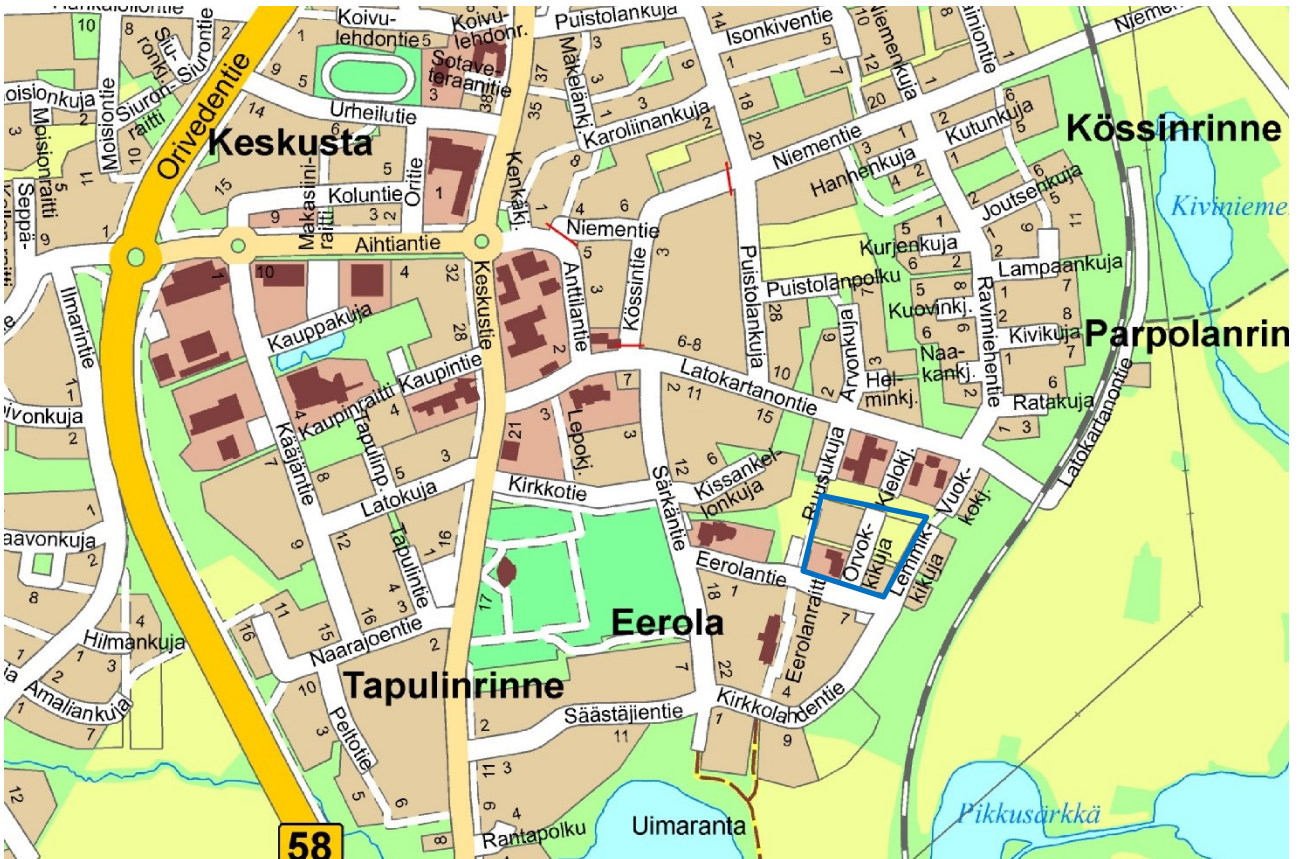




## ORVOKKIKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



Postiosoite:  
**ORIVEDEN KAUPUNKI**  
PL 7  
35301 ORIVESI

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

Puhelinvaihd / Info:  
**03-5655 6000**  
Fax:  
**03-5655 6190**

## 1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

#### Kaavan nimi

Orvokkikujan asemakaavan muutos

**Kunnan kaavatunnus:** 562V150620A39

**Kaavan päiväys:** 26.5.2020

#### Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 95, 96, 98 ja 99 sekä puisto- ja katualueita.

Muutoksella muodostuu korttelit 95 ja 96 sekä katualuetta.

