



VARISMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



Postiosoite:
ORIVEDEN KAUPUNKI
PL 7
35301 ORIVESI

Käyntiosoite:
Keskustie 23
Sähköpostiosoitteet ovat muotoa:
etunimi.sukunimi@orivesi.fi

Puhelinvaihe / Info:
03-5655 6000
Fax:
03-5655 6190

1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi

Varismäen asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562H041119A254

Kaavan päiväys: 15.10.2019

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee asemanseudun kortteleita 206 ja 207 sekä lähivirkistys-, suoja- viher- ja katualueita.

Muutoksella muodostuu korttelia 207, katua sekä lähivirkistysaluetta.

Kaavan laatija

Oriveden kaupunki
Keskustie 23 / PL 7, 35301 ORIVESI
Puhelinvaihte 03 5655 6000

Kaavasuunnittelija Tea Jylhä
Vt. kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 12.11.2018

Hyväksyminen

Ympäristölautakunta 22.10.2019 § 106
Kaupunginhallitus 4.11.2019 § 254

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Asemanseudulla Varismäki-tien ja Huppiontien varrella. Alueeseen kuuluu neljä rakentunutta erillispientalojen rakennuspaikkaa sekä asemakaavan mukaista lähivirkistys-, katu- sekä suojaviheraluetta.

1.2. Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia kolmen rakennuspaikan laajentamista lähivirkistys-alueelle.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1.	Tunnistetiedot.....	2
1.1.	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2.	Kaavan tarkoitus.....	2
1.3.	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2.	Asemakaavamuutoksen sisältö.....	4
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1.	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.2.	Luonnonympäristö.....	5
3.3.	Rakennettu ympäristö.....	6
3.4.	Maanomistus.....	6
3.5.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	8
4.2.	Osalliset.....	9
4.3.	Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	9
4.4.	Asemakaavaluonnos.....	9
4.5.	Asemakaavaehdotus.....	11
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1.	Kaavan rakenne.....	11
5.2.	Aluevaraukset.....	12
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	12
5.3.1.	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	12
5.3.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
5.3.3.	Muut vaikutukset.....	12
5.4.	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin.....	12
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
6.1.	Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta.....	13

7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	13
7.1.	Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen	13
7.2.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §).....	13
7.3.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	13

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan seurantalomake

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Kumpuja ja kivinavettoja, Oriveden kulttuuriympäristöohjelma, Eija Teivas 2003
- Meluselvitys KT 58 välillä Enonkunnantie - Yliskyläntie Orivesi, Ramboll 2019

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	30.5.2018
Vireilletulo	Kaupunginhallitus 17.9.2018 Kaavoituskatsaus 12.11.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja Luonnos	Ympäristölautakunta 24.4.2019 Nähtävillä 15.-28.5.2019
Ehdotus	Ympäristölautakunta 27.8.2018 Kaupunginhallitus 2.9.2019 Nähtävillä 18.9.-1.10.2019

2.2. Asemakaavamuutoksen sisältö

Asemakaavamuutoksella laajennetaan kolmea erillispientalojen rakennuspaikkaa yhteensä 0,29 ha. Muutoksen jälkeen korttelialueen pinta-ala on noin 1,01 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 2017 k-m². Olemassa olevan puistomuuntamon alue jätetään lähivirkistysalueeksi. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä muutetaan katualueeksi nykytilanteen mukaisesti Varismäki-tiellä ja samalla katualueelta poistetaan tarpeeton kääntöpaikan varaus.

