen kaupungin ympäristönsuojelulain mukainen meluselvitys 2017 (Tampereen kaupunki, FCG, 2017)
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013 (Tampereen kaupunki, 2013)
- Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan arkeologinen inventointi (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2008)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

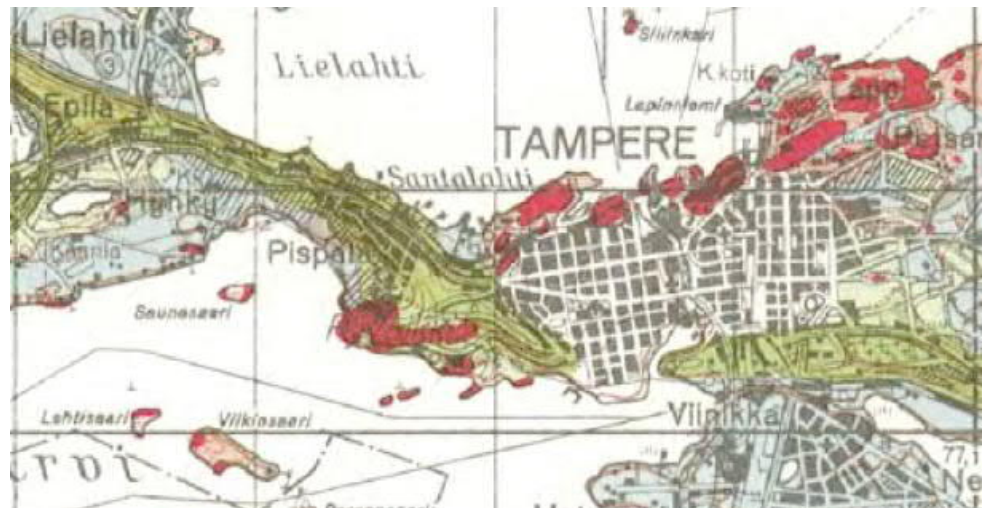
Suunnitteluala sijaitsee Tahmelan kaupunginosassa, vajaan kahden kilometrin päässä Tampereen ydinkeskustasta, sen länsipuolella. Suunnitteluala käsittää Varalan urheiluopiston alueen kokonaisuudessaan, Pyhäjärven vesialuetta täyttömaineen, sekä pienen viheralueen Pyynikintien ja Varalankadun kulmauksessa. Alue rajautuu pohjoisessa Varalankatuun ja Pyynikintiehen, idässä ja lännessä Pyhäjärven rannan luonnontilaisiin puistoalueisiin, etelässä Pyhäjärveen ja luoteessa pientalo- ja rivitalotontteihin. Suunnittelualaalla on useita eri-ikäisiä urheiluopiston toimintaan liittyviä koulutus-, majoitus- ja virkistystoiminnan rakennuksia. Kesäisin alueella toimii myös ulkoliikuntaa ja kiipeilyä tarjoava seikkailuhuvipuisto Flowpark.

Alue on paikoin jyrkästikin Pyhäjärveen viettävää etelärinnettä. Kaava-alueen korkeusero on noin 38 metriä ja piha-alueelta avautuvat upeat maisemat yli Pyhäjärven. Alueella on avokallioita ja kalliojyrkänteitä ja kasvillisuutta leimaavat männyt ja puutarhakasvit. Puustoa on runsaasti ja alue on suhteellisen runsaasta rakentamisesta huolimatta luonnonläheisen oloinen. Alueen rakennuskanta heijastelee alueen kahta eri käyttötarkoitusta ja kehityshistorian vaihetta: huvila-aikakautta ja urheiluopiston aikaa. Molempien aikakausien rakennukset on huolellisesti sovitettu maastoon.

2.1.2 Luonnonympäristö

Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

Suunnittelualue on osa Pyynikin ja Tahmelan kallioselännettä. Alueen maastonmuodot ovat voimakkaita ja hyvin jyrkkiä. Korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella 78,7 mpy...116,6 mpy. Rannassa, suunnittelualueen itäreunassa on tasainen täyttömaa-alue, jonka likimääräinen korkeusasema on 79,0 mpy.



Kuva. Ote maaperäkartasta Tampereen keskustan alueelta, 1:100 000. Vihreä kuvaa harjumuodostumia, sininen savikkoa, ruskeat moreenia ja punaiset kalliota. Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliota.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Pyhäjärven valuma-alueeseen. Hulevedet johtuvat osin suoraan ja osin hulevesiviemäreiden kautta Pyhäjärveen. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita.

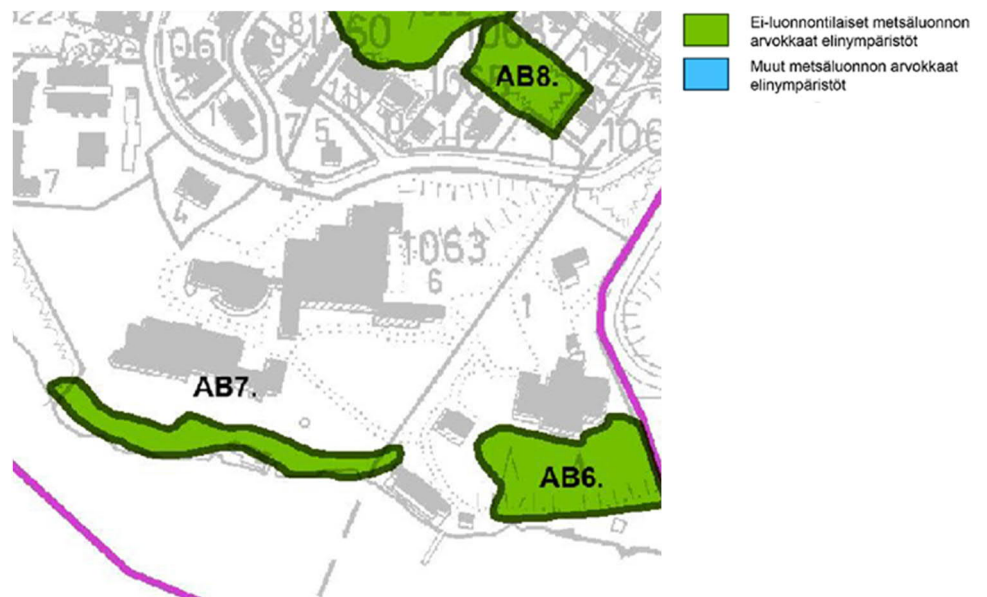
Kasvillisuus ja eläimistö

Varalan alue on arvioitu kasvistollisesti arvokkaimmaksi pihapiiriksi Pispalan ja Tahmelan alueella. Se on erikoislaatuinen kallioiden, pihapiirien ja istutusten kokonaisuus. Alueella ovat jyrkänteet ja niiden alapuoliset avokalliot luetaan avainbiotooppeihin. Alueella kasvaa kaksi rauhoitettua, vaarantunutta lajia (kynäjalava ja vuorijalava) ja yksi silmälläpidettävä laji (kissankäpälä) sekä seitsemän muuta harvinaista ja huomion arvoista lajia (puistolehmus, metsälehmus, pähkinäpensas, haisukurjenpolvi, pahtanurmikka, punakoiso ja törrösara). Paikan voimakas kulutus todennäköisesti ylläpitää ketokasvien edellyttämää avointa elinympäristöä. Alueen rantavyöhyke muodostaa ekologisen yhteyden Tahmelanniemestä Pyynikin luonnonsuojelualueelle.

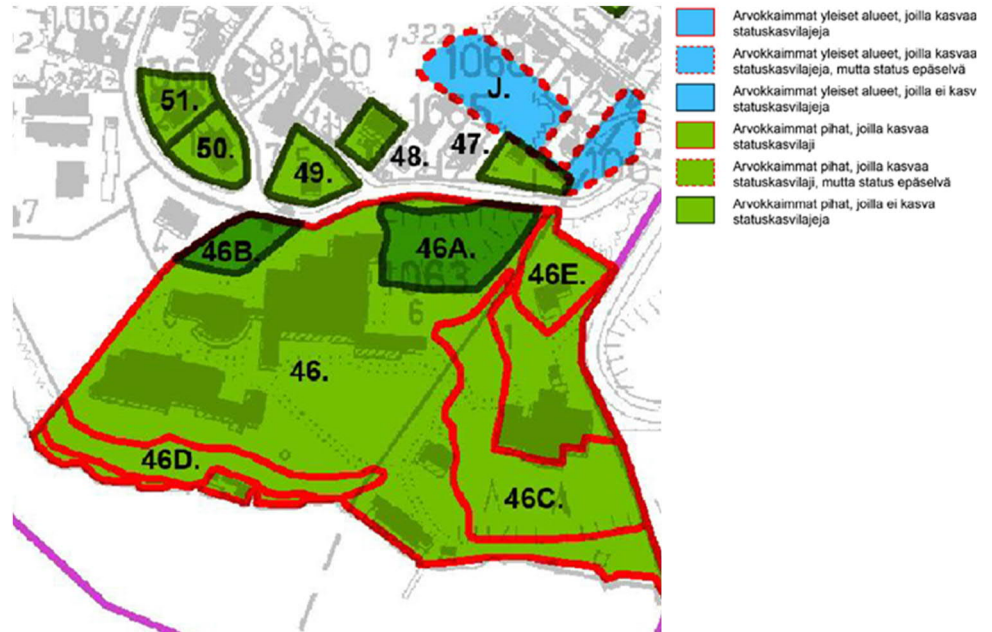
Pispalan ja Tahmelan alueille laadittiin vuonna 2008 lepakkokartoitus, jossa suunnittelualueella ei havaittu lepakkoiden säännöllisesti käyttämiä ruokailu-alueita eikä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.



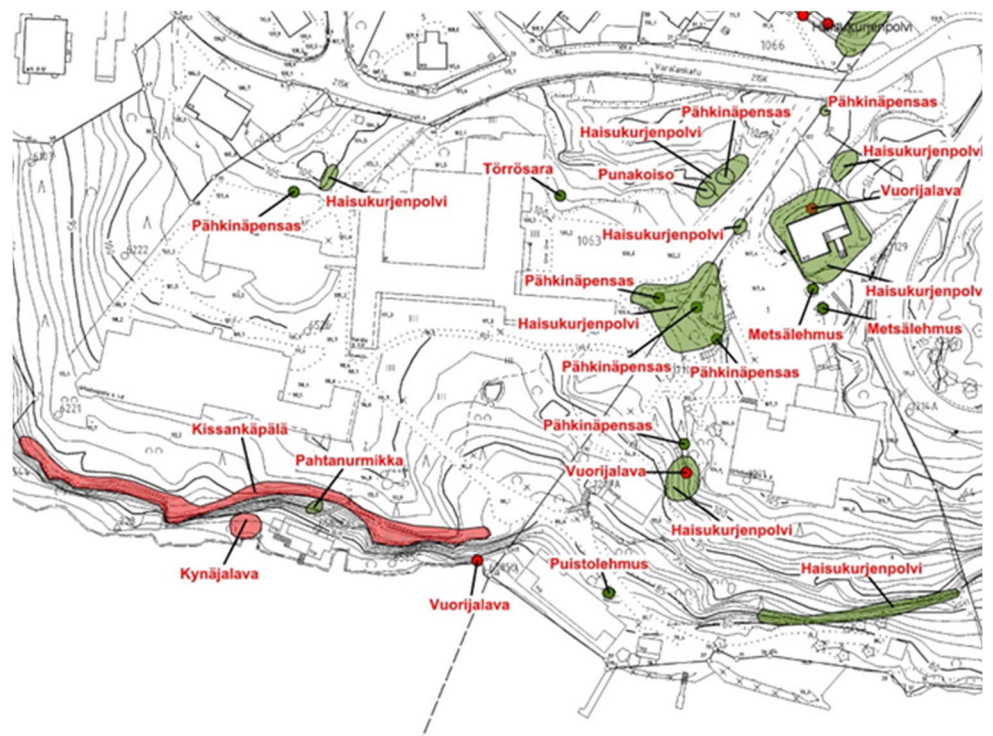
Kuva. Mänty on Varalan piha-alueen valtapuu. Alueen mäntyjä ovat huomattavan vanhoja ja komeita ja ympäröivän alueen puustoa kookkaampia.



Kuva. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön avainbiotoopit, AB6 ja AB7 kallio ja jyrkäne, ei-luonnontilainen metsäluonnon arvokas elinympäristö (Pispalan asema- ja kaavavaiheiden 1-3 eliöstö- ja biotooppiselvitys, Liite 5. Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu 2011)



Kuva. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön arvokkaat piha-alueet. Numero 46 kuvaa Varalaa ja kirjaimet A-E pihan osa-alueita. Osa-alueilla C-E kasvaa jokin luonnonsuojelullisen statuksen omaava kasvilaji ja osa-alueilla A-B jotain muuta harvinaista lajistoa. (Pispalan asemakaavavaiheiden 1-3 eliöstö- ja biotooppiselvitys, Liite 3. Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu 2011)



Kuva. Suunnittelualueen huomion arvoiset kasvilajit. Vaarantuneet ja silmällä pidettävät kasvilajit punaisella ja muut huomion arvoiset lajit vihreällä. (Kari Korte, Tampereen kaupunki, 2011).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Tampereen keskustakannasta. Alue sijaitsee Tahmelan pientalovaltaisen kaupunginosan laidalla rajoittuen Pyynikin laajaan luonnonsojelualueeseen ja virkistysalueeseen.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat suuret korkeusvaihtelut, joiden ansiosta mm. väylästä ja näkymät ovat vaihtelevia ja rakennuskanta massoitteeltaan omaleimaista. Luonnonympäristöllä on kallioiden, jyrkänteiden ja runsaan puuston muodossa merkittävä rooli alueen kaupunkikuvassa. Alueelle ominaista on myös luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön limittyminen: Rakennukset sijaitsevat rinteessä vapaassa ja väljässä sommitelmassa luonnonoloihin mukautuen. Varalan alueella on Tahmelan kaupunginosan reunana ja kahden merkittävän kadun, Varalankadun ja Pyynikintien risteyksessä sijaitsevana kaupunkikuvallisesti merkittävä rooli.



Kuva. Rakennukset ja kulkuväylät mukautuvat Varalan alueen maastoon. Taustalla Varalan alueen itäreunalla oleva Kalliolan liikuntarakennus.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Varalan urheiluopisto, entiseltä nimeltään liikuntaopisto perustettiin vuonna 1908 ja se on Suomen vanhin urheiluopisto. Opisto aloitti toimintansa Varala-nimisessä hirsihuvilassa, jonka mukaan urheiluopisto sai myös nimensä. Varalan perusti Suomen naisten liikuntakasvatusliitto SNLL naisten liikuntakasvatuksen edistämiseksi. Varala toimi naisten liikuntaopistona vuoteen 1970 asti, jonka jälkeen vuonna 1971 Varala hyväksyttiin urheiluopistolain piiriin ja opisto alkoi tarjota opetusta myös miehille. Vuonna 1979 opiston nimi muuttui Varala Urheiluopistoksi.



Kuva. Varalan rakennukset ovat kaikki monitoimisia, joissa on sekä opiskelijoiden majoitustiloja, toimistoja että luokka- ja liikuntatiloja. Alueen vastaanotto on päärakennuksessa, jossa on myös valtaosa opiston toimisto- ja luokkatiloista. Päärakennuksen länsipuolisessa laajennusosassa on keittiö ja ruokasali. Villa Varalassa on liikuntamuseo ja vuokrattavia tiloja yksityisiä juhlia ja tapahtumia varten. Kisapirtti toimii kesäisin Flowparkin varustepisteenä ja toimistona ja talvikaudella tiloissa on melojien testaus- ja treenaustoimintaa. Rannassa on kaksi saunaa, varastoja ja nuotiopaikka. Kartta Varalan Säätö, www.varala.fi.