#### Kaavan laatija

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

Kaavasuunnittelija Tea Jylhä  
Vt. kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

#### Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2018

#### Hyväksyminen

Kaupunginhallitus 8.6.2020 § 151

Kaupunginvaltuusto 15.6.2020 § 39

### 1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla Eerolan alueella Orvokkikujan varrella. Kaavamuutos koskee Orvokkikujaa ja sitä ympäröiviä kortteleita, kevyen liikenteen väylän varauksia ja puistoa.

### 1.2. Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tehostetun palveluasumisen yksikön rakentaminen kaava-alueelle. Samalla tutkitaan suunnittelualueeseen liittyviä kulkureittejä.

### 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. Asemakaavan sisältö .....	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1. Alueen yleiskuvaus .....	5
3.2. Luonnonympäristö .....	5
3.3. Rakennettu ympäristö .....	5
3.4. Maanomistus .....	6
3.5. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	9
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	9
4.2. Osalliset.....	9
4.3. Vireilletulo .....	10
4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	10
4.5. Asemakaavaaluonnos.....	10
4.6. Asemakaavaehdotus .....	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	13
5.1. Kaavan rakenne.....	13
5.2. Aluevaraukset.....	13
5.2.1. Korttelialueet.....	13
5.2.2. Muut alueet.....	14
5.3. Kaavan vaikutukset.....	14
5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön .....	14
5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	14
5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin .....	14
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15

6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	15
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	15
6.3.	Toteutuksen seuranta .....	15
7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	15
7.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §).....	15
7.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	15

#### 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake

#### 1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Rakennettavuusselvitys, Eerolan peltoalue, Insinööritoimisto Geotesti Ky 1992
- Tärinäselvitys, Kössinpelto, Geomatti Oy 2011
- Raideliikenteen meluselvitys, Orivesi, Ramboll 2020

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	Ympäristölautakunta 27.8.2019 § 76 Nähtävillä 18.9.-18.10.2019
Luonnos	Ympäristölautakunta 11.2.2020 § 14 Nähtävillä 26.2.-26.3.2020
Ehdotus	Kaupunginhallitus 14.4.2020 § 87 Nähtävillä 22.4.-21.5.2020

### 2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostetaan asuinpienalojen korttelialueita (AP), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), asuinkerrostalojen, rivitalojen ja yleisten rakennusten korttelialuetta (AKRY), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä pihakatua. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 4850 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen lainvoimaiseksi tulon jälkeen. Kaupunginhallitus päättää kaupungin omistamien kiinteistöjen mahdollisesta myymisestä tai vuokraamisesta.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Alueen yleiskuvaus

Orvokkikuja johtaa alueelle ja jatkuu sen läpi kevyen liikenteen väylänä kohti Kielokujaa. Suunnittelualueella on kaksi rivitaloa sekä päiväkotiki. Rakentamattomat tontit Orvokkikujan päässä eivät erotu aluetta ympäröivästä puistosta. Lähiympäristössä on pientaloasumista sekä julkisia palveluja.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvassa vuonna 2017.

### 3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on itään viettävää entistä peltoa, joka on kaavoitettu ja rakennettu suunnittelualueen kahta rakennuspaikkaa lukuun ottamatta. Rakentamattomat rakennuspaikat yhdessä puistojen kanssa muodostavat alueelle avoimen maisemakuvan.

### 3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue lähiympäristöineen on lähes täyteen rakennettua asumiselle ja lähipalveluille kaavoitettua aluetta. Rakennuskanta on 1-4 -kerroksista ja väljästi sijoiteltua. Katukuvultaan alue on vehreä ja puistomainen.