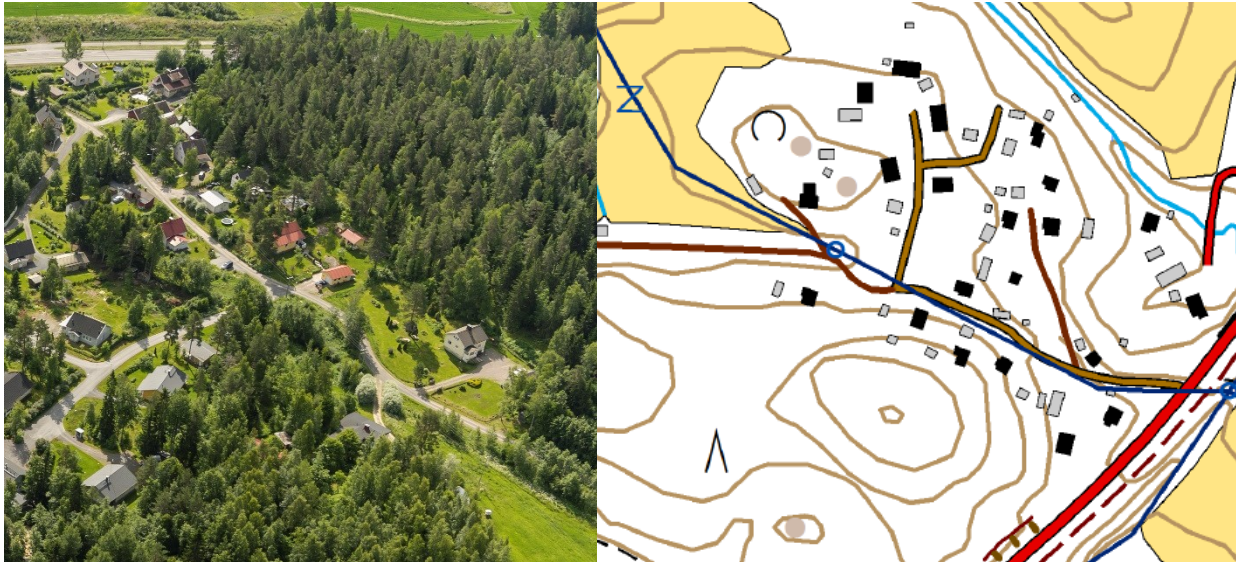
2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi kaupunki myy rakennuspaikkoihin liitettävät maa-alueet maanomistajille.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Varismäki on pieni asuinalue kantatien 58 varressa lähellä Oriveden asemaa. Asuinalue jää ympäröiviltä pelloilta katsottuna pääosin metsiköiden taakse piiloon.



Kuva 1. Ilmakuva 2015, Lentokuva Vallas Oy ja maastokartta 2017 (MML)

3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee metsäisen mäen pohjoisrinteessä. Mäen laella ja itäpuolella lähempänä kantatietä 58 metsä on mäntyvaltaista sekametsää ja muuten kuusivaltaista sekametsää. Maaperä on alueella pääasiassa kalliota ja hiekkamoreenia, pohjoisosissa on hiesua.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella eikä sieltä ole tiedossa suojelukohteita. Maastokäynnillä 15.4.2019 tutkittiin liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä kiinnittäen huomiota erityisesti kuusiin ja haapoihin, mutta alueella ei havaittu liito-oravan papanoita.



Kuva 2. Valokuvia alueen metsästä 5.4.2019

3.3. Rakennettu ympäristö

Koko Varismäen asuinalueella on asukkaita vajaa 40 (3.4.2019) ja rakennuspaikkoja noin 20. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan alueen vanhimmat rakennukset ovat 1920-luvulta, mutta eniten asuinrakennuksia on rakennettu 30-luvulla. Alue on rakentunut hitaasti siitä lähtien ja täytynyt 2000-luvulla.

Oriveden kulttuuriympäristöohjelmassa Varismäki on mainittu kauniina rinnemaastoon sijoitettuna asuinalueena. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

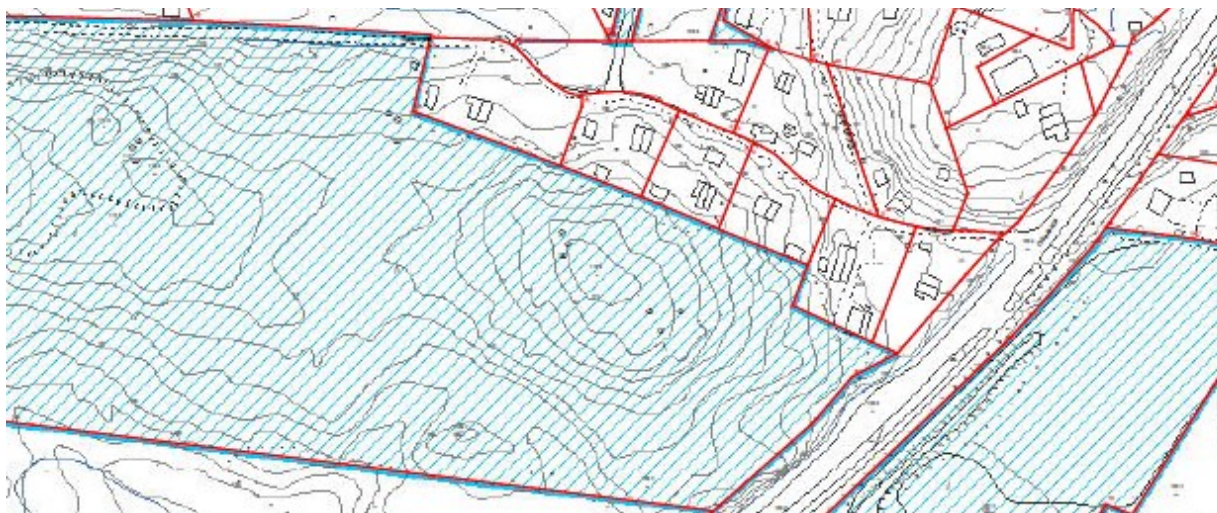
Palvelut sijaitsevat pääasiassa Oriveden keskustassa noin 4 km päässä suunnittelualueelta, mutta myös aseman alueella noin kilometrin etäisyydellä alueesta. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee runsaasti virkistykseen soveltuvia alueita, mm. Huppionvuori.