Kuva. Varalan alueen ensimmäinen rakennus Villa Varala, entinen Liljeroosin huvila valmistui vuonna 1892. Rakennuksessa on toiminut liikuntamuseo vuodesta 1971 alkaen. Rakennus restauroitiin vuonna 2011 ja se on suojeltu asemakaavassa.



Kuva. Kisapirtti rakennettiin vuonna 1929 Varalan alueen porttirakennukseksi. Nykyisin Kisapirtissä on kesäkaudella Flowparkin toimisto ja talvisin tiloja käytetään melojien testaus- ja harjoittelutoimintaan.

Varalan rakennuskanta on eri ajoilta. Alueella on kahdeksan rakennusta, joista vanhimmat Villa Varala on vuodelta 1892 ja hirsirakenteinen, Bertel Strömmerin suunnittelema Kisapirtti on vuodelta 1926. Urheiluopiston aluetta laajennettiin vuonna 1937 ostamalla viereinen tontti ja sillä ollut, sittemmin purettu huvilarakennus. 1960-luvulla alueelle rakennettiin useita punatiilisiä rakennuksia arkkitehti Taito Uusitalon laatiman Varalan kokonaissuunnitelman mukaisesti. Aluetta täydennysrakennettiin ja vanhoja puurakennuksia purettiin uusien tieltä. Viimeisimmät laajennukset ja rannan saunat ovat rakentuneet 2000-luvulta.



Kuva. Urheiluopiston päärakennus ja muut alueen uudemmat rakennukset ovat matalia, tasakattoista ja punatiiliverhoiltuja rakennuksia. Näkymä urheiluopiston pääsisäänkäynnistä ja pysäköintipihasta.



Kuva. Varalan rannassa, lähes vesirajan tasolla on kaksi rantasaunaa, joita yhdistää puusta rakennettu kulkureitti. Rantasaunat on rakennettu 2000-luvulla.

Arkeologiset kohteet

Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia irtolöytöpaikkoja. Alue on inventoitu vuonna 2008.

Virkistys

Suunnittelualan itäpuolella on Pynikin virkistysalue lenkipolkuineen, latuverkostoineen, uimarantoineen ja tenniskenttineen. Tahmelanrannan virkistysalue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä.

Varalan alueella toimii kesäisin Flowpark, joka on seikkailuhuvipuisto.

Liikenne

Suunnitteluala kytkeytyy Varalankadun kautta Tahmelan kaupunginosan katuverkkoon ja Pynikintien ja Tahmelantien kautta Tampereen keskustan katuverkkoon ja Pirkankadun ja Hämeenpuiston pääkatuihin. Urheiluopiston ohi kulkee Keskustorilta yksi bussilinja tiheimmillään neljä kertaa tunnissa. Pysäkit sijaitsevat Pynikintiellä vain noin 200 metrin päässä urheiluopiston pääportilta.

Suunnitteluala on kävelen saavutettavissa Tahmelan katuverkkoa ja Pynikin ulkoilumaastoja sekä Pynikintietä pitkin. Tahmelan ja Pynikin rantoja pitkin kulkeville kävelyreiteille on reilun puolen kilometrin matka katuverkkoa pitkin. Varalaan johtavat pyöräilyreitit sijaitsevat pääosin ajoradalla, koska läheisellä katuverkolla ei ole pyöräteitä.

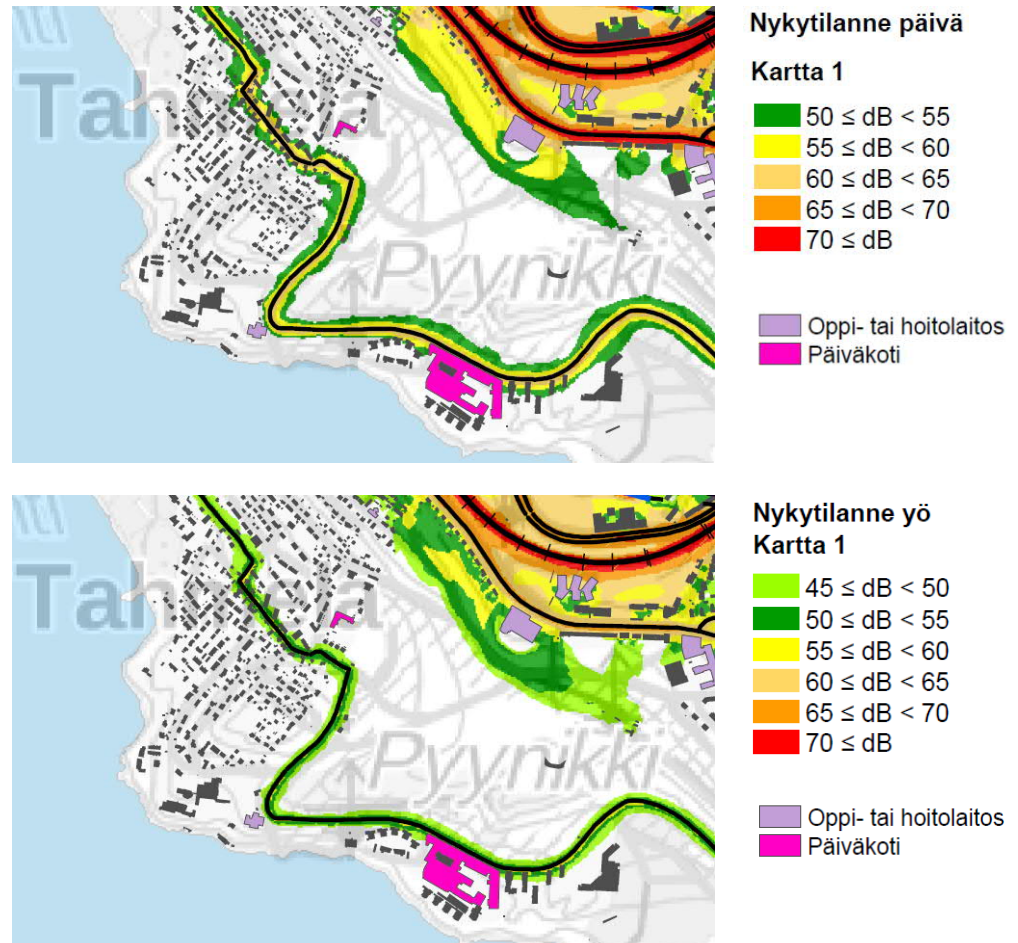
Kulku urheiluopistolle on Varalankadulta kahden tonttiliittymän kautta. Varalankatu on tonttikatu, jonka nopeusrajoitus on 30 km/h. Kadun pohjoisreunalla on kapea jalkakäytävä.

Urheiluopiston pysäköinti tapahtuu tontilla sekä Varalankadulla kadunvarsi-pysäköintinä. Lisäksi Varalankadulla pääportin itäpuolisella puistoalueella on noin 10 pysäköintipaikkaa.

Tekninen huolto

Kunnallistekniset verkostot kulkevat Varalankadun ja Pyynikintien alla (vesihuolto, kaukolämpö, sähkö, puhelin, teleliikenne). Suunnittelualueen koillis-kulman viheralueen poikki kulkee kaukolämpöjohto, 20 kV:n sähköjohto ja hulevesiviemäri, jota pitkin Pyynikintien kadun hulevedet johdetaan Varalankadun hulevesiviemäriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



Kuva. Vuoden 2017 meluselvityksen mukaiset keskiäänitasot suunnittelualueella päivä- ja yöaikaan.

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan Pyynikintien liikennemelu ei yllä urheiluopiston alueelle.

2.1.4 Väestö ja palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Urheiluopisto majoittaa alueella lukuvuoden ajan opiskelevia ja lyhyimmille kursseille ja leireille osallistuvia opiskelijoita. Lukuvuoden ajan opistolla asuu noin 100 opiskelijaa. Alueella ei ole pysyvää asutusta.

Palvelut ja työpaikat

Varalan urheiluopisto tarjoaa liikunnanohjauksen ja valmennuksen koulutusta, urheilun ja liikunnan ammattilaisille sekä harrastajille suunnattuja kursseja ja leirejä, urheilu- ja valmennustoimintaa sekä kokous- ja liikuntapäiviä ryhmille. Kesäisin Varalan alueella toimii seikkailuhuvipuisto Flowpark Oy.

Lähialueen palveluita ovat mm. noin puolen kilometrin päässä sijaitsevat Pyyntikin näkötorni kahviloineen, Rosendahlin hotelli ja Pyyntikin kesäteatteri, Tahmelan päivittäistavara-kauppa ja Pispalan nykytaiteen keskus Hirvitalo. Tampereen ydinkeskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat vajaan kahden kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Varalan urheiluopisto työllistää vakituisesti noin 70 henkilöä ja Flowpark kesäkaudella noin 20 henkilöä. Lisäksi Varalassa työskentelee opistolla järjestettävässä opetuksessa, kursseilla ja leireillä vuosittain lähes 200 henkilöä lyhyemmissä jaksoissa, mikä vastaa yhteensä noin 20 henkilötyövuotta.

2.1.5 Maanomistus

Varalan urheiluopisto toimii kahden tontin alueella, joista toisen omistaa Varalan säätiö ja toisen Tampereen kaupunki. Kaavamuuotosalueeseen kuuluva puistoalue, vesialue ja vesialueella oleva täytetty maa-alue on kaupungin omistuksessa.

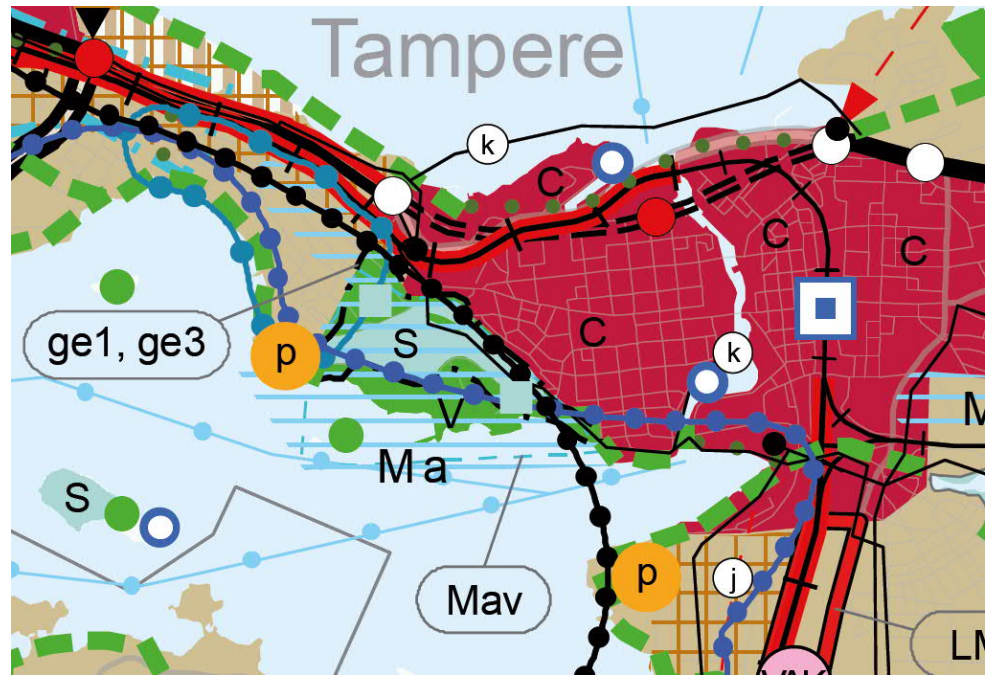
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

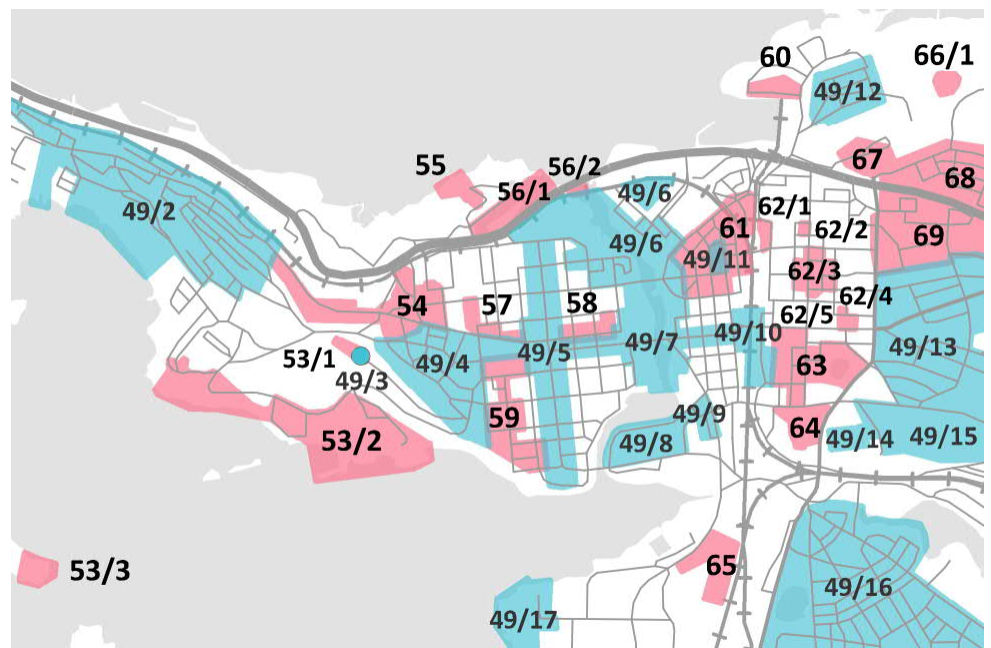
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maa-kuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa Tahmelan alue on taajamatoimintojen aluetta, Pyyntikinharjun alue on virkistysaluetta ja suojelualuetta ja Varalan alue on osoitettu palvelujen kohdemerkinnällä, jonka suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Suunnittelualue on osa Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykettä, jota tukee kehittää Tampereen kaupunkiseudulla Pyhäjärven kytkeytyvänä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen vyöhykkeenä ja osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyä ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, valtakunnallisesti arvokasta harju- ja moreenimuodostuma-aluetta ja osa maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Pyhäjärven ranta-vyöhykkeelle on osoitettu viheryhteys. Varalan alueen pohjoisosa on arkeologisen perinnön ydinaluetta.



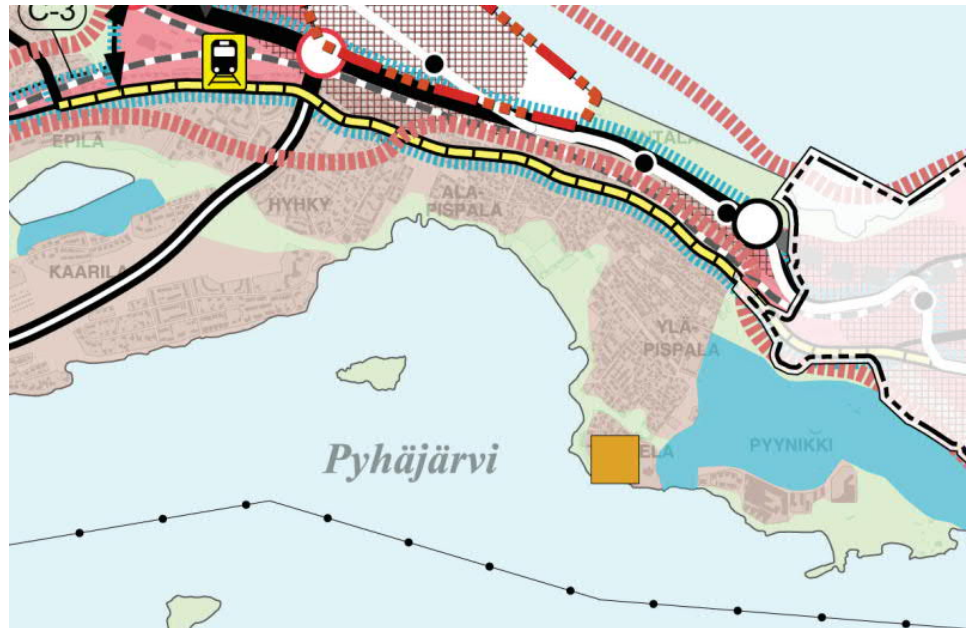
Kuva. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kaavakartasta, jossa Varala on osoitettu palvelujen kohdemerkinnällä p.