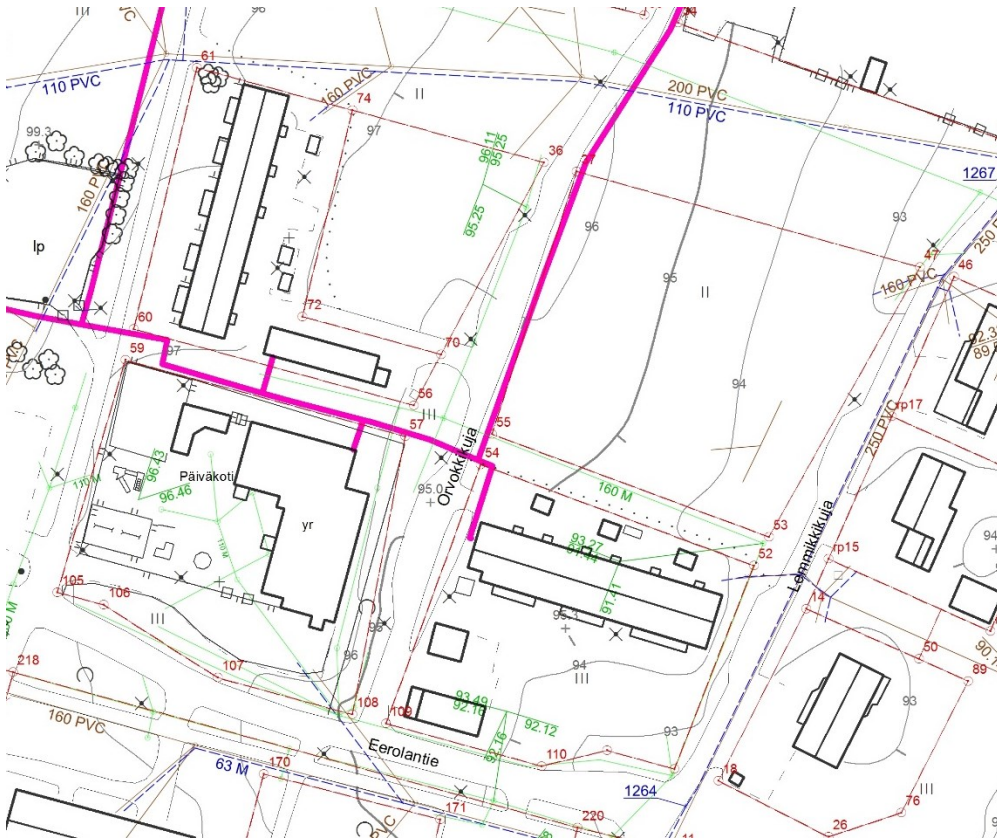
Julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat pääasiassa Oriveden keskustaan, joka on vajaan kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualueella on päiväkotiki ja sen lähiympäristössä on toinenkin päiväkotiki sekä palvelutalo ja hoivakoti.

Eerolantien ja Latokartanontien väliin on kaavoitettu Eerolanpuisto, joka jatkuu korttelialueiden välissä ja ulottuu rautatien varrelle.

Orvokkikuja on pihakatu eli ajonopeus ei saa ylittää 20 km/h ja jalankulkijoille on annettava esteetön kulku. Orvokkikuja jatkuu kevyen liikenteen väylänä Kielokujalle. Alueen ympäristössä on kattavat kevyen liikenteen kulkureitit. Oriveden keskustan junaseisake on noin 300 m päässä ja matkahuolto alle kilometrin päässä, joten myös joukkoliikenne on hyvin tavoitettavissa alueelta.

Rautatie on lähimmillään noin 90 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Tärinäselvityksen perusteella, kun uudet rakennukset rakennetaan vähintään 60-100 m etäisyydelle radasta, rakennusten tärähtely ja runkomelu eivät tule aiheuttamaan ongelmia. Radan aiheuttamasta melusta on laadittu selvitys, jonka perusteella myöskään melu ei ole alueella ongelma. Valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot eivät ylity alueella nykytilanteessa eikä arvioidussa vuoden 2050 ennustetilanteessa.

Alueelle on toteutettu vesihuoltoverkosto, ja alue on kaukolämmön piirissä.



Kuva 2. Kaukolämpö- (pinkki) ja vesihuoltoverkko (vihreä hulevesi, sininen vesi ja ruskea viemäri)




### 3.4. Maanomistus

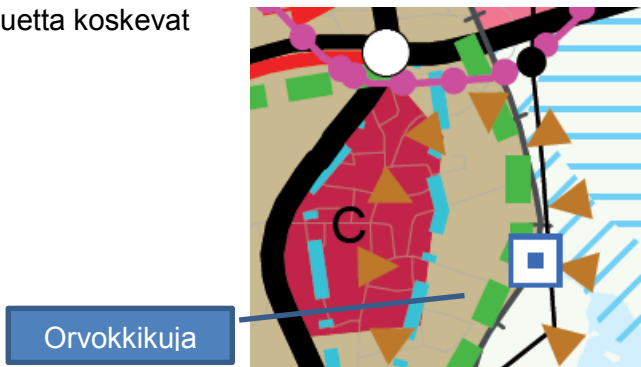
Oriveden kaupunki omistaa suunnittelualueen rakentamattomat kiinteistöt, katualueet sekä päiväkotikiinteistön. Rivitalokiinteistöt ovat asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa.