Vesihuoltoverkosto alueella on rakennettu.

Kantatien 58 varrelle on laadittu meluselvitys. Selvityksen mukaan valtioneuvoston antamat melutason yleiset ohjearvot eivät ylity suunnittelualueella nykytilanteessa eivätkä myöskään ennustetilanteessa vuonna 2040.

3.4. Maanomistus

Kuvassa 3 on esitetty alueen maanomistus. Kaupungin omistamilla kiinteistöillä on sininen viivoitus ja muut ovat yksityisessä omistuksessa.

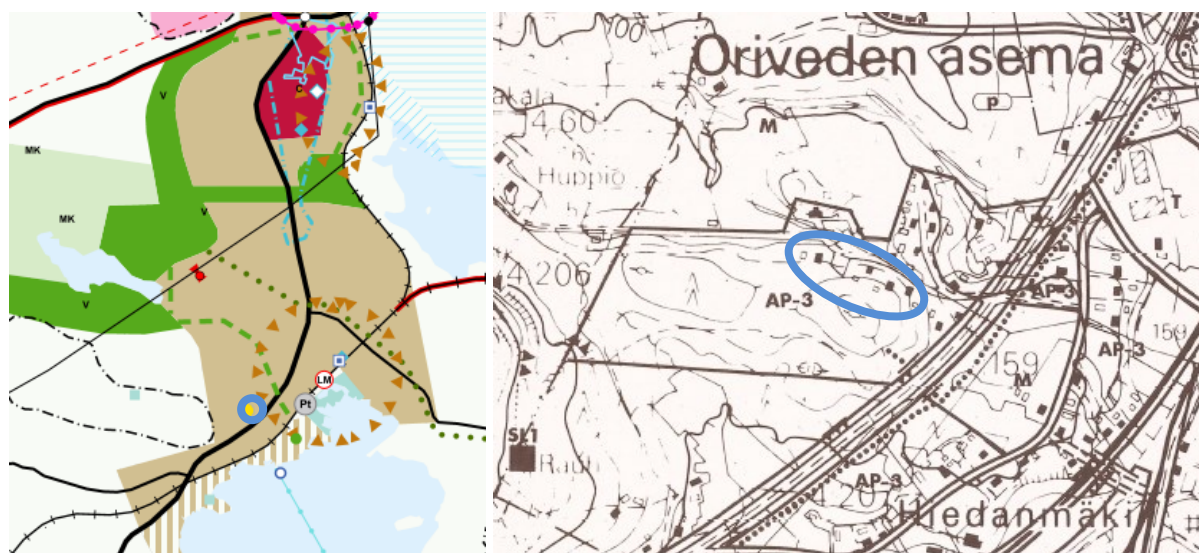


Kuva 3. Maanomistus

3.5. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Pirkanmaan maakuntakaavassa (hyväksytty 27.3.2017) suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Oikeusvaikutuksettomassa Oriveden keskustaajaman osayleiskaavassa (hyväksytty 30.5.1988) alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-3), jonne voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.