Kuva. Ote Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 liitekartasta 12a rakennetut kulttuuriympäristöt Tampereella, jossa Varalan alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta 53/2 Pyynikin kohteet ja Viikinsaari/ Varala, Pyynikin trikoo ja Rosendahl.

Yleiskaava

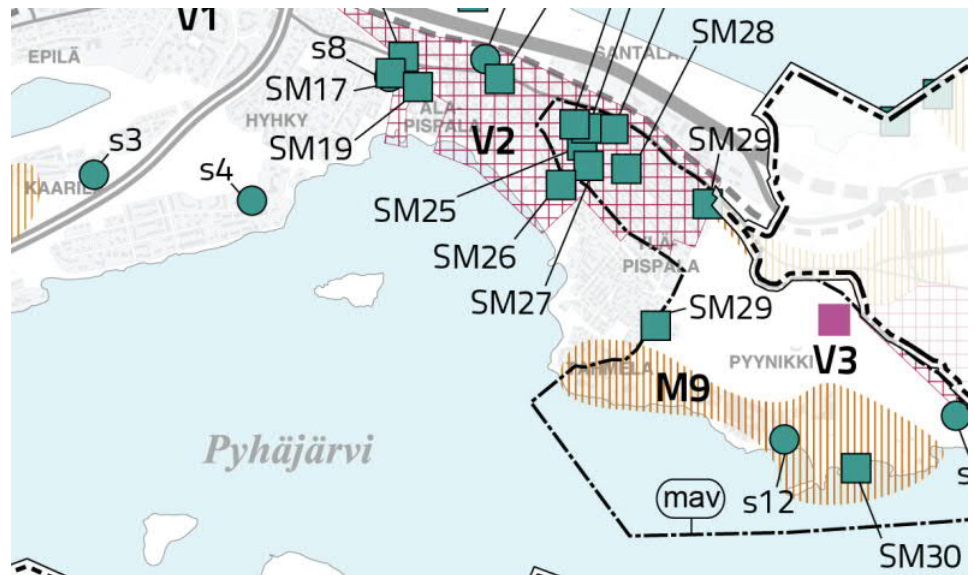
Suunnittelualueella on voimassa kantakaupungin yleiskaava 2040. Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.



Kuva. Kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartalla 1 yhdyskuntarakenne, Varalan ja Tahmelan alue on asumisen aluetta, Pyynikinharjun alue on luonnonsuojelualuetta, rantavyöhykkeet ovat keskuspuistoverkostoa ja Varala on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut kohde -merkinnällä.



Kuva. Kartalla 2 viherympäristöt ja vapaa-ajan palvelut, Pyynikinharju on geologisesti arvokas harjualue ja Tahmelan alueen halki on osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys.



Kuva. Kartassa 3 kulttuuriympäristö Pyynikinharju, Varalan ja Ylä-Pispalan alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue (merkintä mav) ja Pyynikki ja Tahmelan ranta-alue on osoitettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (numero M9), jossa Varalan urheiluopiston rakennukset on huomioitu osana Pyynikin merkittävää rakennushistoriaa.

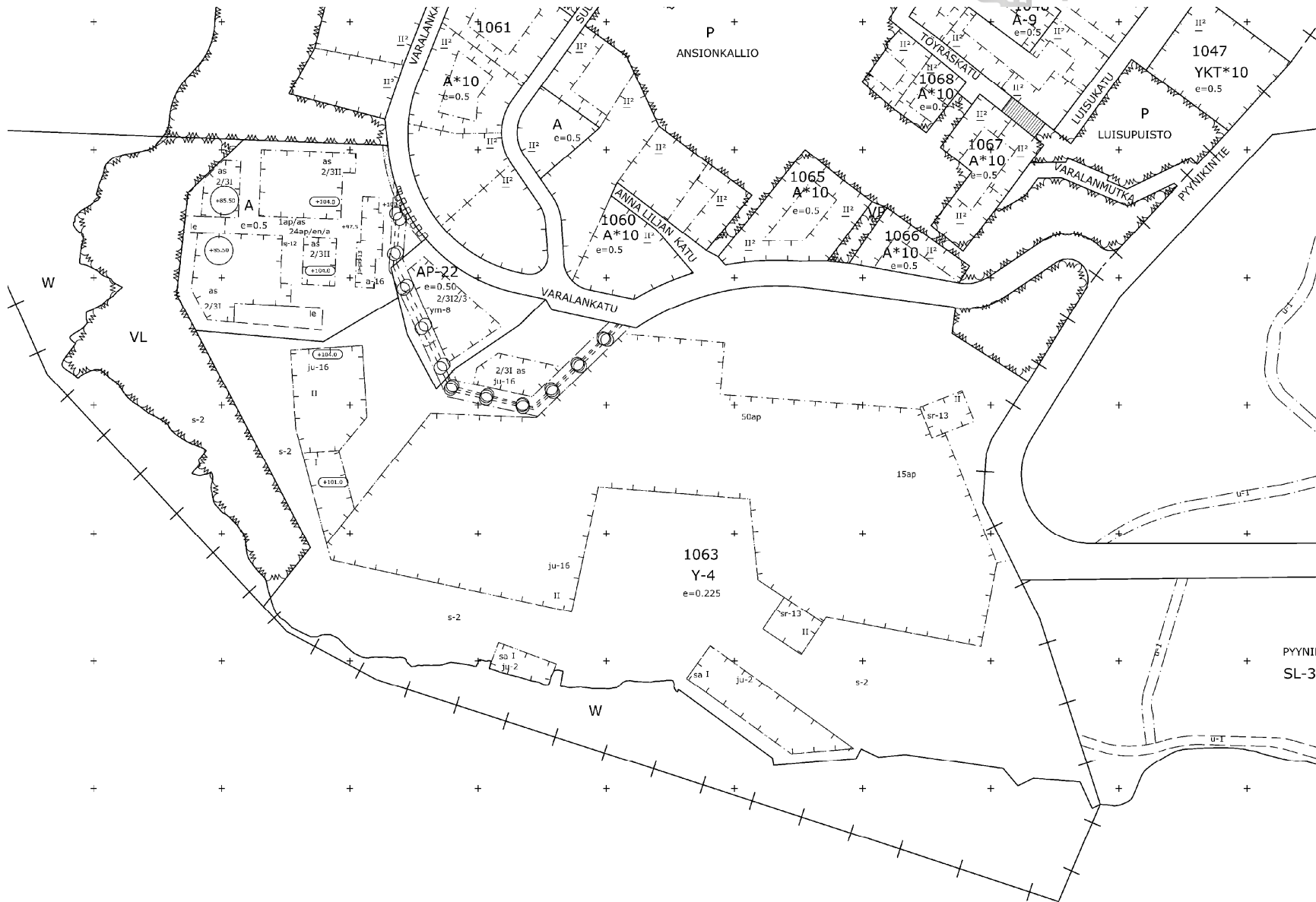


Kuva. Kestävää vesitaloutta, ympäristöterveyttä ja yhdyskuntateknistä huoltoa käsittelevällä kartalla 4, Varalan alue kuuluu Pyhäjärven lähivaluma-alueeseen ja Pyynikintie on osoitettu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeksi.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa: koilliskulmassa 20.12.1945 vahvistettu asemakaava nro 14-17 ja muualla 19.9.1997 vahvistettu asemakaava nro 7356.

Ajantasa-asemakaavassa alueen koilliskulma on katu- ja viheraluetta, muu suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-4, joka on urheiluun liittyvää opetus- ja kurssitoimintaa sekä terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, 50% tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää opetus- ja kurssitoimintaa palvelevia asuntolatiloja varten. Kaksi alueen vanhinta rakennusta, Kisapirtti ja Varalan Liikuntamuseo (entinen tehtailija Lilje-roosin huvila), on merkitty suojeltaviksi (sr-13). Alueen tehokkuusluku on 0,225. Varalan tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 131 k-m². Korttelin luoteiskulmassa on varaus maanlaiselle johdolle.



Ote ajantasakaavasta.



Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä tällä valtuustokaudella. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää kaupungin kehittämisen pitkän aikavälin tahtotilan. Valtuusto hyväksyi Visio 2030: Tampere – sinulle paras - kaupunkistrategian 13.11.2017.

Kaupunkistrategiaa toteutetaan mm. valtuustokausittain päivitettävässä Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa sekä kaavoitusohjelmassa. Varalan alueen asemakaavamuutos toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita osamisen alalla, vahvistamalla urheiluopiston toiminnan kehittämismahdollisuuksia.

Tonttijako

Tontilla nro 1 on voimassa 24.3.1948 hyväksytty tonttijako nro 497. Tontti nro 1 on merkitty tonttirekisteriin 21.1.1975 ja sen pinta-ala on 15 254 m². Tontilla nro 6 on voimassa 20.9.2000 hyväksytty tonttijako nro 7390. Tontti nro 6 on merkitty tonttirekisteriin 1.11.2000 ja sen pinta-ala on 29 774 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Katso selostuksen kohta 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Tarve asemakaavan muutokselle syntyi Varalan urheiluopiston tavoitteesta kehittää ja laajentaa toimintaansa ja palvelutarjontaansa lisärakentamisen avulla. Alueella on myös tarve majoitustiloille, jossa opistossa järjestettäviin kursseihin osallistujat voisivat yöpyä. Alueen runsaiden kävijämäärien takia Varalan alueella on ollut pulaa autopaikoista ja kaavamuutoksen tavoitteena on myös löytää ratkaisuja, joilla opiston alueelle voidaan sijoittaa enemmän autopaikkoja, menettämättä alueen arvokkaita ympäristöarvoja. Kaavamuutosalueella on myös tarve tutkia laajemman alueen virkistystien, jalankulun ja pyöräilyn reittien parantamista.

3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Varalan säätiö jätti asemakaavan muutoshakemuksen 16.5.2011. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 23.2.2012. Kaavan laadinta keskeytyi vuonna 2012 ja työ käynnistyi uudelleen keväällä 2018 uuden viitesuunnitelman pohjalta.

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaava on ollut nähtävillä ja kommentoitavana vireilletulovaiheessa vuonna 2012, valmisteluvaiheessa keväällä 2019, sekä ehdotusvaiheessa syksyllä 2019. Valmisteluvaiheessa 13.3.2019 järjestettiin avoin yleisötilaisuus Varalan urheiluopistolla, tilaisuuteen osallistui 21 henkilöä. Annettu palaute ja sen huomioiminen suunnittelutyössä on kuvattu kappaleessa 3.5.

Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt kaavaehdotuksen ratkaisut.

3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Varalan urheiluopiston toiminnan laajentaminen lisärakentamisen avulla sekä lisätä alueen pysäköintipaikkojen määrää. Lisärakentaminen käsittäisi liikunta-, majoitus- ja toimistotiloja sekä maanalaista pysäköintitilaa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös vaalia alueen arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja luonnonympäristöä.

Kaupungin tavoitteena on parantaa Varalan alueen ja lähiympäristön jalankulun ja pyöräilyn reitistöjä ja virkistysreittejä alueella.

3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana kaavan tavoitteet tarkentuivat seuraavasti:

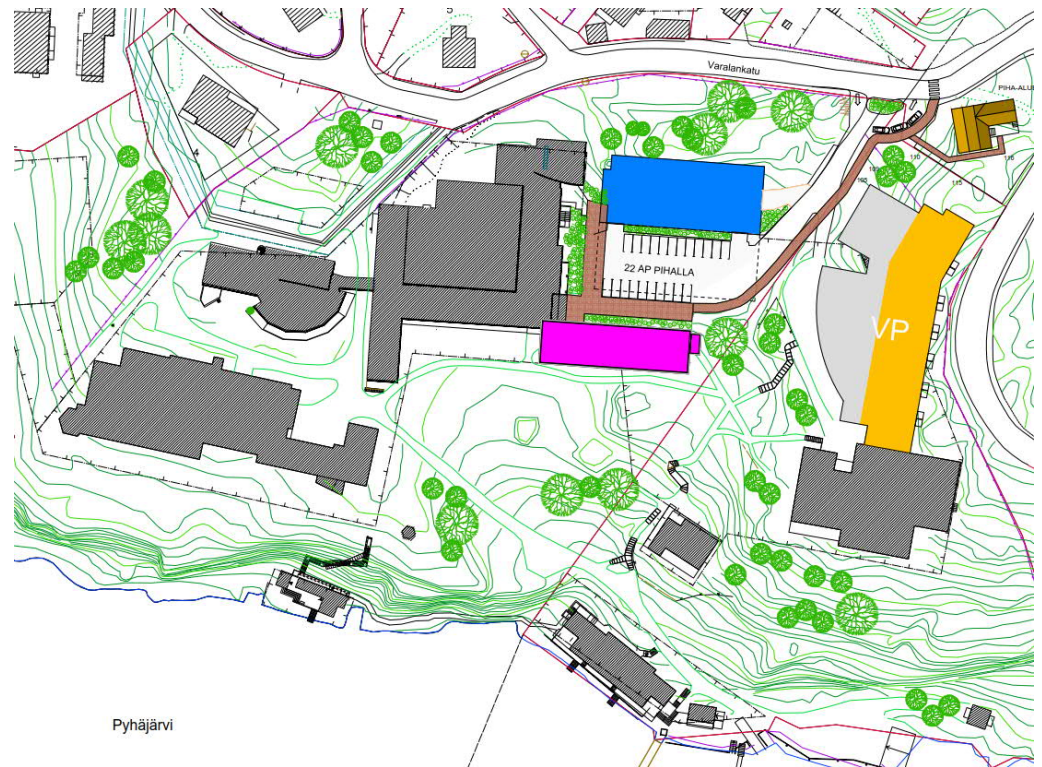
- Kaavaprosessin käynnistyessä vuonna 2012 kaavan pohjaksi laaditussa Varalan viitesuunnitelmassa esitettiin uudisrakennuksen sijoittamista Pyynikintien varteen, nykyisen Kisapirtin paikalle. Asemakaavassa suojeltu ja täyden peruskorjauksen tarpeessa ollut Kisapirtti esitettiin siirrettäväksi Varalankadun ja Pyynikintien risteyksessä olevalle puistoalueelle, joka on kaupungin omistamaa aluetta. Kaavaprosessin käynnistyessä uudelleen vuonna 2018, uudisrakennuksen paikka oli osoitettu Varalankadun eteläpuolelta ja Kisapirtin siirrosta oli luovuttu, myös Varalan säätiön tavoitteet lisärakentamisen määrästä olivat supistuneet.
- Kaavaprosessin käynnistyessä Varalan ranta-alueelle oli tavoitteena osoittaa jalan ja pyörällä kuljettava rantareitti osana Pyhäjärveä kiertävää Pyhäjärven rantareittiä. Useiden rantareittiä tutkineiden suunnitelmien jälkeen vesirajassa kulkevasta reitistä luovuttiin ja Pyhäjärven rantareitti osoitetaan Varalan alueella ja ympärillä polkumaisena yhteytenä, joka linjataan pääosin Varalan alueiden ulkopuolelta. Esteetön jalan ja pyörällä kuljettava reitti osoitetaan katuverkon kautta.
- Maakuntamuseon tavoitteena on turvata alueen kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilyminen.
- Vireilletulovaiheen palautteessa alueen asukkaiden mielipiteissä nousi esiin tavoite urheiluopiston alueelle osoitetun uudisrakentamisen sopeutumisesta ympäristöönsä, alueen maisemaan, luonnonympäristöön ja kulttuuriympäristöön sekä lisärakentamisesta aiheutuvan lisääntyvän liikenteen sujuvoittaminen ja pysäköinnin järjestäminen alueella.
- Valmisteluvaiheen viranomaislausunnoissa esitettiin Varalan uudemman 1960-1970-luvun rakennuskannan ja pihan rakenteiden huomioimista suojelumääräyksin.