### 3.5. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

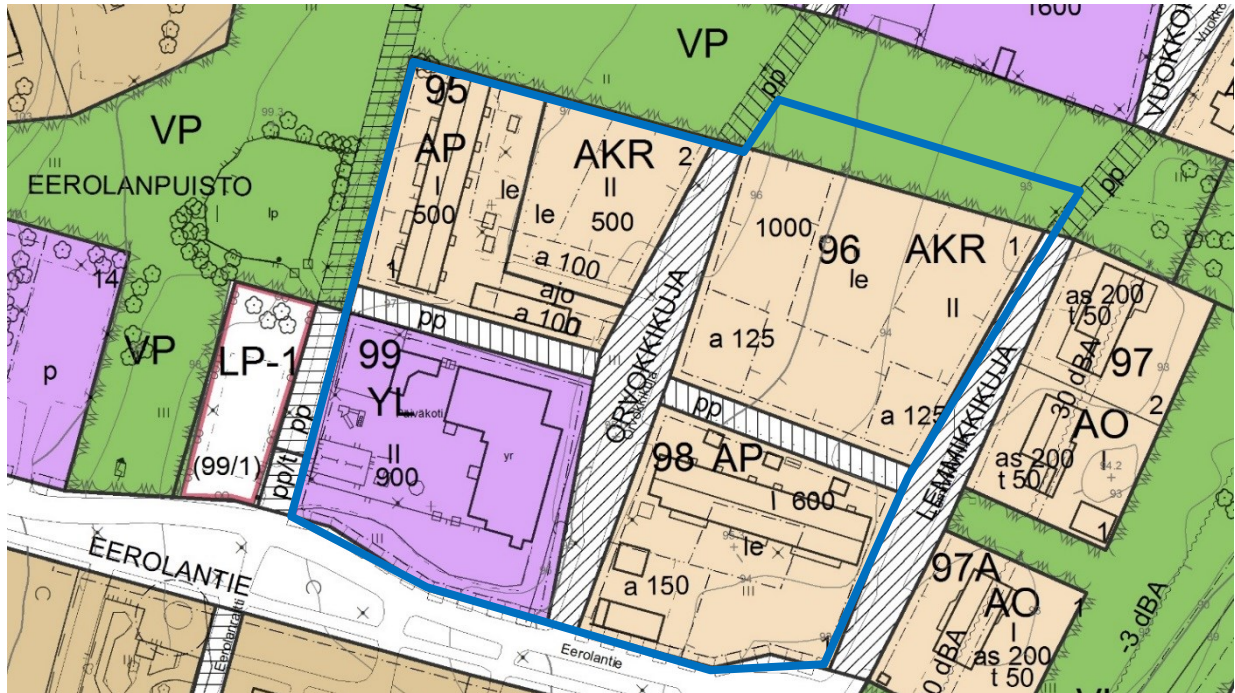
Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualueetta koskevat seuraavat merkinnät:

-  **Tiivistettävä asemanseutu.**
-  **Taajamatoimintojen alue.**
-  **Viheryhteys.**



Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on vireillä ja sen ehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2020. Suunnittelualueetta koski kaavaehdotuksessa merkintä tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama.

Suunnittelualueella on voimassa 11.6.2001 hyväksytty asemakaava, jossa rakentamattomat kiinteistöt ovat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR). AKR-alueilla on rakennusoikeutta yhteensä 1850 k-m<sup>2</sup>, josta 350 k-m<sup>2</sup> on osoitettu autopaikoille. Rakennetut kiinteistöt ovat asuinpientalojen korttelialuetta (AP) sekä hallinto- ja viristorakennusten korttelialuetta (YL). Orvokkikuja on kaavassa pihakatua ja kiinteistöjen väliin on myös merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Orvokkikujalta Lemmikkikujalle sekä Eerolanpuistoon. Kiinteistöjen pohjoispuolella on puistoa (VP).