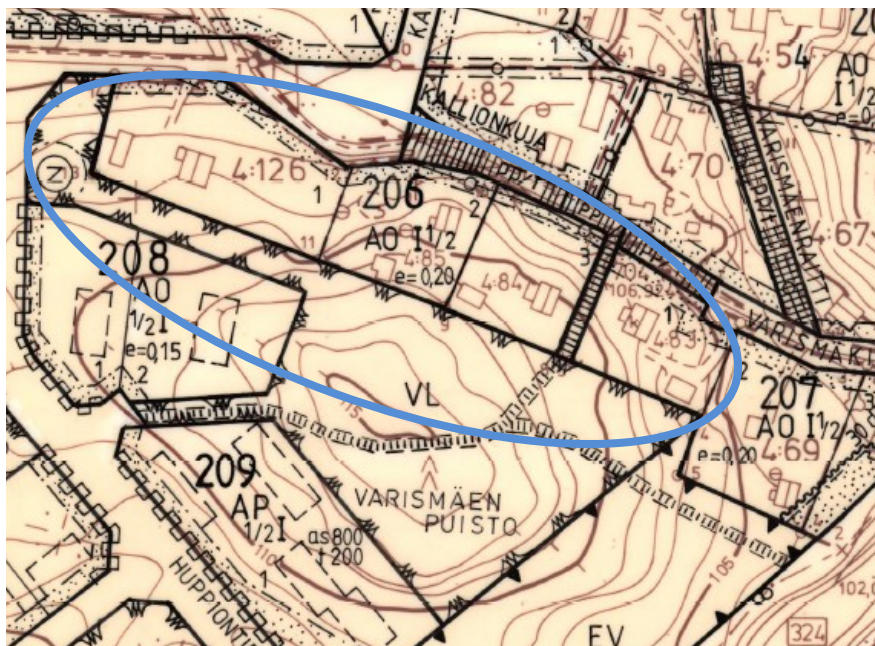


Kuva 4. Ote maakuntakaavasta sekä keskustaajaman osayleiskaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä

Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on vireillä ja sen luonnos on ollut nähtävillä 4.3.-2.4.2019. Strategisen yleiskaavan luonnoksessa kaavamuutosaluetta koskee määräys *Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama: Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikenne-reittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan*

monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja aseman seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Keskustaaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla.

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 23.1.1995) suunnittelualueen rakennuspaikat ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Suunnittelualueeseen kuuluu myös asemakaavan mukaista jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä, suojaviheraluetta (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jossa on ohjeellinen jalankululle varattu tie sekä puistomuuntamo varten varattu alueen osa. Kaavan mukainen kerrosluku on 1½ ja tehokkuus 0,20.



Kuva 5. Ote asemakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.6.2008. Uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019, mutta se ei ole vielä voimassa.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaavamuuotos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja teki hakemuksen lisämaan ostamisesta asemakaavan mukaiselta lähivirkistysalueelta. Kaupunginhallitus päätti 17.9.2018 § 227 tiedustella alueen muiltakin maanomistajilta kiinnostusta lisäalueeseen ja päätti, että mikäli kaavamuuotosta lähdetään toteuttamaan, lisämaan ostajat vastaavat kaavoituskustannuksista. Maanomistajille lähetettiin kirje asiasta 11.2.2019 ja heistä kaksi otti yhteyttä ja ilmaisi kiinnostuksensa lisämaan ostamiseen ja kaavamuuotukseen osallistumiseen.

Kaavamuuotuksen tavoitteena on laajentaa rakennuspaikkoja maanomistajien toiveiden mukaisesti.

Asemakaavan laadinnassa huomioidaan lain asettamat tavoitteet ja sisältövaatimukset (MRL 54 § ja 39 §).

4.2. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Näitä ovat mm:

- Kaava-alueen maanomistajat ja naapurimaanomistajat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Elenia Oy

4.3. Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavam muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2) on käsitelty ympäristölautakunnassa kaavaluonnoksen kanssa samaan aikaan 24.4.2019 ja asetettu samalla nähtäville.

4.4. Asemakaavaluonnos

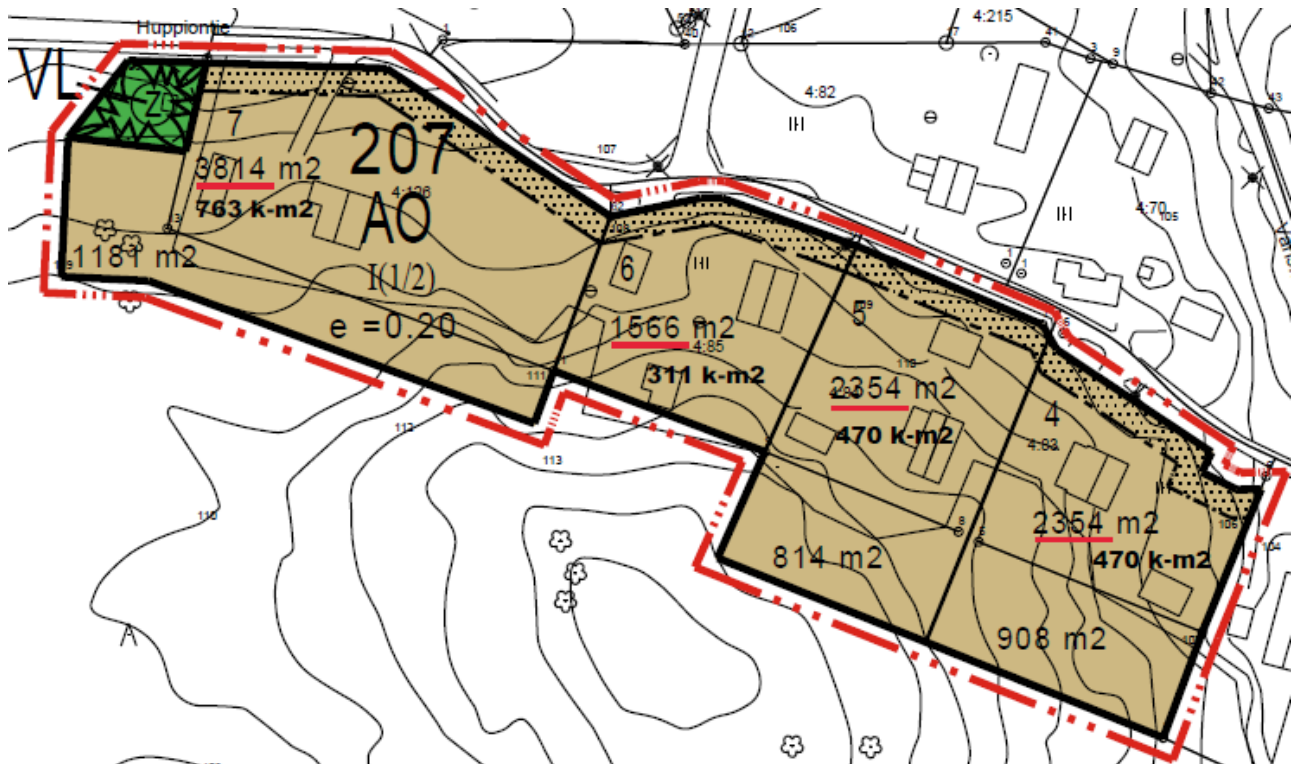
Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta hyväksyi Varismäen asemakaavamuutoksen luonnoksen 24.4.2019 ja päätti asettaa sen 14 päiväksi nähtäville. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on hoidettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn mukaisesti.

