



# TAMPERE

Kaupunkiympäristön  
suunnittelu  
Asemakaavoitus

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

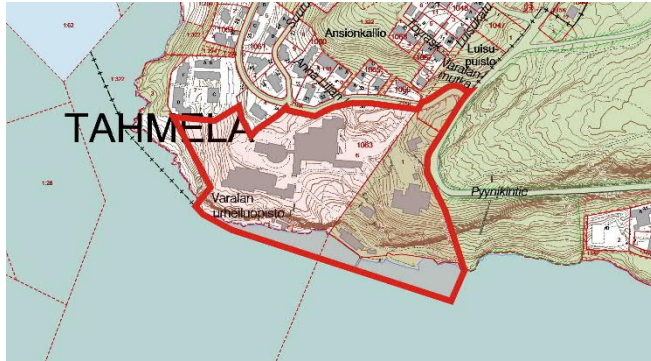
TAHMELA, VARALANKATU 36, VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMINEN

Asemakaava nro 8415.

23.2.2012, tark. 4.3.2019, 7.10.2019

Dno TRE:5934/10.02.01/2018

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaavan suunnittelualue.

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tahmelan kaupunginosassa, vajaan kahden kilometrin päässä ydinkeskustasta, sen länsipuolella. Suunnittelualue käsittää Varalan urheiluopiston alueen kokonaisuudessaan, Pyhäjärven vesialuetta täyttömäineen ja pienen viheralueen Pyynikintien ja Varalankadun kulmauksessa. Alue rajautuu pohjoisessa Varalankatuun ja Pyynikintiehen, idässä ja lännessä Pyhäjärven rannan rakentamattomiin puistoalueisiin, etelässä Pyhäjärveen ja luoteessa pientalo- ja rivitalotontteihin. Suunnittelualueella on useita eri-ikäisiä urheiluopiston toimintaan liittyviä koulutus-, majoitus- ja virkistystoiminnan rakennuksia. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,4 ha, josta noin 0,7 ha on vesialuetta.

### Maanomistus

Kiinteistön 1063-1 omistaa Varalan säätiö ja kiinteistön 1063-6 sekä Pyynikintien ja Varalankadun välisen puistoalueen omistaa kaupunki.

### Tavoitteet

Varalan säätiö on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen Tampereen kaupungille 16.5.2011. Muutoshakemuksessa ton-teille haetaan kaavamutoksella toiminnan laajentamisen ja pysäköinnin tehostamisen mahdollistavaa ratkaisua säilyttäen alueen arvokas ympäristö.

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa urheiluopiston toiminnan laajentaminen lisärakentamisen avulla. Lisärakentaminen käsittäisi liikunta-, majoitus- ja toimistotiloja sekä pysäköintitilaa, yhteensä noin 4500 k-m<sup>2</sup> (nykyisen rakennuskannan kerrosala on noin 9200 k-m<sup>2</sup>). Pyynikintien ja Varalankadun väliselle pienelle viheralueelle osoitetaan pysäköintipaikkoja. Asemakaavan tavoitteena on lisäksi vaalia alueen arvokasta kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Asemakaavamuutos pohjautuu kaavamutoksen rinnalla laadittuun viitesuunnitelmaan.

### Lähtökohdat

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa Tahmelan alue on taa-jamatoimintojen aluetta, Pyynikinharjun alue on virkistys- ja suojelualuetta ja Varalan alue on osoitettu palvelujen kohdemerkinnällä, jonka suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Suunnittelualue on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä ja Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykettä, jota tulee kehittää Tampereen kaupunkiseudulla Pyhäjärveen kytkeytyvän kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen vyöhykkeenä. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyä maisema-alueetta, valtakunnallisesti arvokasta harju- ja moreeni muodostuma-alueetta ja maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Pyhäjärven rantavyöhykkeelle on osoitettu viheryhteys.

Maakuntakaava 2040: <http://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/>

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valittu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaavan 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 kohdemerkinnällä. Kartalla 2 viherympäristöt ja vapaa-ajan palvelut, Pyynikinharju on geologisesti arvokas harjualue ja Tahmelan alueen halki on osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys. Kartassa 3 kulttuuriympäristö Pyynikinharju, Varalan ja Ylä-Pispalan alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta ja Pyynikki ja Tahmelan ranta-alue on osoitettu maisemallisesti ja kaupunkikuullisesti huomioitavaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (numero M9), jossa Varalan urheiluopiston rakennukset on huomioitu osana Pyynikin merkittävää rakennushistoriaa. Kestävää vesitaloutta, ympäristöterveyttä ja yhdyskuntateknistä huoltoa käsittelevällä kartalla 4 Varalan alue kuuluu Pyhäjärven lähivaluma-alueeseen ja Pyynikintie on osoitettu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeksi.

Kantakaupungin yleiskaava 2040:

[https://www.tampere.fi/tiedos-tot/y/4tmQcUzJD/YK2040\\_kartat1\\_4\\_osittainen\\_voimaantulo\\_20\\_09\\_2018.pdf](https://www.tampere.fi/tiedos-tot/y/4tmQcUzJD/YK2040_kartat1_4_osittainen_voimaantulo_20_09_2018.pdf)

Kaavamutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa: koillis-kulmassa 20.12.1945 vahvistettu asemakaava nro 14-17 ja muualla 19.9.1997 vahvistettu asemakaava nro 7356. Asemakaavojen mukaan alueen koilliskulma on viheraluetta ja muu suunnittelualue yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-4). Kaksi alueen vanhinta rakennusta, Kisapirtti ja Varalan Liikuntamuseo (entinen tehtailija Liljeroosin huvila), on merkitty suojeltaviksi (sr-13). Alueen tehokkuusluku on 0,225 mikä vastaa 10 131 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Ajantasa-asemakaava:

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/ajantasa-asemakaava.html>

## Asemakaavan vaihe

ALOITUS VALMISTELU **EHDOTUS** VALMIS

### Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan suunnittelutyön kuluessa. Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, OAS-kuulutus ja nähtävilläoloaika 23.2.-15.3.2012. Mielipiteet ja lausunnot.
- Valmisteluaineiston kuulutus ja nähtävilläoloaika 7.3.-28.3.2019. Mielipiteet ja lausunnot. Avoin yleisötilaisuus 13.3.2019 klo 17-20 Varalan urheiluopistolla, os. Varalankatu 36.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely, yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtävillä asettamisesta, kuulutus ja nähtävilläoloaika arviolta syksyllä 2019. Muistutukset ja lausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

### Laadittavat ja laaditut suunnitelmat ja selvitykset

- Viitesuunnitelma
- Liikenneselvitys
- Hulevesiselvitys
- Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennushistorialliset selvitykset
- Rakentamistapaohje

Lisäksi hyödynnetään alueelle aiemmin laadittuja suunnitelmia ja selvityksiä. Muita selvityksiä laaditaan kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

### Vaikutuksia arvioidaan (MRA 1 §)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritys-vaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

### Maankäyttösopimus

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

### Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Muut ilmoituksensa mukaan

### Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14–16 C) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: [www.tampere.fi/ilmoitustaulu](http://www.tampere.fi/ilmoitustaulu)

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Palvelupiste Frenckellissä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat.html>

### Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.  
Käyntiosoite: Aleksis Kiven katu 14–16 C, Tampere.  
Sähköpostiosoite: [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

### Kaavan laatija

A-Insinöörit Civil Oy  
Arkkitehti Hanna Aitoaho

### Asiaa hoitaa

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen  
Puh. 040 8012724  
[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)