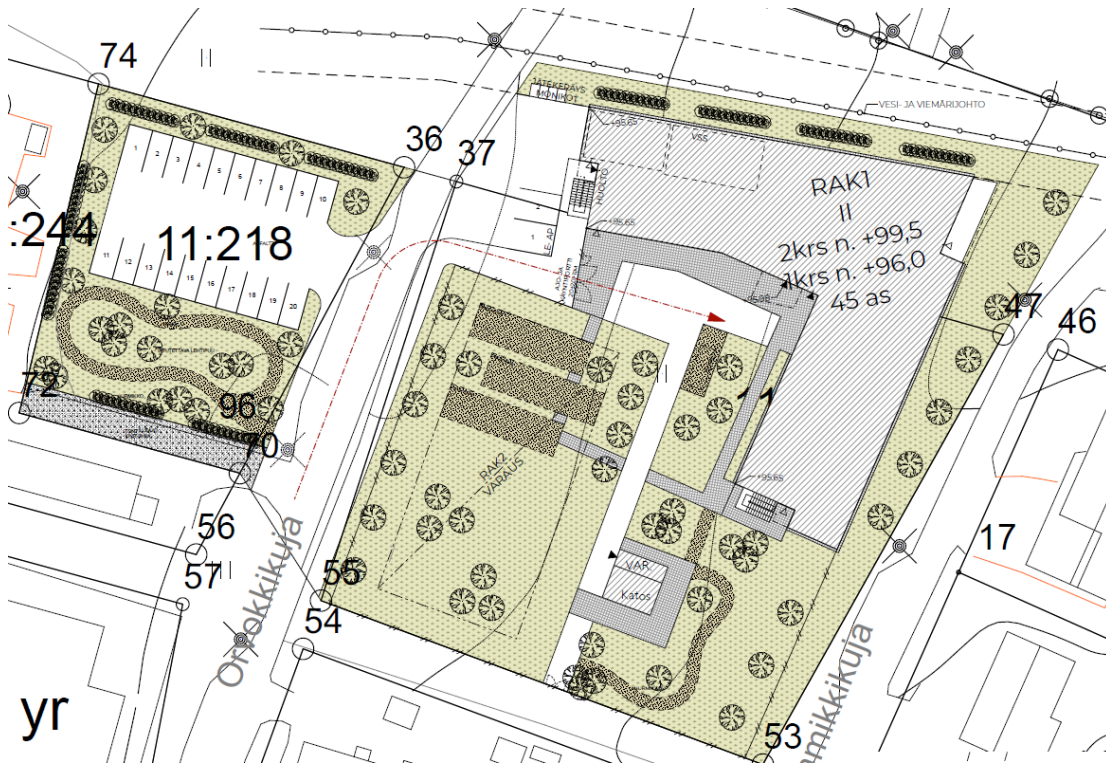
Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualan rajausta sinisellä.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.6.2008. Uudistettu rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019, mutta siitä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Kaupunginhallitus on 9.12.2019 § 281 päättänyt varata Orvokkikuja 3 ja 6 tontit 30.6.2020 saakka liittyen sosiaali- ja terveystalujen kehittämiseen. Tonteille on hahmoteltu tehostetun palveluasumisen yksikön toteuttamista. Alustavien suunnitelmien (28.1.2020) mukaan yksikkö toteutettaisiin kaksikerroksisena rakennuksena, jossa on 45 asuinhuonetta. Samalle Orvokkikuja 3 tontille olisi mahdollista sijoittaa 1-kerroksinen rakennus, jossa olisi 15 huoneistoa. Seuraavassa kuvassa toinen rakennusmassa näkyy vain rajauksena ja on merkitty tekstillä RAK2 varaus. Pysäköinti järjestettäisiin Orvokkikuja 6 tontilla.





Kuva 4. Asemapiirustus luonnos, tehostettu palveluasuminen Orvokkikujalla, Avario Oy 28.1.2020

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaupunginhallitus on päättänyt varata suunnittelualueen tontit seniori-/palveluvuokratalohan- ketta varten. Hanke voidaan toteuttaa vain, jos alueen asemakaavaa muutetaan ainakin käyt- tötarkoituksen ja rakennusoikeuden osalta. Samalla tutkitaan lähiympäristön kulkureittejä.

Suunnittelussa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitukselle antamat tavoitteet (MRL 5 §) sekä asemakaavan (MRL 54 §) ja yleiskaavan (MRL 39 §) sisältövaatimukset.

Korttelissa 98 sijaitseva Asunto Oy Oriveden Orvokinkuja on ilmoittanut halukkuutensa ostaa lisämaata kaupungilta tonttinsa pohjoispuolelta.