Luonnoksena esillä ollut vaihtoehto

Kaavan muutosluonnoksessa muodostuu erillispientalojen korttelialueen (AO) korttelin 207 rakennuspaikat 4-7. Rakennuspaikkoja 4 ja 5 laajennetaan lähivirkistysalueelle siirtämällä niiden rajaa noin 20 m, jolloin niiden raja on samassa linjassa itäpuolen naapurikiinteistön kanssa. Rakennuspaikkaa 7 laajennetaan vielä toteutumattomaan kortteliin 208 kiinni. Korttelialuetta koskevat kaavamerkinnot pysyvät entisenlaisina: suurin sallittu kerrosluku on 1(1/2) ja tehokkuus 0,20. Kadun puoleiselle reunalle osoitetaan istutettava alueen osa.

Asemakaavan puistomuuntamo-merkintä siirretään toteutuneelle kohdalle ja jätetään lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 6. Rakennuspaikkojen pinta-alat alleviivattuna, laajennusten pinta-alat sekä rakennusoikeudet kaavakartalla

Alustava vaikutusten arviointi

Vaikutukset luonnonympäristöön: Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, koska korttelialueen laajennus koskee niin pieniä alueita eikä siellä ole erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Kaavamuutoksen vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäinen. Korttelialueen laajennus ja rakennusoikeuden lisäys samassa suhteessa voi teoriassa johtaa kahden uuden rakennuspaikan muodostamiseen rakennuspaikoilla 4 ja 5, mutta todennäköisemmin laajennusalueita käytetään osana nykyisiä pihvoja.

Vaikutukset talouteen: Muutos ei vaikuta kaupungin talouteen; se ei vaadi investointeja ja saatavat myyntitulot ovat pienet.

Mielipiteet ja lausunnot

Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausuntoja saapui Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Elenia Oy:ltä. Lisäksi Oriveden kunnallistekniikalta tuli pyyntö kaava-alueen laajentamisesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa aineistoista.

Lausunto	Vastine
Oriveden kaupungin kunnallistekniikka: Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo sallittu -merkintä Varismäki-tiellä muutetaan kaduksi.	Alue otetaan mukaan kaavaehdotukseen ja merkitään kaduksi.

<p>ELY-keskus: Korttelin 207 tontin 7 eteläreuna tulee merkitä istutettavaksi tontinosaksi tai luonnonmukaisena ja puustoisena säilytettävänä alueen osana, koska kortteleiden välinen puistoalue poistuu. Mahdollisessa uudis-/lisärakentamisessa, rakennusten sijoittelussa sekä korkeus- asemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan ja naapuritonttien rakennuskantaan.</p>	<p>Kaavamuutoksen jälkeen alue on yhtenäistä AO-korttelialuetta. Sen sisällä ei ole tarvetta osoittaa alueen osien välille istutettavia alueita.</p> <p>Rakennusjärjestyksessä on määrätty rakennuksen soveltumisesta ympäristöön sekä korkeusasemasta. Rakennusjärjestyksen määräyksiä on noudatettava, ellei asemakaavassa määrätä toisin. Ei muutosta asemakaavaan.</p>
<p>Elenia Oy: Maakaapeleiden päälle tai 1 m etäisyydelle niistä ei saa rakentaa asuin- tai ulkorakennuksia. Rakennuksia tai varastoja ei suositella rakennettavaksi alle 8 m päähän jakelumuuntamosta. Mahdollisista sähköverkon muutostöistä tai sähkönjakelun keskeytysjärjestelystä aiheutuvat kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.</p>	<p>Kaavaan ei merkitä rakennuspaikkojen omia maakaapeleita. Maanomistajat huolehtivat itse rakennuspaikoillaan kaapeleiden huomioimisesta.</p> <p>Kaavaehdotukseen lisätään rakennusalan raja 8 m etäisyydelle puistomuuntamosta.</p>

Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta

Luonnoksessa esitettyjä kaavaratkaisuja ei ole tarpeen muuttaa merkittävästi ehdotusvaiheeseen siirryttäessä. Suunnittelualuetta laajennetaan hieman kunnallistekniikalta saadun palautteen perusteella ja rakennusalojen rajoissa huomioidaan riittävä etäisyys jakelumuuntamoon.

4.5. Asemakaavaehdotus

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2019 § 201 asettaa Varismäen asemakaavaehdotuksen nähtäville 14 päiväksi. Ehdotus on ollut nähtävillä 18.9.-1.10.2019. Nähtävilläolosta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Maanomistajille ja naapureille lähetettiin kirjeet ja viranomaisille lausuntopyynnöt.

Nähtävilläoloaikana Elisa Oyj ilmoitti, ettei sillä ole huomauttamista asemakaavan muutokseen, mutta että alueella on yhtiön tietoliikenne rakenteita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. ELY ei antanut kirjallista lausuntoa, mutta toisti luonnosvaiheessa esittämänsä palautteen, että korttelin 207 tontin 7 eteläreuna tulisi merkitä istutettavaksi tontinosaksi. Saatu palaute ei edellytä muutoksia asemakaavaehdotukseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä katua. Kaavalla laajennetaan kolmea rakennuspaikkaa, poistetaan tarpeeton kevyen liikenteen väylän varaus korttelialueiden väliltä ja muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä kaduksi.

Eri alueiden pinta-alat ja pinta-alojen muutokset näkyvät seuraavassa taulukossa:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	P-alan muutos, ha	Rakennusoikeus, k-m ²
AO	1,0115	0,3083	2023
VL	0,0267	-0,2787	
EV	0	-0,0116	
Kadut	0,0914	-0,0180	
Yhteensä	1,1295 ha	0	2023 k-m ²

5.2. Aluevaraukset

AO Erillispientalojen korttelialue

AO-korttelialueella korkein sallittu kerrosluku on I(½) ja tehokkuusluku 0.20. Alueella on neljä rakennuspaikkaa, joiden koot ovat 1566 - 3814 m². Kadun varteen on merkitty istutettava alueen osa, kuten muillakin AO-alueilla saman kadun varressa.

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueeksi jää puistomuuntamolle varattu alue.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole arvokkaita luonto- tai maisemakohteita eikä kaavamutoksella muuteta alueen nykytilaa merkittävästi, joten vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset.

5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muutoksen vaikutukset ovat vähäiset. Rakennetun ympäristön rakenne säilyy samanlaisena. Mahdollinen uudisrakentaminen on sovittava ympäristönsä rakennusjärjestyksen mukaisesti, joten ympäristön luonne ei muutu merkittävästi.

5.3.3. Muut vaikutukset

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Kaavamutoksen seurauksena korttelialue laajenee kiinni toteutumattomaan kortteliin 208. Sen korttelinumeron muuttamisesta numeroksi 207 on tehtävä erillinen päätös.

5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

Kaavamuutos on laadittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa tai vireillä olevan strategisen yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §) on otettu huomioon.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 1.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta

Kaava toteuttaminen ei vaadi erityisiä toimenpiteitä. Kaupunki voi myydä rakennuspaikkojen lisäalueet heti kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen alueella tehtävät toimenpiteet ovat maanomistajien vastuulla. Kaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaisyönä mm. rakennuslupien käsittelyn kautta.

7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

7.1. Muistutuksiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden toimittaminen

Ympäristölautakunnan hyväksymispäätöksestä ei tarvitse lähettää pöytäkirjanotetta tiedoksi kenellekään, koska ehdotuksen nähtävillä ollessa muistutuksen tehneillä tai lausunnon antaneilla ei ole ollut huomautettavaa ehdotuksesta.

7.2. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)

Kaupunginhallituksen kaavan hyväksymistä koskeva päätös, kaavakartta ja -selostus lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Ilmoitus niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan ollessa nähtävillä.

Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla, missä julkaistaan myös hyväksytty kaavakartta ja -selostus.

7.3. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)

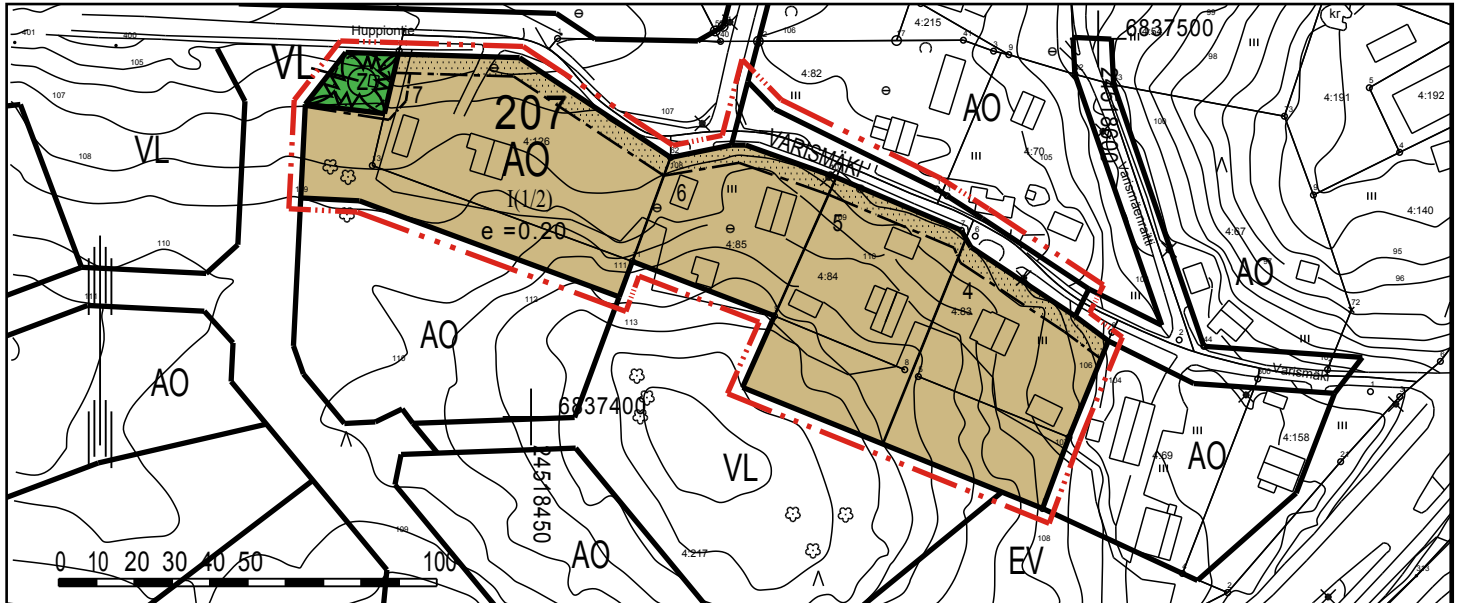
Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Ilmoitus lähetetään myös Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä 15.10.2019

Seppo Tingvall
Vt. kaavoituspäällikkö

Tea Jylhä
Kaava-suunnittelija



Varismäen asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



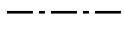
Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

207

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VARISMÄKI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I

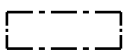
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I(1/2)

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e = 0.20

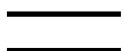
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Puistomuuntamo

VARISMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Oriveden Asemaseudulla Varismäki-tien ja Huppiontien varrella. Alueeseen kuuluu neljä rakennuttamaa erillispientalojen rakennuspaikkaa sekä asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta.