- Valmisteluvaiheessa kaava-alueeseen lisättiin katua Varalankadun itäpäässä (väli Pyynikintie – Varalan itäisen sisäänajoliittymän risteys), jotta erittäin vanha kaava (vuodelta 1945) voitiin päivittää kaavatyön yhteydessä.
- Opiskelija-asumisen pysäköintimitoitus tarkistettiin vastaamaan 29.1.2019 päivitettyä pysäköintinormia.

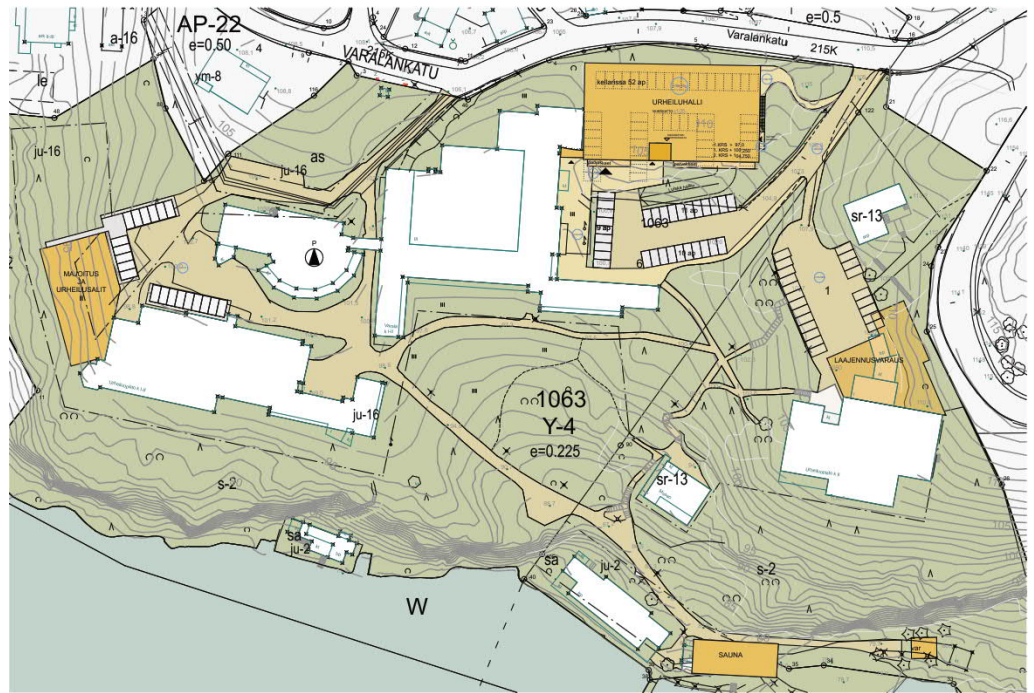
3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

3.5.1 Varalan viitesuunnitelma

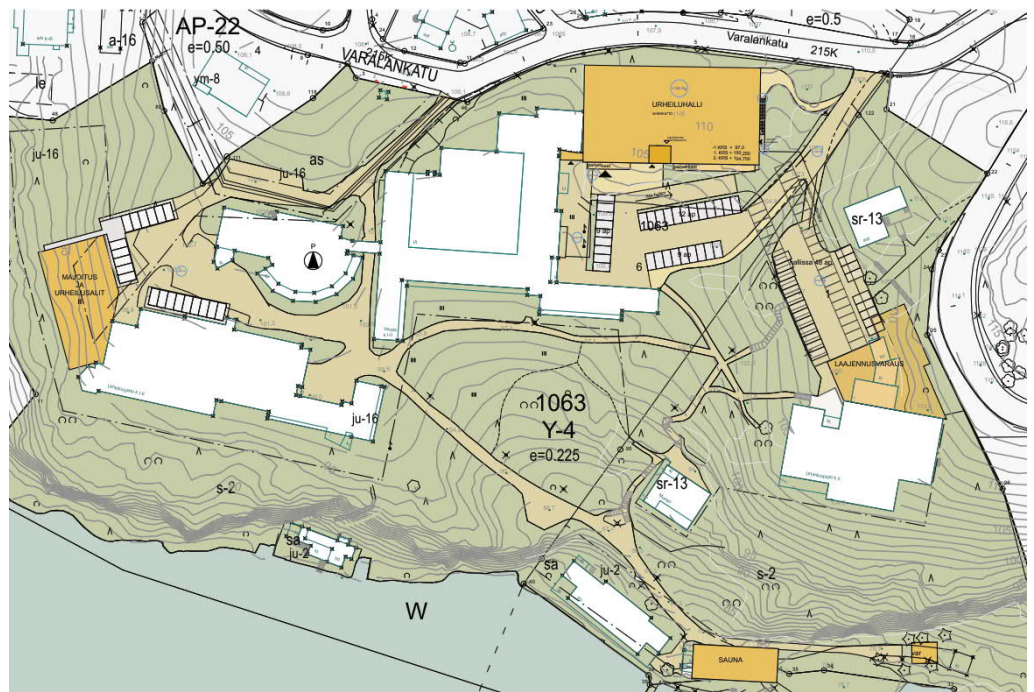
Kaavaprosessin käynnistyessä vuonna 2011 asemakaavan pohjaksi laaditussa Varalan viitesuunnitelmassa esitettiin uudisrakentamista Varalan alueen länsiosaan, päärakennuksen ja Pyynikintien väliselle alueelle. Tämän ratkaisun edellytyksenä oli Kisapirtin siirto uudelle paikalle Pyynikintien ja Varalankadun liittymän eteläpuolelle. Kaavaprosessin keskeydyttyä ja käynnistyttyä uudelleen vuonna 2018 myös näkemys urheiluopiston kehittämisestä oli muuttunut. Varalan uudessa viitesuunnitelmassa alueelle esitettiin uudisrakennusta Varalankadun eteläpuolelle, laajennusosia Kalliolan ja Majalan yhteyteen sekä uutta rantasaunaa.



Kuva. Vuonna 2011 Arkkitehtitoimisto Arkjaatiset Oy:ssä laaditussa Varalan viitesuunnitelmassa esitettiin uudisrakentamista päärakennuksen ja Pyynikintien väliselle alueelle, paikalle, jossa on Kisapirtti. Kisapirtille oli osoitettu uusi sijainti Varalankadun ja Pyynikintien liittymän eteläpuolelta, joka on kaupungin omistamaa puistoaluetta. Lisäksi esitettiin korotusosaa nykyiseen päärakennukseen sekä neljäntasoisia pääosin maanalaista pysäköintitilaa päärakennuksen edustalle, pihan ja Varalankadun välille. Uudisrakennuksissa ja laajennusosissa oli kerrosalaa yhteensä noin 6600 k-m². Suunnitelmassa ei esitetty lainkaan uutta rakentamista Varalan alueen länsiosaan.



Kuva. Vuonna 2018 Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:ssä laaditussa Varalan viitesuunnitelmassa on esitetty uudisrakennus Varalankadun eteläpuolelle, pääraennuksen yhteyteen. Uudisrakennuksessa on liikunta-, opetus- ja majoitustiloja sekä maanalainen pysäköintitila. Viitesuunnitelmassa esitetään myös laajennusosaa Majalaan ja Kalliolaan ja uutta rantaosaa. Viitesuunnitelmasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, jotka erosivat toisistaan maanalaisen pysäköintitilan sijainnin osalta. Vaihtoehdossa 1 maanalainen pysäköintitila on sijoitettu Varalankadun varren uudisrakennuksen alle.

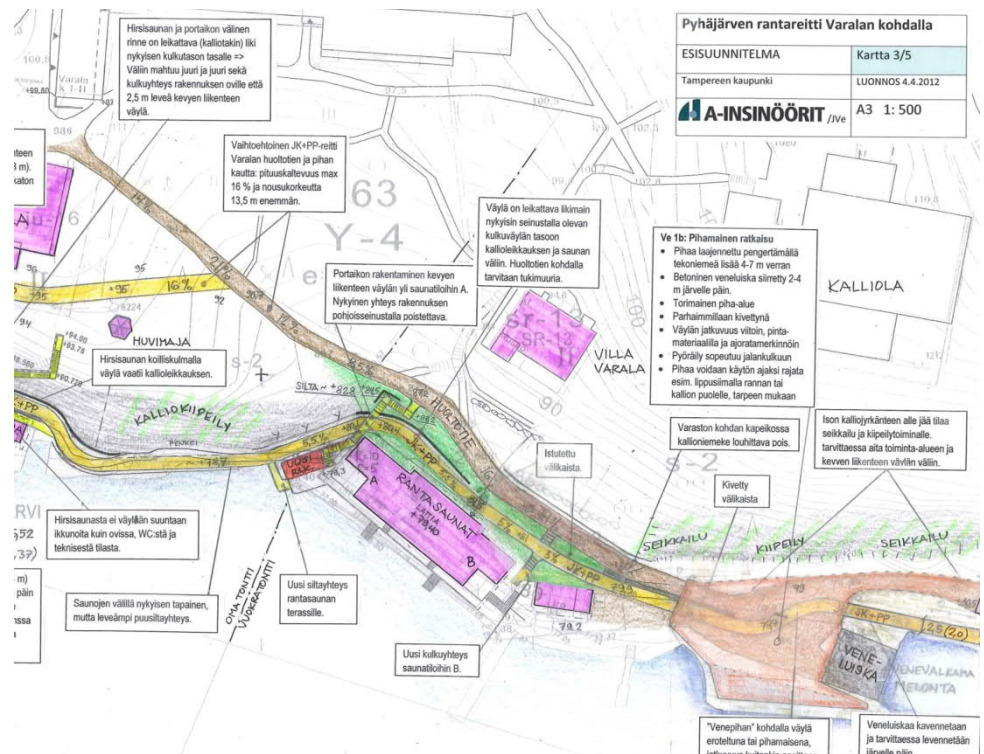


Kuva. Viitesuunnitelman vaihtoehdossa 2 maanalainen pysäköintitila on sijoitettu Kalliolan ja Kisapirtin välissä olevan pysäköintialueen alle. Molemmissa vaihtoehdoissa on uutta kerrosalaa noin 5250 k-m².

Asemakaavan ratkaisu pohjautuu Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasella laadittuun Varalan viitesuunnitelmaan. Kaavan ohjausryhmässä käydyn keskustelun pohjalta päädyttiin viitesuunnitelmavaihtoehtoon, jossa maanalainen pysäköintitila on sijoitettu uudisrakennuksen alle. Tällä vaihtoehdolla arvioitiin olevan vähemmän vaikutuksia alueen miljööseen, kasvillisuuteen ja maisemaan, ja sen toteuttamisen arvioitiin olevan kustannuksiltaan edullisempi.

3.5.2 Pyhäjärven rantareitti

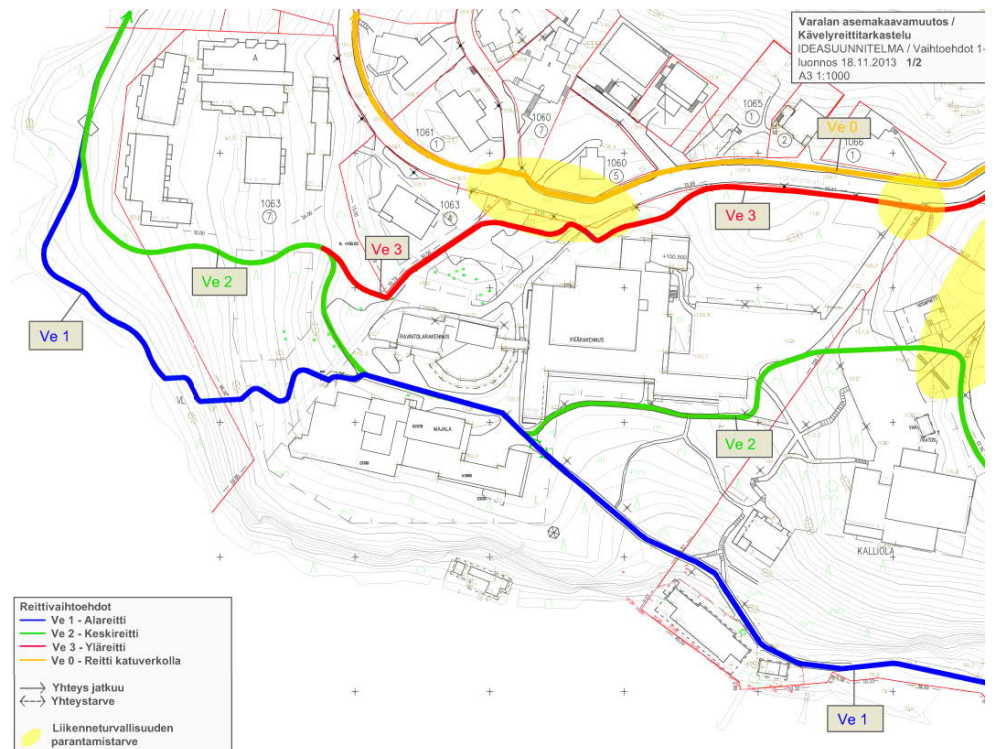
Kaavaprosessin käynnistyessä vuonna 2011 kaupungin tavoitteena oli osoittaa Pyhäjärven rantavyöhykkeelle jalan ja pyörällä kuljettava virkistysreitti, joka osoitettaisiin suunnittelualueella urheiluopiston alueen halki tai rantaa pitkin. Tahmelan ja Varalan alueen voimakkaitten maaston muotojen, jyrkkien kallioiden rantojen ja vesirajaan rajoittuvien yksityisten tonttien takia rannalla kulkeva reitti todettiin vaikeaksi toteuttaa. Varalan alueen halki osoitettu reitti olisi myös hankaloittanut urheiluopiston toimintaa ja ohjannut alueelle ei-toivottua läpikulkua. Piha- ja ranta-alueen arvokas kasvillisuus myös rajoittaisi reitin suunnittelua Varalan alueella. Varalan alueen halki osoitettavasta rantareitistä luovuttiin. Kaavaprosessin käynnistyttyä uudelleen vuonna 2018, tutkittiin rantavyöhykkeelle sijoittuvan polkumaisen virkistysyhteyden osoittamista Tahmelan uimarannan ja Pynikinharjun alueiden välille. Polkuyhteys osoitetaan kaavakartassa ohjeellisena, alueelle laaditun kävelyreititarkastelun mukaisesti.