### 4.2. Osalliset

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

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Elenia Oy
- Oriveden Aluelämpö Oy

### 4.3. Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018. Kaavamuutos liittyi aluksi kaupunginhallituksen 25.6.2018 § 172 tekemään päätökseen tonttien varaamisesta, mutta kyseinen varaus päättyi. Kaupunginhallitus päätti 21.1.2019 § 8 varata tontit mahdollista palvelu-/seniorivuokratalohanketta varten. Varausaikaa on jatkettu 30.6.2020 asti (kaupunginhallitus 1.7.2019 § 177 ja 9.12.2019 § 281)

### 4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi Orvokkikujan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 27.8.2019. OAS oli nähtävillä 18.9.-18.10.2019. Nähtävilläolosta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Oriveden Sanomissa. Lisäksi naapurimaanomistajille lähetettiin kirjeet ja viranomaisia tiedotettiin sähköpostitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä kaavahankkeesta annettiin palautetta. Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi, että korttelialueen pohjoispuolella olevan virkistysalueen viheryhteyden tulisi pysyä yhtenäisenä. Lisäksi tulee ottaa huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien laatuun ja määrään. Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita.

Toisessa saapuneessa palautteessa vaadittiin, että asemakaavassa oleva kevyen liikenteen väylä suunnittelualueen eteläreunalla on säilytettävä ja että kaavamuutoksella ei muuteta alueen pientalomaista luonnetta. Tulevaa rakentamista ei saa sijoittaa liian lähelle naapuritaloja. Lisäksi palautteessa huomautetaan palvelutaloasumisen aiheuttamasta kuorma-autoliikenteestä, jonka vuoksi Orvokkikujalle pitäisi saada ajokaistat molempiin suuntiin sekä pyörätie/jalkakäytävä Eerolantien liittymästä.

Elisa Oyj kommentoi, että alueen läheisyydessä on tietoliikenne rakenteita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Elisa Oyj toivoo rakenteiden saavan olla paikallaan.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa tai kommentteja kaavasta.

### 4.5. Asemakaavaluonnos

#### Alustavat suunnitelmat

Suunnittelun alkuvaiheessa tarkoituksena oli aluksi ottaa kaavamuutokseen mukaan vain korttelit 95 ja 96 sekä mahdollisesti niiden eteläpuolella olevat kevyen liikenteen väylän varaukset. Palvelutalo-suunnitelmien tarkennuttua sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella suunnittelualuetta päätettiin laajentaa koskemaan myös kortteleita 98 ja 99.

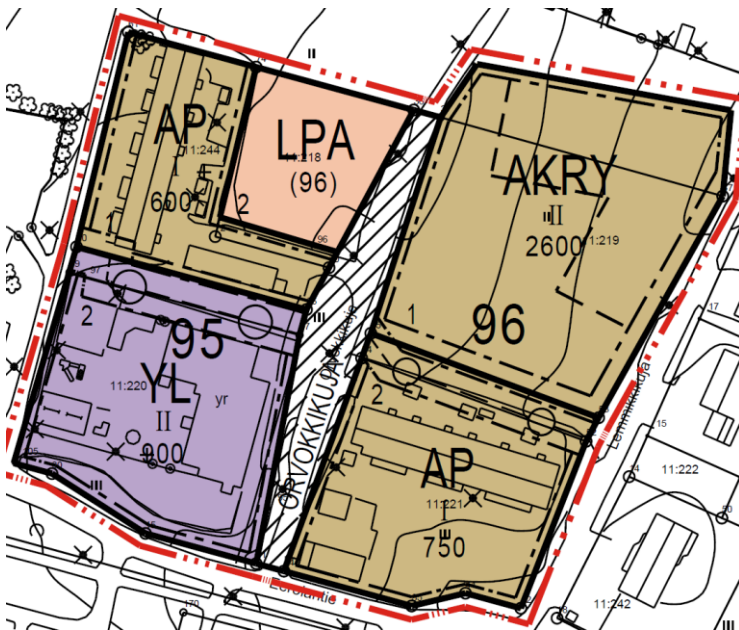
#### Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan muutoksen luonnosta 11.2.2020 ja päätti asettaa sen nähtävillä 30 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurimaanomistajille lähetettiin kirjeet ja viranomaisilta pyydettiin luonnoksesta lausunnot.

## Luonnoksena esillä ollut vaihtoehto

Kaavaluonnoksessa rakennetuilla kiinteistöillä käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet pysyvät samoina kuin voimassa olevassa asemakaavassa eli rivitalokiinteistöjen käyttötarkoituksena on asuinpientalojen korttelialue AP ja päiväkodin julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL. Korttelialueiden väliset kävelyille ja polkupyöräilylle varatut tiet poistetaan kaavasta ja alueet liitetään niiden eteläpuolisiin rakennuspaikkoihin. YL- ja toisen AP-korttelialueen pinta-ala siis kasvavat, mutta se ei vaikuta niiden rakennusoikeuteen. Liitoksen seurauksena korttelit yhdistyvät, jolloin alueelle jää kaksi korttelia neljän sijaan. Myös korttelin 95 AP-aluetta laajennetaan niin, että sen kulkuyhteys tulee kokonaan sen omalle alueelle.