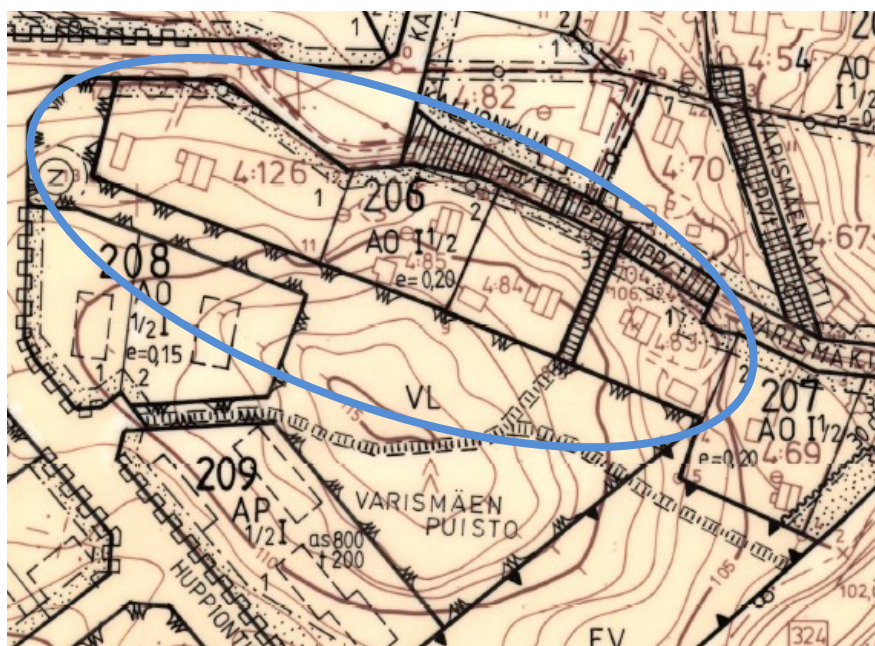
KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kolme maanomistajaa suunnittelualueelta on ilmoittanut halukkuutensa ostaa kaupungilta lisämaata rakennuspaikkaansa. Haluttu lisämaa on asemakaavassa lähivirkistysaluetta, joten kaavaa on muutettava, että lisämaalle saa rakentaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kolmen rakennuspaikan laajentamista lähivirkistysalueelle.



SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT



Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen rakennuspaikat ovat erillispientalojen korttelialue (AO). Suunnittelualueeseen kuuluu myös asemakaavan mukaista jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä sekä lähivirkistysaluetta (VL), jossa on ohjeellinen jalankululle varattu tie sekä puistomuuntamo varten varattu alueen osa.

Ote asemakaavasta, suunnittelualueen neljä rakennuspaikkaa ympyröity sinisellä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 §).

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Muutoksen vaikutusalueena on vain lähivirkistysalue, jolle rakennuspaikkoja laajennetaan, sekä siihen rajautuvat korttelialueet. Vaikutukset arvioidaan verraten muutosta voimassa olevaan asemakaavaan sekä toteutuneeseen nykytilanteeseen. Arviointi laaditaan asiantuntija-arviona ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

MAANKÄYTTÖ- TAI MUUT SOPIMUKSET

Kaupunki tekee halukkaiden lisämaan ostajien kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla sovitaan kaavoituksen kustannusten korvaamisesta.

OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Näitä ovat mm:

- Suunnittelualueen maanomistajat sekä naapurimaanomistajat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Elenia Oy

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

Prosessin vaihe	Ajankohta
Kaupunginhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä (vireilletulo)	17.9.2018
Vireilletulosta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa	12.11.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, nähtävillä 14 päivää	Toukokuu 2019
Kaavaehdotus, nähtävillä 14 päivää	Syyskuu 2019
Kaavan hyväksyminen	Marraskuu 2019

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Ympäristölautakunta päättää asettaa asiakirjat nähtäville 14 päiväksi. Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on nähtävilläoloaikana oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta sekä antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa ehdotuksen nähtäville 14 päiväksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 päivää.

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orivesi.fi sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Maanomistajille tiedotetaan nähtävilläoloista kirjoitukseksi. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asiakirjat ovat nähtävillä Oriveden kaupungin elinvoimapalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä internet-sivuilla www.orivesi.fi > Palvelut > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus > Asemakaavoitus.

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Elinvoimapalvelut/Kaavoitus, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@orivesi.fi

YHTEYSTIEDOT

Lisätietoa antavat:

Tea Jylhä, kaavasuunnittelija, puh 050 329 5303
Seppo Tingvall, vt. kaavoituspäällikkö, puh 040 133 9133

Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi

Internet: <http://www.orivesi.fi/fi/palvelut/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	562 Orivesi	Täyttämispvm	11.11.2019
Kaavan nimi	Varismäen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	04.11.2019	Ehdotuspvm	02.09.2019
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2018
Hyväksymispykälä	254	Kunnan kaavatunnus	562H041119A254
Generoitu kaavatunnus	562H041119A254		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1295	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1295

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1295	100,0	2023	0,18	0,0000	617
A yhteensä	1,0115	89,6	2023	0,20	0,3083	617
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0267	2,4			-0,2787	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0913	8,1			-0,0180	
E yhteensä	0,0000				-0,0116	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1295	100,0	2023	0,18	0,0000	617
A yhteensä	1,0115	89,6	2023	0,20	0,3083	617
AO	1,0115	100,0	2023	0,20	0,3083	617
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0267	2,4			-0,2787	
VL	0,0267	100,0			-0,2787	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0913	8,1			-0,0180	
Kadut	0,0913	100,0			-0,0180	
E yhteensä	0,0000				-0,0116	
EV	0,0000				-0,0116	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						