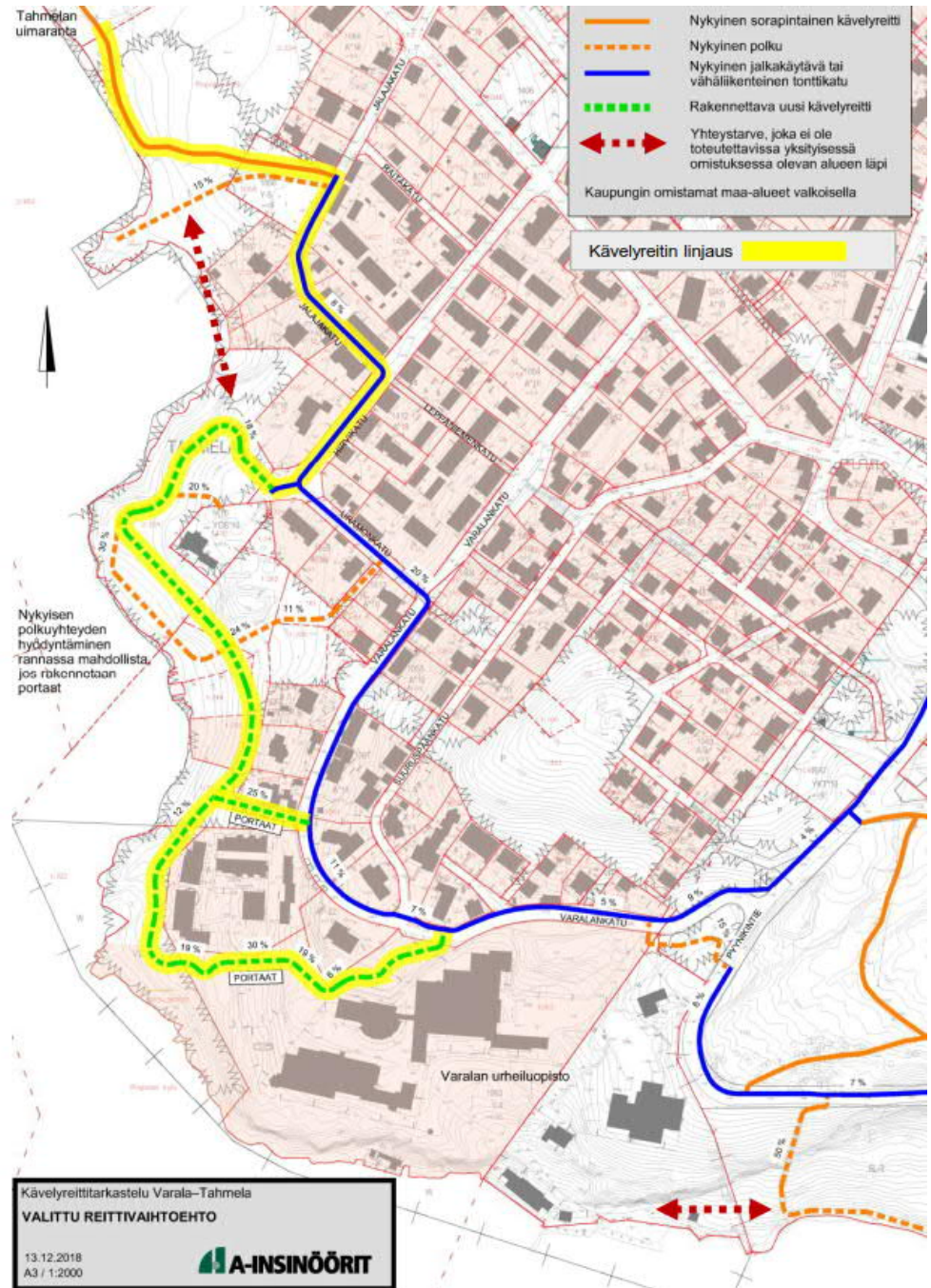
Kuva. Vuonna 2012 A-Insinööreillä laaditussa esisuunnitelmassa tutkittiin Pyhäjärven rantareitin toteutettavuutta Varalan kohdalla. Suunnitelmassa jalan ja pyörällä kuljettava reitti kulki rannassa lähellä vesirajaa ja edellytti paljon muutoksia Varalan rannan järjestelyihin ja rantaviivaan. Pyhäjärven rantareitti Varalan kohdalla, ote esisuunnitelman suunnitelmakartasta, A-Insinöörit, 2012.



Kuva. Rantasaunojen kohdalla reitti osoitettiin rakennusten takaa, mikä olisi edellyttänyt mm. rantakallioiden louhintaa alueella ja muutoksia rannan rakennuksiin. Pyhäjärven rantareitti Varalan kohdalla, esisuunnitelman havainnekuva, A-Insinöörit, 2012.



Kuva. Vuonna 2013 Pyhäjärven rantareittiä tutkittiin uudelleen A-Insinööreillä. Ve-sirajassa kulkevasta rantareitistä oli luovuttu ja reittiä tutkittiin jalan kuljettavana yhteytenä. Tarkastelussa esitettiin kolme vaihtoehtoista reittiä Varalan piha-alueen läpi. Reittivaihtoehdot olivat paikoin jyrkkiä ja hankalia Varalan urheilupuiston toiminnan kannalta. Mahdolliseksi vaihtoehdoksi kaupungin ja Varalan säätiön välillä käytyjen neuvottelujen pohjalta todettiin vaihtoehto 3 (punaisella), jossa reitti kulki Varalan alueen pohjoisreunalla lähellä Varalankatua.



Kuva. Varalan alueen virkistysreittejä tutkittiin jälleen vuonna 2018. Jatkosuunnittelun ja asemakaavan pohjaksi valittiin jalankuljettava polkumainen reitti, joka kulkee lähellä Pyhäjärven rantaa Tahmelanrannan ja Varalan alueen välillä, ja ohittaa urheiluopiston alueen Varalankadun kautta. Polun tavoitteena on yhdistää Tahmelanrannan ja Pyynikinharjun virkistysalueet toisiinsa. Kävelyreititarkastelussa jatkosuunnittelun pohjaksi valittu vaihtoehto merkittiin asemakaavaan ohjeellisena polkuyhteytenä. Kävelyreititarkastelu, valittu reitinvaihtoehto, A-Insinöörit, 2018.

3.5.3 Aloitusvaiheessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaiheessa saatiin kaksi viranomaiskommenttia ja kahdeksan mielipidettä. Mielipiteissä ja lausunnoissa on kommentoitu vuonna 2012 laadittua

Varalan viitesuunnitelmaa, joka poikkeaa laaditun asemakaavan ratkaisusta mm. Kisapirtin sijainnin osalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että Varalan alueella on sekä maisemallisia että kulttuurihistoriallisia arvoja. 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 kiivaat tulee selvittää ja määrittellä niiden arvo osana kokonaisuutta. Kaavassa tulee käyttää asianmukaisia suojelumerkintöjä ja ohjata mahdollista uudisrakentamista sekä piha-alueen muita järjestelyjä siten, etteivät alueen arvot vaarannu. Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäänöksiä, eikä museolla ole niiden osalta hankkeesta huomautettavaa.

Vastine: Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaisesti kaavan selvitysaineistoksi laadittiin selvitys Varalan urheiluopiston rakennetusta kulttuuriympäristöstä, joka on tämän selostuksen liitteenä. Kaavan liiteaineistona laadittiin myös rakentamistapaohjeet, joissa määritellään urheiluopiston uusien rakennusten, rakenteiden ja pihajärjestelyiden reunaehdot ja jolla turvataan urheiluopiston rakennetun kulttuuriympäristön, miljöön ja maiseman arvojen säilyminen. Varalan arvokkaat rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Kaava ja sen suojelumerkinnot on laadittu yhteistyössä maakuntamuseon kanssa.

Tampereen Kaukolämpö Oy toteaa lausunnossaan, että kaavamuutoksessa tulee huomioida Varalankadun ja Pyyrikintien välisen viheralueen poikki kulkeva kaukolämpöjohto. Mahdolliset muutostyökustannukset veloitetaan muutoksen tilaajalta.

Vastine: Alueella kulkevat kaukolämpöjohdot ja muut kunnallistekniset verkostot on huomioitu kaavaa valmisteltaessa. Kaava-alueen läpi kulkevat maanalaiset johtolinjat on esitetty kaavakartassa.

Kaavahankkeesta jätettiin kolme mielipidettä yhdistysten nimissä, kaksi mielipidettä taloyhtiöiden nimissä ja kolme mielipidettä yksityishenkilöiden nimissä.

Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys kertoo mielipiteessään, että kaavan suunnittelussa tulee ottaa huomioon seuraavat asiat: Huvila ja vanha opistorakennus, urheiluopiston 1960- ja -70 luvun rakennuskanta, alueen omaleimainen selkeä miljöö ja jyrkkä kallio-, metsärinne, johon rakennuksen on sovitettu toistaiseksi väljästi sekä Varalan opiston kaupunkikuva osana Pyyrikkiä, Ansiokalliota ja Pyhäjärven maisemaa.

Vastine: Alueen arvokkaat rakennukset suojellaan asemakaavalla ja uudempaan rakennuskantaan, alueen miljööseen, maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyviä muutoksia ohjataan kaavassa määriteltyjen reunaehtojen lisäksi rakentamistapaohjeilla.

Pispalan Moreeni ry esittää mielipiteessään, että alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelta tulisi laatia uusi liikenneselvitys, koska oas:ssa 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.

Varalan aluetta voidaan yhdistyksen mielestä laajentaa Varalankadun ja Pyy-nikintien väliselle viheralueelle, kunhan riittävästä näkemistä huolehditaan. Yhdistyksellä ei ole huomauttamista aikeisiin siirtää Kisapirtti tälle alueelle, mikäli Maakuntamuseo puoltaa siirtoa.

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.

Yhdistyksen näkemyksen mukaan pyöräiltävän kevyen liikenteen väylän toteuttaminen rantaan on mahdollista. Ainoastaan jalan kuljettavan perinnereitin rakentaminen ja/tai pyöräiltävän jäätien auraaminen pyöräilijöille ovat mahdollisia toteutustapoja.

Vastine: Kaavaratkaisu ja kaavan pohjaksi laadittu Varalan viitesuunnitelma on muuttunut Pispalan Moreeni ry:n mielipiteen jättämisen jälkeen. Kisapirtin siirtoa ei enää esitetä ja myös pyörällä kuljettavasta rantareitistä on luovuttu.

Kaavan selvitysaineistona on laadittu liikenteellinen tarkastelu, jossa on tutkittu mahdollisuuksia parantaa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita Pyynikintiellä ja Varalankadulla sekä osoitetaan urheiluopiston käyttöön pysäköimispaikkoja Varalankadulle. Pysäköimispaikkoja on myös mahdollista sijoittaa enemmän urheiluopiston alueelle osoitettuun maanalaiseen pysäköintitilaan. Pysäköimispaikkojen etsinnästä aiheutuva liikenne Varalan ympäristössä vähenee, kun pysäköintipaikkoja on enemmän urheiluopiston käytössä. Saattoliikenne järjestetään alueella jatkossakin samalla tavalla, eli joko Varalankadulla, Pyynikintiellä tai Varalan piha-alueella. Varalan alueella ei ole tilaa linja-autojen pysäköinnille, mutta suurien ajoneuvojen liikkuminen alueella helpottuu kaavan viitesuunnitelmassa esitetyn pihan toimintojen ja pysäköintijärjestelyjen paremman jäsenöinnin ansiosta.

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.

Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry pitää julkisen kulkuyhteyden avaamista rantaan hyvänä lähtökohtana. Kulkuyhteyden tulisi olla polkumainen, ei mittavaa maarakentamista edellyttävä valtavyylä. Näin rannan arvokasta luontoa säästyisi.

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.

Yhdistys on kaavan osallinen. Osalliset on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa huomioitu kattavasti ja alueelle on laadittu lukuisia selvityksiä osana Pispalan kaavoitusta.

Vastine: Kaavan 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 alueella sekä linja-autopysäkeiltä urheiluopistolle jalan kuljettavien reittien turvallisuuden parantamista, mikä edesauttaa myös julkisen liikenteen käyttöä alueella.

Pispalan kaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä on hyödynnetty kaavaa valmisteltaessa.

Asunto Oy Tampereen Anna Liljan katu 4 ja Asunto Oy Ansionkallio ilmoittavat yhteisesti jätetyssä mielipiteessään vastustavansa asemakaavan muutokseen tähtäävää hanketta, jolla lisätään alueen rakentamista ja esittävät alueen kehittämistä voimassa olevan asemakaavan puitteissa, jolloin maisemallisesti arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä ei rasiteta.

Vastine: Kaavaratkaisu ja kaavan pohjaksi laadittu Varalan viitesuunnitelma on muuttunut aloitusvaiheen jälkeen. Alueelle esitetty lisärakentamisen määrä on pienempi.

Alueen täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan ja miljööseen kaavalla asetetuilla reunaehdoilla (mm. rakentamisalueet, kerrosluku, vesikaton suurin sallittu korkeusasema) sekä kaavan liitteeksi laadituilla rakentamistapaohjeilla. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön-, maiseman- ja luonnonarvojen säilyminen turvataan kaavassa suojelumääräyksin.

Asunto Oy Varalanpuisto on jättämässään mielipiteessä huolissaan kaavamutoksen vaikutuksista maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaikutusalueeseen ja alueen maisemaan sekä lisärakentamisen aiheuttamasta liikenteen ja liikennemelun kasvamisesta.

Vastine: Kaavaratkaisu ja kaavan pohjaksi laadittu Varalan viitesuunnitelma on muuttunut aloitusvaiheen jälkeen. Alueelle esitetty lisärakentamisen määrä on pienempi.

Alueen täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan ja miljööseen kaavalla asetetuilla reunaehdoilla (mm. rakentamisalueet, kerrosluku, vesikaton suurin sallittu korkeusasema) sekä kaavan liitteeksi laadituilla rakentamistapaohjeilla. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön -, maiseman - ja luonnonarvojen säilyminen turvataan kaavassa suojelumääräyksin.

Kaavan mahdollistama lisärakentaminen lisää liikennöintiä alueelle, mutta myös vähentää pysäköintipaikkojen etsinnästä aiheutunutta liikennettä, kun urheiluopiston alueella on enemmän pysäköimispaikkoja.

Yksityishenkilöiden nimissä jätettiin kolme mielipidettä, joissa vastustettiin alueelle suunniteltua lisärakentamista, joka vaarantaa alueen maisemallisten, kulttuuri- ja luonnonympäristön arvojen säilymisen, Kisapirtin siirtoa sekä alueen lisärakentamisesta aiheutuvan liikenteen aiheuttamia haittoja.

Vastine: Kaavaratkaisu ja kaavan pohjaksi laadittu Varalan viitesuunnitelma on muuttunut aloitusvaiheen jälkeen. Kisapirtin siirtoa ei enää esitetä, ja myös esitetty lisärakentamisen määrä on pienempi.

Alueen täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen maisemaan ja miljööseen kaavalla asetetuilla reunaehdoilla (mm. rakentamisalueet, kerrosluku, vesikaton suurin sallittu korkeusasema) sekä kaavan liitteeksi laadituilla rakentamistapaohjeilla. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön -, maiseman - ja luonnonarvojen säilyminen turvataan kaavassa suojelumääräyksin.

Kaavan mahdollistama lisärakentaminen lisää liikennöintiä alueelle, mutta myös vähentää pysäköintipaikkojen etsinnästä aiheutunutta liikennettä, kun urheiluopiston alueella on enemmän pysäköimispaikkoja.

3.5.4 Valmisteluvaiheessa esitetyt kommentit ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnosta esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 15.1.2019 ja 5.2.2019. Lausunnon mukaan annettu ohjaus oli huomioitu suunnitelmassa ja maankäyttösuunnitelma vaikuttaa hyvälle. Jatkosuunnittelussa toivottiin kiinnitettävän huomiota jalankulun ja ajoväylien erottamiseen, ja pihan pinnoitteisiin. Toimikunta totesi myös, että kaavassa tulisi huomioida ainakin joiltakin osin maanalaisen rakentamisen mahdollistaminen ja ryteikköjen poistaminen metsän- ja maisemanhoidollisista syistä.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana aineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 12 yksityishenkilöiden, taloyhtiöiden ja yhdistysten nimissä jätettyä kommenttia ja lisäksi palautetta saatiin suullisesti 13.3.2019 pidetyssä yleisötilaisuudessa.

Pirkanmaan ELY-keskuksen 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 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. ELY-keskuksen mukaan selvityksiä tulee täydentää tältä osin. Lisäksi liito-oravan kulkureiteillä tulee puustoyhteys jatkua yhtenäisenä. Luontoselvityksen arvokkaat alueet on muutoin otettu huomioon kaavassa.