Kaava muuttuu eniten kaupungin omistamilla rakentamattomilla rakennuspaikoilla. Isompaa rakennuspaikkaa laajennetaan hieman puistoalueelle ja sen käyttötarkoituksimerkinnäksi tulee asuinkeuhkotalojen, rivitalojen ja yleisten rakennusten korttelialue AKRY. Suurin sallittu kerros-luku (II) ei muutu. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2600 k-m<sup>2</sup>. Alueelle merkitään ohjeellinen rakennusalan raja osoittamaan tulevan rakennuksen likimääräinen sijainti ja muoto. Kaupungin pienempi rakennuspaikka merkitään autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa korttelin 96 autopaikkoja.



Kuva 5. Asemakaavaluonnos

## Alustava vaikutusten arviointi

Vaikutukset luonnonympäristöön: Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Rakentamattomien alueiden rakentuminen vaikuttaa maisemaan, mutta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan muutos on vähäinen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Kaavamuutos vaikuttaa vähäisesti taajamakuvaan, kun virkistysalue pienenee, yhdelle rakennuspaikalle sallitaan enemmän rakennusoikeutta ja yhdeltä rakennuspaikalta rakennusoikeus poistetaan kokonaan. Mikäli suunniteltu palveluasuminen toteutuu, kaavamuutos vaikuttaa julkisuonteisten palvelujen saatavuuteen positiivisesti.

Muussa tapauksessa kaava parantaa kaupungin asuintonttitarjonnan laatua. Liikenneolosuhteet eivät muutu kaavamuutoksen myötä merkittävästi. Tehostetun palveluasumisen yksikön aiheuttama liikenne on lähinnä työntekijöiden ja vierailijoiden aiheuttamaa, kun taas asuntorakentamisen liikenne on asukkaiden tuottamaa.

### Mielipiteet ja lausunnot

Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.2.-26.3.2020. Nähtävilläoloaikana luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Oriveden Aluelämpö Oy, Telia Finland Oyj sekä tekninen lautakunta antoivat lausunnon ja Pirkanmaan ELY-keskus jätti kommentin.

Lausunto/Kommentti	Vastine
<p><b>Oriveden Aluelämpö Oy:</b> Kaavassa on huomioitava kaukolämpöputkien sijainnit. Mahdolliset uudet kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämpöön.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu kaukolämpöputket. Korttelialueella olevat putket on merkitty maanalaisen johdon merkinnällä. Katualueella olevia putkia ei merkitä. Ei muutosta asemakaavaan.</p>
<p><b>Pirkanmaan ELY-keskus:</b> ELY-keskus pitää hyvänä ja tärkeänä, että yhtenäinen viheryhteys korttelialueen pohjoispuolella ei katkea. Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Muutoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet tulee liittää asiakirjoihin.  Pirkanmaan ELY-keskus ei näe tarpeen antaa kirjallista lausuntoa luonnoksesta. Asemakaavan muutosehdotuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto</p>	<p>Viheryhteys säilyy.  Alueella on valmis hulevesiviemäriverkosto, johon rakennettavien kiinteistöjen hulevedet voidaan johtaa.  Kaikki kaava-asiakirjojen nähtävilläoloaikoina tuleva kirjallinen palaute sekä niihin annetut vastineet esitellään kaavaselostuksessa tai liitteissä.  Kaavaehdotuksesta pyydetään ELY-keskuksen lausunto.  Ei muutosta asemakaavaan.</p>
<p><b>Telia Finland Oyj:</b> Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei muutosta asemakaavaan.</p>
<p><b>Tekninen lautakuna:</b> Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei muutosta asemakaavaan.</p>

### Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella ei ole tarpeen tehdä kaavaratkaisuihin muutoksia. Kaavaehdotukseen kuitenkin tarkennetaan maanalaisten johtojen merkinnän kokoa ja rajoituksen laajuutta, jotta olevassa olevat rakennukset eivät jää merkinnän alle. Lisäksi tarkennetaan LPA-aluetta koskevaa määräystä muotoon (96/1): Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/rakennuspaikat, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