Vastine: 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.

Pihaympäristön arvokkaat ominaispiirteet on myös esitetty edellä mainitussa selvityksessä. Ne on huomioitu asemakaavamerkinnöissä (s-piha-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.

Liito-oravan kulkureitillä 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”.

Pirkanmaan maakuntaliitto 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.

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.

Pirkanmaan liitto varaa tilaisuuden lausua asemakaavaehdotuksesta. Liitto puoltaa asemakaavan jatkovalmistelua edellä esitetty ohjeistus huomioiden.

Vastine: Varalan pihan läpi kulkevaa virkistysyhteyttä on tutkittu useassa vaiheessa (selvitykset esiteltä 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 urheilupuiston ainoan tasaisen toiminta-alueen ja nykyisen Flowpark-alueen halki.

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. Suojeleminen voidaan kaavaan kuitenkin lisätä.

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.

Kaavaselostusta ja OAS:a täydennetään maakuntakaavan osalta kommentin mukaisesti.

Tampereen kaupungin Viheralueet ja hulevedet, viheralue- ja hulevesiasiantuntija ei löytänyt kaavasta huomautettavaa. Hulevesisuunnitelma on laadittu.

Pirkanmaan maakuntamuseo 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 mallilliseen lisärakentamiseen. 1960-luvun urheiluopiston rakennuskantaa koskeva säilyttämistavoitteen maakuntamuseo toivoo lisättävän rakentamistapaohjeeseen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa. Kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunto maakuntamuseolta.

Vastine: Asemakaavaan lisätään suojelumerkintä 1960-1970-luvun opistorakennuksille ja Kisapirtin viereiselle kivimuurille.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelun ympäristösuunnittelija toteaa lausunnossaan, että alueen luontoarvot on otettu kaavassa huomioon ympäristönsuojelun toiveiden mukaan.

As Oy Anna Liljan katu 4:n ja As Oy Ansionkallion yhteisessä kommentissa osoitetaan kiinnostus rakentavaan 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.

Liikennetarkaisuksi ehdotetaan kommentissa 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.

Kulttuuriympäristöä pidetään tärkeänä. Varalan palvelujen ja rannan pitäisi mielipiteen mukaan olla paremmin asukkaiden ja ulkopuolisten käytössä.

Vastine: 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.

Lisärakentamiselle on annettu enimmäiskorkeusasema, joka on hieman nykyisen kallion enimmäiskorkeutta matalampi. Katto- ja ympäristörakentamisen laadusta ja arkkitehtuurista on määrätty rakentamistapaohjeessa, joka on annettu sitovana (kaavamerkintä rto-). Varalankadun viereinen lisärakentaminen edellytetään toteutettavan viherkattoisena.

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Varalankadulle on esitetty korotettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle, nykyistä paremmin jäsennelty Varalan käyttöön tarkoitettu pysäköintialue 10 henkilöautolle sekä jalankulku-yhteys urheiluopiston portilta Pyynikintien jalkakäytävälle, josta yhteys jatkuu

Pyynikin ulkoilureiteille. Pyynikintiellä ajorataa on esitetty kavennettavaksi uuden suojatien kohdalla turvallisuuden parantamiseksi.

Urheiluopiston sisäänajoväylä ja portti mitoitetaan rakennusvaiheessa niin, että kaksi henkilöautoa mahtuu kohtaamaan, mikä sujuvoittaa järjestelyä nykyisestä.

Kadunvarsipysäköinnin luontevin puoli on Varalankadun pohjoispuoli, koska suurin osa liikenteestä saapuu Pyynikintien suunnasta. Pohjoisreunalla myös jalkakäytävä palvelee kulkua urheiluopistolle, jolloin kävely ajoradalla on vähäisempää.

Nykyinen katualue ei riitä ajoradan leventämiseen, jotta saataisiin kaksi kaistaa + pysäköinti. Järjestely edellyttäisi katualueen laajentamista.

Toive Pyynikin tapahtumapysäköinnin käytön laajentamisesta on välitetty Varalan säätiölle.

Rakentamisen aikainen kulku Pyynikintien kautta ei onnistu vanhasta portista maaston korkeuserojen takia, Pyynikintiellä on myös liittymäkielto Varalan tontin kohdalla.

Kaava-asiaan liittymättömät liikennejärjestelyjä koskevat kehitysehdotukset toimitetaan myös liikennesuunnitteluun tiedoksi ja tutkittavaksi.

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.

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.

As Oy Tahmelanranta 32 toteaa kommentissaan rantareittivaihtoehtojen olevan uhka taloyhtiön yksityisyydelle ja toivovat lisätietoja kaavan edetessä.

Vastine: Itä-länsisuuntaisen virkistysyhteyden toteuttaminen Pyynikin suojelualueelta länteen ja Tahmelaan on Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteissa. Alueen läpi kulkevaa virkistysyhteyttä on tutkittu useassa vaiheessa (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.

Tampereen polkupyöräilijät ry lausuivat kommentissaan olevansa pettyneitä kaavan polkupyöräilyllisiin tavoitteisiin, erityisesti puuttuvaan rantareittiin ja uuteen kaupungin maalla sijaitsevaan autopaikotusalueeseen. 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. Lausunnossa korostetaan myös, että käyttäjiä yhteydelle on runsaasti niin nykyisistä kuin tulevistakin alueen asukkaista.

Vastine: 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.

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.

Yksityishenkilöiden antamissa kommentteissa kiinnitettiin huomiota Varalankadun varren uudisrakennuksen kattoterassiin ja sen ympäristöönsä aiheuttamaan meluun ja häiriöön, kaavan aiheuttamaan liikenteen ja pysäköintimäärän kasvuun sekä alueen täydennysrakentamisen määrään, jota pidettiin liian suurena ja alueen luonnon ja kulttuurimaiseman arvoja vaarantavana. Kommentteissa kritisoitiin myös mm. rannassa kulkevan virkistysreitien aiheuttamia haittoja ja rakentamisaikaisia häiriöitä.

Vastine: Varala on merkitty Kantakaupungin yleiskaavaan 2040 kehitettävänä erityiskohteena Palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut kohde -merkinnällä. Yleiskaavamerkintä ohjaa asemakaavaa mahdollistamaan toiminnan kehittämisen myös laajentamalla tiloja. 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 arvolajeja. Rakentamiselle on annettu mm. enimmäiskorkeus, joka on hieman nykyisen kallion korkeutta matalampi. Rakentamisen paikkaan sopivuutta, laatua ja maastoon sovittamista ohjataan kaavamääräysten lisäksi rakentamistapaohjeella. Rakentamista ja käsittelyä määräävät merkinnät kattavat lähes koko piha-alueen. Erittäin tarkoilla kaavamääräyksillä sovitetaan tuleva rakentaminen alueen olemassa oleviin arvoihin.

Kattoterassin toteutusmahdollisuuksia arvioitiin päivittyneiden aineistojen, naapuripalautteen, käytettävyyden, sekä turvallisuuden kannalta ja todettiin että katto on parempi toteuttaa viherkattona. Viherkattomääräys lisätään Varalankadun varrella sijaitsevalle rakennukselle. Kattoterassimääräys poistetaan rakentamistapaohjeesta. Varalankadun viereisen uudisrakennuksen maksimikattokorkeus jää nykyisen kallion tasalle. Varalankadun ja uudisrakennuksen välissä olevia puita ei todennäköisesti voida rakentamisessa säilyttää, mutta kadun reuna on määrätty uudelleen istutettavaksi.

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, kävellen ja pyörällä hyvin saavutettavissa, joten alueen toiminnan vilkastuminen ei näy kokonaisuutena henkilöautoliikenteessä. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Varalankadulle on esitetty korotettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle, nykyistä paremmin jäsenelty pysäköintialue 10 henkilöautolle sekä jalankulkuuyhteys urheiluopiston portilta Pyynikintien jalkakäytävälle, josta yhteys jatkuu Pyynikin ulkoilureiteille. Pyynikintiellä ajorataa on esitetty kavennettavaksi uuden suojatien kohdalla turvallisuuden parantamiseksi. Urheiluopiston sisäänajoväylä ja portti mitoitetaan rakennusvaiheessa niin, että kaksi henkilöautoa mahtuu kohtaamaan, mikä sujuvoittaa järjestelyä nykyisestä. Kadunvarisipysäköinnin luontevin puoli on Varalankadun pohjoispuoli, koska suurin osa liikenteestä saapuu Pyynikintien suunnasta. Pohjoisreunalla myös jalkakäytävä palvelee kulkua urheiluopistolle, jolloin kävely ajoradalla on vähäisempää. Nykyinen katualue ei riitä ajoradan leventämiseen, jotta saataisiin kaksi kaistaa + pysäköinti. Järjestely edellyttäisi katualueen laajentamista. Toive Pyynikin tapahtumapysäköinnin käytön laajentamisesta on välitetty Varalan säätiölle. Rakentamisen aikainen kulku Pyynikintien kautta ei onnistu vanhasta portista maaston korkeuserojen takia, Pyynikintiellä on myös liittymäkielto Varalan tontin kohdalla. Kaava-asiaan liittymättömät liikennejärjestelyjä koskevat kehitysehdotukset toimitetaan myös liikennesuunnitteluun tiedoksi ja tutkittavaksi.

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 lukuun ottamatta. 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.

Ilmastoinnin 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.

Ehdotusvaiheessa rakentamistapaohjeeseen lisätään ja päivitetään näkymäkuvia viitesuunnitelmasta sekä tehdään tarkennus Anna Liljan kadun puoleiseen rakennusalaan.

Varalan säätiöllä ei ole tiedossa rasitteita tai esim. yhteiskäyttörantoja. Uima- ja venelaiturit ovat jatkuvasti kurssi- ja opetuskäytössä 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.

Itä-länsisuuntaisen virkistysyhteyden toteuttaminen Pyynikin suojelualueelta länteen ja Tahmelaan on Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteissa. Alueen läpi kulkevaa virkistysyhteyttä on tutkittu useassa vaiheessa (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 kävelyreittitarkastelussa 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.

Pyynikintien jyrkän mäkiösuuden 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.

3.5.5 Ehdotusvaiheessa esitetyt lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen

Pirkanmaan maakuntamuseo ilmoitti, että asemakaava huomioi arvokkaan kulttuuriympäristökokonaisuuden riittävällä tavalla ja ohjaa uudisrakentamista. Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta.

As Oy Tahmelanranta 32 kommentoi liikenneverkkosuunnitelmassa esitettyä 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 ja sen pelätään lisäävän ei-toivottua liikkumista asunto-osakeyhtiön alueella. Ei-toivottua liikkumista ja alkoholin käyttöä on jo havaittu rannan virkistysalueella, osa ulkoilijoista turmelee luontoa ja myös rantaan sytytetyt nuotiot aiheuttavat vaaraa. Kaavaan ehdotetaan muutosta rantareittien osalta.

Vastaus: Varalan asemakaava-kartan määräykset ja merkinnät kohdistuvat ainoastaan kaava-alueeseen. Kaavan liitteenä on tehty myös laajempia selvityksiä ja tarkasteluja, joiden avulla on tutkittu erilaisia mahdollisuuksia mm. Pyynikintien liikennejärjestelyihin. Nämä liitteet eivät vahvistu asemakaavan yhteydessä, vaan esim. liikennejärjestelyiden osalta päätökset tehdään katusuunnitelmien tai viheralueilla puistosuunnitelmien hyväksymisen yhteydessä. Liikenneselvityksessä esitetyistä toimenpiteistä ei ole tehty päätöksiä eikä laadittu toteuttamisaikatauluja, ne ovat tässä vaiheessa ideoita liikenneverkon ja liikenneturvallisuuden kehittämiseksi esimerkiksi sitten, kun Varalan laajennushankkeet on toteutettu. Ainoastaan Varalankadun varrella oleva, jo nyt käytössä oleva pysäköintialue, saa virallisen statuksen pysäköintialueena asemakaavan vahvistuessa.

Kaavan taustamateriaaliksi laaditussa liikenneselvityksessä esitetään parannustoimenpiteitä Pyynikintien joukkoliikennejärjestelyihin. Vuoden 2021 linjastomuutoksien myötä bussiliikenne tulee kulkemaan Varalan pysäkin kautta ruuhka-aikaan jopa 10 minuutin välein ja muina aikoina 15 – 60 minuutin välein. Kaavaehdotusvaiheessa laadittiin lisätarkasteluna yleissuunnitelma

Pyynikintien linja-autopysäkin mitoittamisesta kaupunkiliikenteen ja Varalan Urheiluopiston tilausliikenteen yhteiskäytölle sopivaksi sekä pysäkkiympäristön turvallisuuden parantamisesta. Pysäkkiympäristön muutokset parantavat joukkoliikenteen käyttömukavuutta ja turvallisuutta Varalan alueella.

Kaupungin omistamien rantojen käytön mahdollistaminen on tärkeä osa asukkaille tarjottuja virkistyspalveluita ja -reittejä. Luonto- ja rantamaisemalla on asukkaille hyvinvointia ja terveyttä ylläpitävä merkitys ja siksi pääsy rannassa kulkeville reiteille tulee mahdollistaa kaupungin omistamilla virkistys- ja ranta-alueilla. Rantamaisemassa kulkevilla reiteillä on merkitystä myös kaupungin veto- ja pitovoiman kannalta. Virkistysreitin tavoite on myös olla keskuspuistoverkoston yhdistävä ja täydentävä yhteys, joka palvelee asuinalueiden tai keskustojen virkistys- ja viheryhdytystä ja lähivirkistysalueena. Näin ollen reitin tulisi kulkea pääosin virkistysalueilla eikä katuverkossa. Pyynikin–Pispalan rantareittiä on toivottu pitkään ja laajasti asukkaiden taholta ja siitä on tutkittu useita vaihtoehtoja. Valittu reittivaihtoehto on todettu parhaaksi mm. koska se on tasapuolisin alueen asukkaille, se tarjoaa kattavat yhteydet tärkeälle lähivirkistysalueelle, se on vaihtoehtoista luonnonläheisin, ja sieltä on useita mahdollisuuksia päästä rantaan. Reitillä voidaan myös hyödyntää nykyisiä polkuyhteyksiä. Reittivertailussa on huomioitu mm. että reitillä on useita haastavia osuuksia, joiden toteuttamistapa tulee arvioida toteutus suunnittelussa ja että rivitaloyhtiön kohdalla reitti sijoittuu lähelle asuntojen takapihoja. Suunniteltu pienimuotoinen ja polkumainen reitti ei uhkaa luontoa, sen monimuotoisuutta tai maisema-arvoja. Yleisen virkistysalueen vieressä sijaitseva taloyhtiö voi tarvittaessa kieltää kulkemisen omistamalleen alueelle. Mahdollisia järjestyshäiriöitä valvoo poliisi. Reittivaraus on ohjeellinen ja kaupungilla ei tällä hetkellä ole suunnitelmaa reitin toteuttamisesta.

Ehdotusvaiheessa teetettiin suunnitelma joukkoliikennepysäkin ja jalankulku ympäristön parantamisesta Varalan pysäkin ympäristössä. Suunnitelmaan sisältyy myös tilausajopysäkin tilavaraus. Liikenneselvitykseen lisättiin myös liikennelaskenta, tarkennettiin kaavan vaikutusten arviointia liikennevaikutusten osalta ja lisättiin kaavaan yleismääräys pysäköintimääräyksen tulkin nasta.

As Oy Tampereen Anna Liljan katu 4 kiittää muistutuksessaan luonnoksesta jätettyjen muutostoiveiden huomioimisesta, mutta huomauttaa, että liikenteen lisääntymisen vaikutukset lähialueen asukkaisiin on sivuutettu. Esitetty korotettu liittymäalue aiheuttaa muistutuksen mukaan ongelmia Varalankadulta Pyynikintielle liittymisessä, ajoneuvoja on jäänyt talviaikana kiinni mäkeen. Lisäksi huomautetaan, että Pyynikintien kaventaminen todennäköisesti aiheuttaisi vaaratilanteita ja esitetään parempaa suojatien paikkaa.

Muistutuksessa esitetään, että tilausautoliikenteelle tulee osoittaa pysäköintipaikka muualta. Nykyisin tilausajoliikenne tukkii Varalankadun. Muistutuksen mukaan tapahtumien yhteydessä alueella on ollut 30-50 väärin pysäköityä autoa ja tämä olisi pitänyt huomioida pysäköintiselvityksessä.

Vastaus: Asemakaavan ehdotusvaiheessa maaliskuussa 2020 tehtiin Varalankadulla ja Pyynikintiellä liikennetutkimuksia, joiden tulokset on raportoitu asemakaavan liitteenä olevassa päivitetystä liikenneselvityksessä (31.3.2020). Liikenneselvitystä on täydennetty myös Varalan urheiluopiston lisärakentamisen ja toiminnan laajentumisen vaikutuksilla Varalankadun ja Pyynikintien liikennemääriin. Tarkastelussa on todettu, että liikenteen kasvu on

maltillista ja sen vaikutus liikenteen sujuvuuteen vähäinen. Liikenteen lisäyksen on arvioitu olevan Varalankadulla Varalan urheiluopiston itäpuolella ja Pyynikintiellä 160–230 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pyynikintien joukkoliikenteen palvelutasoa on tarkoitus parantaa. Vuoden 2021 linjastomuutoksien myötä bussiliikenteen vuoroväli Pyynikintiellä on suunniteltu tihennettävän ruuhka-aikana 10 minuuttiin. Muina aikoina liikennöitäisiin 15-60 minuutin vuorovälillä. Joukkoliikenteen tehostaminen palvelee sekä asutusta että Varalan urheiluopiston tarpeita ja vähentää osaltaan autoilun kasvupainetta. Joukkoliikenteen olosuhteita on tarkoitus kehittää myös parantamalla Varalan pysäkkiparin järjestelyjä sekä jalan-kulkuyhteyksiä pysäkkiparin läheisyydessä Pyynikintien ja Varalantien liittymässä.

Urheiluopiston itäisen tonttiliittymän kohdalle esitetyn Varalankadun korotuksen suunnittelussa on huomioitu Varalankadun jyrkkyudet sekä nopeusrajoitukset. Korotus sekä pysäköintialue sijoittuvat 30 km/h-nopeusrajoitusalueelle ja Varalankadun loivemmalle osuudelle, jolla ajoradan pituuskaltevuus on noin 5 %. Lisäksi korotus ei sijaitse Pyynikintien ja Varalankadun liittymässä, vaan noin 60 metrin etäisyydellä liittymästä. Korotuksen tarkoituksena on Varalankadun ylittävien, esimerkiksi urheiluopiston tontille tai Pyynikintielle Pyynikin Triכון suuntaan matkalla olevien jalan-kulkijoiden, sekä urheiluopiston tonttiliittymän kohdan turvallisuuden parantaminen.

Liikenteellisissä tarkasteluissa esitetty Pyynikintien ajoradan pistemäinen kavennus ja suojatien toteuttaminen kavennukseen Varalankadun liittymän ja ns. Varalan mutkan välille on tarpeen sekä ulkoilijoiden että Pyynikintien muiden jalankulkijoiden turvallisuuden vuoksi. Suojatie on sijoitettu paikkaan, jossa Pyynikintien jalkakäytävä kadun itäreunassa päättyy ja jossa mm. Varalankadun suuntaan kulkevat jalankulkijat joutuvat ylittämään Pyynikintien ajoradan. Jalkakäytävän jatkaminen Varalankadun liittymään ei ole mahdollista Pyynikintien katualueen kapeuden sekä ajoradan reunaan rajautuvien kallioiden ja Pyynikin luonnonsuojelualueen takia.

Ajoradan kavennuksella on myös liikennettä rauhoittava vaikutus, joka ulottuu sekä Varalankadun liittymään, että Varalan mutkaan saakka. Turvallisuussyistä myös kavennuskohdan havaittavuus ja merkittäminen mm. liikenne-merkein on tärkeää ja kuuluu kiinteänä osana ajoratojen kavennuksien suunnittelua ja toteuttamista.

Vuonna 2016 yhdyskuntalautakunnan hyväksymässä nopeusrajoitusjärjestelmän uudistuksessa on esitetty, että Pyynikintien nopeusrajoitus alennetaan 30 kilometriin tunnissa. Nykyisin nopeusrajoitus on 40 km/h. Kevään 2020 aikana laaditaan Pyynikin alueelle tarkempia suunnitelmia 30 km/h aluenepeusrajoituksesta ja liikenteen rauhoittamisesta.

Suurien tapahtumien aikana Varala on opastanut pysäköintiä Pyynikin uimarannan yhteydessä oleville pysäköintialueille. Tapahtumiin osallistuvia on myös tiedotettu ennakkoon pysäköintijärjestelyistä. Varala on ilmoittanut että samaa käytäntöä on tarkoitus jatkaa tulevaisuudessakin.

Normaalitilanteessa pysäköinti tapahtuu Varalan Urheiluopiston pysäköintialueilla sekä kadunvarsilla. Asemakaavamuutos mahdollistaa pysäköintipaikkojen määrän lisäämisen tontilla, sekä LPA-alueen toteuttamisen Varalankadun varteen. Myös joukkoliikennettä on esitetty vahvistettavaksi.

Varalan urheiluopistolle tulevat tilauskuljetukset on nykyisin ohjeistettu jättämään ryhmät Varalankadulla urheiluopiston itäisen tonttiliittymän kohdalle (A-portille) ja etenkin ruuhka-aikoina Pyynikintien linja-autopysäkille, josta on Varalaan vain 100 metrin kävelymatka. Varalan urheiluopiston piha-alueet ovat linja-autoille ahtaita, ja tilanne ei tule parantumaan asemakaavamuutoksen myötä. Tästä syystä asemakaavan ehdotusvaiheessa on tarkasteltu Pyynikintien bussipysäkkiparin kehittämistä, sekä laadittu yleissuunnitelma Pyynikintien länsireunan pysäkin mitoittamisesta kaupunkiliikenteen ja Varalan Urheiluopiston tilauskuljetusten yhteiskäytölle sopivaksi, sekä pysäkkiympäristön turvallisuuden parantamisesta.

Yksityishenkilön muistutuksessa kiitetään kasvillisuuden ja eläimistön huomioimisesta, sekä kysytään Varalankadun leventämisestä. Lisäksi esitetään huoli rakentamisen aikaisesta rekkaliikenteestä ja louhinnan aiheuttamista vaurioista, sekä toivotaan suunnitelmaa haittojen estämiseksi.

Vastaus: Varalankatua ei ole suunnitelmissa esitetty levennettäväksi. Logistiikkasuunnittelu kuuluu työmaan normaaleihin toimintoihin, ja rakentamisen aikainen liikenne joudutaan aikatauluttamaan ja suunnittelemaan huolellisesti. Työmaan ja naapureiden välisestä yhteydestä on hyvä sopia jo ennen työn alkua. Mikäli työmaalla tulee tehtäväksi pitkään kestäviä, erityisen meluisia toimintoja, niitä voidaan tarvittaessa säädellä meluilmoituksesta tehtävällä päätöksellä. Tässä tapauksessa lähimpänä louhittavia alueita ovat Varalan omat rakennukset. Työmaan tulee huolehtia tarvittaessa myös lähirakennusten katselmoinnista ennen louhintatyötä ja sen jälkeen.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan kaksi tonttia urheiluopiston käyttöön, tontti auto-paikkoja ja teknistä huoltoa varten, sekä puisto- ja vesialuetta.

4.1.1 Mitoitus

Kortteliin 1063 muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 14 620 k-m², josta Y-17 tontilla 10 on 10 500 k-m², Y-17 tontilla 9 on 4100 k-m² ja ET-2 tontilla 11 on 20 k-m².

4.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

kortteli	tontti	käyttötarkoitus	ala m ²	kem ² yht.	tehokkuus
1063	8	LPA	267	0	
1063	9	Y-17	15825	4100	0,26
1063	10	Y-17	29742	10 500	0,35
1063	11	ET-2	30	20	0,67
Lähivirkistys- alue		VL	997	0	
Vesialueet		W	7414	0	
Katualue			651	0	
			m ²	kem ²	e-luku
Kaava-alue yht.			54 925	14 620	0,27

Taulukko. Kaavassa osoitettujen tonttien ja muiden alueiden pinta-alat, rakennusoikeus ja tehokkuus.

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

4.2.1 Korttelialueet

Kortteli 1063

Tontti 8 on autopaikkojen korttelialue (LPA), jonka kautta osoitetaan ohjeellinen polkuyhteys (po) tontin 10 tonttiliittymästä Pyyrikintielle ja jonka läpi kulkee maanalainen johto. Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 1063 tonttien 9 ja 10 autopaikkoja. Tontin autopaikkamäärä on 10.

Korttelin 1063 tontit 9 ja 10 osoitetaan Varalan urheiluopiston käyttöön. Tonttien käyttötarkoitus on *urheiluun liittyvää opetus- ja kurssitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää enintään 50% opetus- ja kurssitoimintaa palvelevia asuntotiloja ja majoitustiloja varten (Y-17)*.

Tontin 9 rakennusoikeus on 4100 k-m². Tontilla on viisi rakennusalaa, joista laajimman suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II), vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema enintään +117,00, rakennuksen julkisivut tulee tehdä pääasiallisesti punatiilestä (ju-16) ja paikalla muuraten (ju-57). Kolmella rakennusalalla on asemakaavalla suojellut rakennukset, joista Villa Varala on suojeltu merkinnällä sr-34 (*Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia ja rakennusteknisiä arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Rakennuksen sisätilojen tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa.*) ja Kisapirtti ja Kalliola merkinnällä sr-51 (*Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*). Rannassa on rakennusala saunaa (sa) ja talousrakennusta (t) varten, rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Tontin pohjoisosassa on pihan luontoarvoja suojeleva merkintä s-2, länsiosassa ja rantavyöhykkeellä merkintä s-piha4 ja kallioalueella tontin eteläosassa sekä tontin länsirajalla on merkintä luo-1, Pyynikintien reunalla on merkintä i-11. Kisapirtin edustalla oleva kivimuuri on suojeltu merkinnällä sr/r-3 (suojeltava historiallinen rakenne). Tonttia koskevat hulevesien hallintaa koskevat määräykset hule-42(1) ja hule-24.

Tontin autopaikkoja voidaan sijoittaa viereiselle tontille 8, joka on autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä tontille 10 ja pysäköimispaikalle p-11. Pysäköimispaikalle ajetaan tontin 10 kautta (merkintä ajo).

Tonttia koskee asemakaavaa varten laadittu rakentamistapaohje (rto-8415), joka on asemakaavan liitteenä ja yleismääräys, joka on asemakaavakartassa (y-8415). Pihan ja rakennusten käsittelytapa on määriteltävä tarkemmin rakentamistapaohjeessa.

Tontin 10 rakennusoikeus on 10 500 k-m². Tontilla on laaja rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Rakennusalan länsiosassa vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman tulee olla enintään +106,00 ja Varalankadun reunalla enintään +110,00. Tontin koillisosaan voidaan rakentaa yksi maanalainen kerros autojen säilytystä varten ja sen päälle pysäköimispaikka. Varalankadun varressa olevan rakennusalan osa tulee toteuttaa viherkattoisena (vih-ka-1). Urheiluopiston päärakennus ja Majala on suojeltu määräyksellä sr-51. Rakennusosalta rakennettavien rakennusten ja laajennusosien julkisivujen tulee olla pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä (ju-16, ju-57). Rannassa on rakennusala saunaa varten (merkintä sa). Saunarakennus saa olla enintään I-kerroksinen ja sen julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Tontin kautta on ajoyhteys (ajo) tontille 9. Tontilla on neljä osa-aluetta pysäköintipaikkoja varten (*p-11 Pysäköintialue on jäsennoitävä pensas- ja puuistutuksin ja ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi*). Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa korttelin tontilta 8, joka on autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja tontille 9 sekä tontilla oleville pysäköimispaikoille p-11. Tontin luoteiskulmassa on osa-alue maanalaista johtoa varten. Varalankadun ja tontin eteläpuolella olevan puistoalueen välillä on ohjeellinen polkuyhteys (po).

Tontilla on useita pihan kasvillisuutta ja luontoarvoja huomioivia merkintöjä: Länsi- ja eteläosassa on merkintä s-2, (*Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.*), itäosassa ja länsirajalla on merkintä s-piha-4 (*Tontin osa, jolla pihaympäristö säilytetään. Alueen luonteen kannalta merkittävät avokalliot ja puut tulee säilyttää. Alueelle saa osoittaa ympäristön huomioon ottavia kulkuyhteyksiä, oleskelualueita ja täydennysistutuksia.*) ja Varalankadun varteen rajautuvalla alueella on merkintä i-11 (*Istutettava alueen osa. Alueella olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennysistutettava uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.*). Tontin eteläosassa oleva kalliojyrkäne ja pihan keskiosassa oleva kasvillisuusesiintymä on huomioitu osaluemerkinnällä luo-1 (*Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä.*).

Tonttia koskevat hulevesien hallintaa koskevat määräykset hule-42(1) (*Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyksra-*

kenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.) ja hule-24 (Korttelialueelta tulevien hulevesiviemärien purkupaikat on eroosiosuojattava.).

Tonttia koskee asemakaavaa varten laadittu rakentamistapaohje (rto-8415), joka on asemakaavan liitteenä ja yleismääräys, joka on asemakaavakartassa (y-8415). Pihan ja rakennusten käsittelytapa on määriteltävä tarkemmin rakentamistapaohjeessa.

Tontti 11 on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden käyttöön (ET-2), tontille saa rakentaa enintään 20 neliön suuruisen muuntamorakennuksen.

4.2.2 Muut alueet

Varalankadun ja Pyynikintien välinen alue on puisto (VL), jolla olemassa oleva puisto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (merkintä s-2). Puistoalueen läpi kulkee maanalainen johto ja ohjeellinen polkuyhteys (po) tontilta 8 Pyynikintielle.

Kaavamuutosalueen eteläosa on vesialuetta (W), jossa on kaksi ohjeellista osa-aluetta (w-1), jolle saadaan rakentaa laitureita, ja laiturien yhteyteen saadaan rakentaa vesivirkistystoimintojen vaatimia rakennelmia, alueella ei saa säilyttää veneitä.

Rakentamistapaohjeen määräykset koskevat myös ranta- ja puistoalueita.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamisen Varalankadun eteläpuolisella alueella, rakennusten laajentamisen sekä maanalaisen rakenteellisen pysäköinnin rakentamisen urheiluopiston alueelle. Harkitusti sijoitetut ja hyvin suunnitellut uudisrakennukset ja laajennusosat voidaan toteuttaa alueen maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuvalla tavalla. Kaava ei muuta alueen nykyistä toimintaa, eikä siten aiheuta merkittäviä muutoksia alueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Kaava mahdollistaa autopaikkojen määrän lisäämisen urheiluopiston alueella, mikä vähentää jonkin verran pysäköintiä Varalankadun varrella. Kaavamääräyksillä turvataan alueen luonnon arvojen ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla.

Kaavassa osoitetaan polkuyhteys Varalan alueen länsiosan halki, Pyhäjärven rannasta Varalankadulle sekä Varalankadun ja Pyynikintien välisen puistoalueen halki. Tämä lisää virkistysmahdollisuuksia Pyhäjärven rantavyöhykkeellä.

4.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kaavassa osoitetaan uusi rakennusala Varalankadun eteläpuolelle. Paikalle voidaan rakentaa rakennus, jossa on kaksi maanpäällistä ja yksi kokonaan maanalainen kerros. Kaavassa määritetty rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on likimain samalla tasolla Varalankadun kanssa eli uudisraken-

nus tulee upottaa jyrkkään rinteeseen, mikä aiheuttaa paikalle louhintaa. Muualle urheiluopiston alueella osoitetut rakennuspaikat on mahdollista sijoittaa maaston muotoihin sopeutuen, siten ettei louhintaa tarvita.

Kaava-alueella on paljon vettä läpäisevää maanpintaa, jota uudisrakentaminen vähentää jonkin verran. Koska alueen maaston muodot ovat jyrkkiä ja kallioperä on varsin lähellä maanpintaa, on hulevesien viivytyksien tarpeen. Hulevesiviemäreiden purkupaikat on eroosiosuojattava ja hulevesien hallinnassa tulee huomioida alueen luontoarvot ja niiden säilyminen. Varalankadun varren uudisrakennuksen katto tulee tehdä viherkattona, joka hidastaa ja vähentää katolta ympäristöön johtuvien hulevesien määrää.

4.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Asemakaavassa laajennetaan rakennusala Varalankadun eteläpuolelle paikalle, jossa on kalliota, iäkstä puustoa ja arvokkaita kasvilajeja. Kallio ja paikalla oleva kasvillisuus on poistettava uudisrakentamisen mahdollistamiseksi. Alue on osa kasvistoltaan arvokasta Varalan piha-alueita, jossa kasvaa harvinaista lajistoa. Osa-alueella ei kuitenkaan ole luonnonsuojelullisen statuksen omaavia kasvilajeja. Varalan tontin länsiosa on rauhoitettu kokonaan rakentamiselta, eikä kaavassa esitetä luonnon arvoja heikentäviä toimenpiteitä muualle piha-alueella.

Varalan alueella on runsaasti luontoarvoja, arvokkaita kasviesiintymiä ja avainbiotooppeja, joiden säilyminen turvataan kaavassa suojelumääräyksiin.

4.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisu tiivistää Tahmelan alueen kaupunkirakennetta. Täydennysrakentaminen tuo urheiluopistolle lisää mahdollisuuksia toiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen, mikä lisää urheiluopiston tarjoamien työpaikkojen ja alueella opiskelevien ja vierailevien kävijöiden määrää.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uuden kunnallistekniikan rakentamista.

Suunnittelualue on kävellen hyvin saavutettavissa Tahmelan katuverkkoa ja Pyynikin ulkoilumaastoja sekä Pyynikintietä pitkin. Pyöräilyreitit sijaitsevat pääosin ajoradalla, koska läheisellä katuverkolla ei ole pyöräteitä.

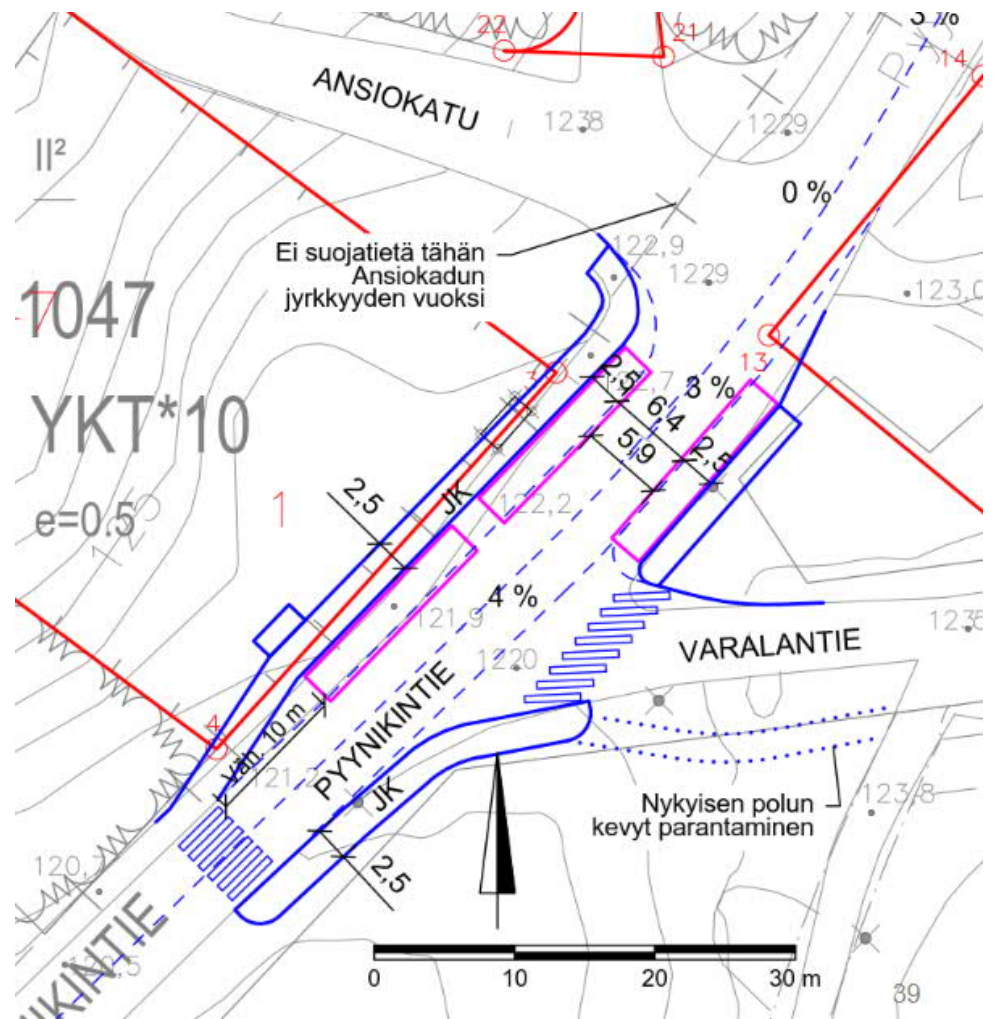
Asemakaavassa osoitetaan uusia viheryhteyksiä Pyhäjärven rantavyöhykkeelle, mikä vahvistaa kaupungin viheralueverkostoa Pyhäjärven rannalla ja Pyynikinharjun alueella. Varalankadun ja Pyynikintien risteykseen, nykyiselle puistoalueelle osoitetaan tontti autopaikoitusta varten, mikä vähentää asemakaavaan merkittävää puistoalueen määrää alueella jonkin verran. Alue on kuitenkin nykyäänkin pysäköintikäytössä, joten puistoalueen muutos autopaikka-alueeksi ei käytännössä muuta nykytilannetta. Myös kaavassa osoitetut polkuyhteydet edellyttävät pieniä muutoksia maastoon ja alueen puuston karsimista.

Lisärakentamisen vaikutusta liikennemääriin tutkittiin kaavaehdotusvaiheessa. Selvityksen (Liikenteelliset tarkastelut, A-insinöörit 31.3.2020) mukaan Varalan Urheiluopistoon kohdistuva henkilöautoliikenteen määrä kasvaa noin 20–30 % eli noin 200–250 ajon./vrk, kun uusi maankäyttö toteutetaan kaavan liitteeksi laaditun viitesuunnitelman mukaisella tavalla. Jos kaikki asemakaavaehdotuksen mahdollistama maankäyttö toteutetaan, liikenne-ennusteet Vara-

lan Urheiluopiston liittymissä yön yli -tilanteessa ovat seuraavat: Itäisessä liittymässä 820 ajon./vrk (nyk. 622 ajon./vrk, tilanne 3.3.2020) ja läntisessä liittymässä 240 ajon./vrk (nyk. 189 ajon./vrk, tilanne 3.3.2020). Liikennemäärän oletetaan jakautuvan nykyisellä tavalla, eli suurin osa (80 %) kulkisi urheiluopiston itäisen liittymän kautta. Selvityksessä todettiin, että liikenteen kasvu on maltillista ja sen vaikutus liikenteen sujuvuuteen on vähäinen. Varalankadulle toteutettavat autoliikennettä rauhoittavat ja jalankulkuyhteyksiä parantavat toimenpiteet huomioon ottaen, henkilöautoliikennemäärän kasvun vaikutus liikenneturvallisuuteen on vähäinen. Arvioinnissa on oletettu, että yksi käynti aiheuttaa kaksi matkaa, eli ajoneuvo pysäköidään harjoitusvuoron ajaksi Varalaan. Jos kyyditsemismatkoja on paljon, liikennemäärä kasvaa Varalan liittymissä nyt arvioitua enemmän.

Urheiluopiston pysäköintipaikkojen määrä kasvaa rakentamisen myötä noin 30 henkilöautopaikan verran, mikä voi kasvattaa jonkin verran henkilöauton houkuttelevuutta kulkutapana. Katuverkolla pysäköintipaikkaa etsivän liikenteen määrän oletetaan hieman vähenevän pysäköintimahdollisuuksien parantua urheiluopiston tontilla. Ehdotusvaiheessa kaavaan lisättiin yleismääräys pysäköintipaikkamäärän tulkinnasta paikkamäärän varmistamiseksi.

Varala on joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Linjastoluonnos 2021 -suunnitelman mukaan reitti tulee säilymään nykyisenlaisena, mutta vuoroväli tihenee ruuhka-aikoina. Linja 10 Tahmela–Keskustori–Kaukajärvi liikennöi tulevaisuudessa arkisin 4-6 kertaa tunnissa ja viikonloppuna 2-4 kertaa tunnissa. Urheiluopistossa opiskelevien ja työskentelevien määrän lisääntyminen tukee joukkoliikenteen palvelutason säilymistä nykyisellään. Urheiluopisto sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Pyynikintien linja-autopysäkeistä. Ehdotusvaiheessa tehtiin lisäksi esiselvitys Pyynikintien pysäkkiparin laadun ja turvallisuuden parantamisesta. Joukkoliikennepysäkin ja Varalankadun kävely-yhteyden kehittäminen parantaa joukkoliikenteen käytettävyyttä sekä alueen asukkaiden, että Varalan käyttäjien ja työntekijöiden kannalta.



Kuva. Esisuunnitelma Pyynikintien pysäkkiparin parantamisesta. Kuvassa on esitetty myös tilausajoliikenteelle suunniteltu pysäkkipaikka.

Kaavatyön yhteydessä on tehty liikenteellisiä tarkasteluja myös Varalankadun ja Pyynikintien järjestelyistä jalankulun ja pyöräilyn turvallisten ja sujuvien yhteyksien parantamiseksi. Suunnitelmassa on esitetty Varalankadulle korotettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle, nykyistä paremmin jäsenelty pysäköintialue 10 henkilöautolle sekä jalankulkuyhteys urheiluopiston portilta Pyynikintien jalkakäytävälle, josta yhteys jatkuu Pyynikin ulkoilureiteille. Pyynikintiellä ajorataa kavennetaan uuden suojatien kohdalla turvallisuuden parantamiseksi. Yhdessä näiden bussipysäkkiin ja siihen liittyvään jalankulkuuympäristöön esitettyjen parannusten odotetaan lisäävän joukkoliikenteen kulkutapaosuutta sekä Varalan käyttäjien, että alueen asukkaiden parissa.

Pyynikintien jyrkän mäkiösuuden kohdalla tutkittiin mahdollisuutta leventää nykyistä jalkakäytävää louhimatta luonnonsuojelualueella sijaitsevaa kalliota. Jalkakäytävän leventäminen edellyttäisi tällöin ajoradan kaventamista ja heikentäisi autoliikenteen olosuhteita linja-autoreitillä niin paljon, että järjestely toteutettiin toteuttamiskelvottomaksi vaihtoehdoksi.

Kaavassa edellytetään polkupyöräpysäköinnin järjestämistä Tampereen pysäköintipolitiikan mukaisesti.

4.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Varala on Suomen vanhin urheiluopisto, jonka eri aikoina rakentunut rakennuskanta muodostaa hyvän suunnittelun ansiosta yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennukset sijoittuvat Pyynikinharjun metsäluontomaisemaan väljästi, maisemallisiin tasanteisiin usealle eri tasolle, johon Varalankadun varren uudisrakennus tulee lisäämään uuden kerrostuman. Jyrkkään rinteeseen sijoittuvien rakennusten välistä ja Varalankadun pohjoispuolisista Tahmelan alueen rakennuksista aukeaa näkymiä etelään Pyhäjärvelle, mikä tulee säilymään kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen toteutuessa.

Kaavan suunnittelualue on osa Pyhäjärven rantamaisemaa. Varalan alue on osa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyä ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja Varalan ranta-alue on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaa rakennettua kulttuuriympäristöä. Alue on maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas ja alueella on paljon luontoarvoja. Kaavan uudisrakentaminen on sijoitettu alueelle siten, että syntyvä muutos on alisteinen alueen miljöön ja maiseman muodostamalle kokonaisuudelle.

Kaavamuuos säilyttää Varalan urheiluopiston luonteen puolijulkisena pihaluokana entisellään. Kaava-alueen kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonympäristön kannalta arvokkaat kohteet suojellaan asemakaavalla ja alueella tapahtuvat muutokset ja lisärakentaminen ei heikennä niiden arvoa.

Kaavan lisärakentaminen on mahdollista toteuttaa ilman kunnallisteknisen verkoston laajentamista. Varalankadulle on rakennettava korotettu liittymäalue urheiluopiston tonttiliittymän kohdalle ja Pyynikintielle uusi suojatie, alueen jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamiseksi.



Kuvat, Varalankadun eteläpuolelle suunniteltu uudisrakennus, kaavan viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy. Varalankadun uudisrakennus ei peitä kaavamuutosalueen pohjoispuolisten kiinteistöjen Pyhäjärvinäkymiä, sillä rakennuksen vesikaton korko on likimäärin samalla tasolla Varalankadun koron kanssa.



Kuvat, kaavan viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy. Kaavan mahdollistama Varalan alueen täydennysrakentaminen ei muuta Pyhäjärven rantamaisemia merkittävästi. Ylimmässä kuvassa esitetty uusi rantasauna on luonteeltaan nykyisten rantasaunojen kaltainen moderni puurakennus. Muut Varalan alueelle osoitetut laajennusosat ja uudisrakennukset eivät tule näkymään järvelle, sillä uudet rakennusmassat ovat alueen puustoa matalampia. Uudisrakennukset voi paikantaa järven suunnalta ainoastaan alueen puuston tasaiseen latvukseen muodostuvana lovena.

Keskimmäisessä ja alimmassa kuvassa on havainnollistettu Varalan alueen län-siosaan osoitetun Majalan laajennuksen vaikutusta alueen maisemaan.

4.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaava mahdollistaa Varalan urheiluopiston toiminnan kehittämisen ja laajentumisen. Kaava tuo alueelle sekä rakentamisaikaisia työpaikkoja että urheiluopiston toiminnan laajentuessa myös pysyviä työpaikkoja.

Kaupungin toteutettavaksi tulevia, kaavassa osoitettuja toimintoja ovat ohjeelliset polkuyhteydet sekä kaavan liikennesuunnitelmissa esitetty korotettu liittymäalue Varalan tonttiliittymän kohdalle ja suojatie- sekä pysäkkijärjestelyjä Pyynikintielle. Näiden tarkempi suunnittelu ja toteutus aiheuttavat kustannuksia kaupungille. Varalankadun varteen osoitetun pysäköintialueen (LPA) rakentamisen kustannuksista vastaa Varalan säätiö.

4.4 Nimistö

Pyynikintien ja Varalankadun risteyksessä sijaitseva puistikko saa nimen Varalanmutkanmetsikkö, aiemmin käytössä ollut nimeä mukaillen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakartassa on rakentamista ohjaava yleismääräys. Kaavaan liittyy myös toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma ja rakentamistapaohje, joka on asemakaavan liitteenä.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Osa viitesuunnitelmassa esitetyistä rakennuksista on varautumista pitkän aikavälin tarpeeseen.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.