#### 4.6. Asemakaavaehdotus

Kaupunginhallitus päätti 14.4.2020 § 87 asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurimaanomistajille lähetettiin kirjeet. Koska kaavaehdotus on lähes muuttumaton kaavaluonnokseen verrattuna, ehdotuksesta pyydettiin lausunnot vain Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä Oriveden Aluelämpö Oy:ltä, jotka antoivat palautetta luonnosvaiheessa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.4.-21.5.2020. Nähtävilläoloaikana Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että asemakaavan muutosehdotuksessa on otettu huomioon ELY-keskuksen antamat kommentit luonnoksesta, joten ELY-keskuksella ei ole MRL 18.2 §:n mukaisen edistämistehtävän puitteissa tarvetta lausua asemakaavaehdotuksesta. Muuta palautetta nähtävilläoloaikana ei annettu. Kaavaehdotukseen ei ole tarvetta tehdä muutoksia.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan kahden kaupungin omistaman rakentamattoman kiinteistön käyttötarkoituksia, laajennetaan toista niistä, poistetaan alueen poikki kulkeva kevyen liikenteen väylän varaus liittämällä alueet ympäröiviin kortteleihin sekä päivitetään rakennettujen kiinteistöjen kaavamerkintöjä.

Aiemmasta neljästä korttelista muodostuu kaksi korttelialuetta. Korttelissa 95 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL, asuinpientalojen korttelialue AP sekä autopaikkojen korttelialue LPA, jolle saa sijoittaa korttelin 96 autopaikkoja. Korttelissa 96 on asuinpientalojen korttelialue AP sekä asuinkerrostalojen, rivitalojen ja yleisten rakennusten korttelialue AKRY.

Kaava-alueen pinta-ala on 14 507 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta alueella on yhteensä 4850 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavakartta sekä kaavamerkinnät- ja määräykset ovat liitteessä 1.

### 5.2. Aluevaraukset

#### 5.2.1. Korttelialueet

##### AKRY Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja yleisten rakennusten korttelialue

Korttelialueen pinta-ala on 4293 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 2600 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II. Alueen sitovat rakennusalan rajat ovat 2 m etäisyydellä alueen rajoista paitsi korttelin etelä- ja itärajoilla, joissa se on maanalaisten johtojen vuoksi 4 m. Alueella on ohjeelliset rakennusalan rajat osoittamaan tulevan rakennuksen suunniteltua paikkaa.

##### AP Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialueiden pinta-alat ovat 2847 m<sup>2</sup> ja 1878 m<sup>2</sup> eli yhteensä 4725 m<sup>2</sup> ja niillä on rakennusoikeutta 1350 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusalojen rajat ovat 2 m etäisyydellä alueiden rajoista lukuun ottamatta korttelin 96 AP-alueen pohjoisosaa, jossa rakennusalan raja määräytyy maanalaisten johdon vuoksi kauemmaksi rajasta. Korttelissa 95 AP-aluetta laajennetaan niin, että alueen ajoyhteys jää kokonaan AP-alueelle. Korttelissa

96 AP-alueeseen liitetään noin 6 m levyinen toteutumattoman kevyen liikenteen väylän alue.

#### YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Päiväkodin korttelialueen pinta-ala on 3144 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 900 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusalojen rajat ovat 2 m etäisyydellä alueen rajoista lukuun ottamatta korttelin pohjoisreunaa, jossa maanalainen johto rajoittaa rakennusalaan. Korttelialueeseen liitetään noin 6 m levyinen toteutumattoman kevyen liikenteen väylän alue.

#### LPA Autopaikkojen korttelialue

Alueelle saa sijoittaa korttelin 96 rakennuspaikan 1 autopaikkoja.

#### **5.2.2. Muut alueet**

Orvokkikujan alue säilyy kaavamuutoksessa pihakatuna.

### **5.3. Kaavan vaikutukset**

#### **5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Rakentamattomien alueiden rakentuminen vaikuttaa maisemaan, mutta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan muutos on vähäinen.

#### **5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutos vaikuttaa vähäisesti taajamakuvaan, kun virkistysalue pienenee, yhdelle rakennuspaikalle sallitaan enemmän rakennusoikeutta ja yhdeltä rakennuspaikalta rakennusoikeus poistetaan kokonaan. Mikäli suunniteltu palveluasuminen toteutuu, kaavamuutos vaikuttaa julkisuonteisten palvelujen saatavuuteen positiivisesti. Muussa tapauksessa kaava parantaa kaupungin asuintonttitarjonnan laatua. Liikenneolosuhteet eivät muutu kaavamuutoksen myötä merkittävästi. Tehostetun palveluasumisen yksikön aiheuttama liikenne on lähinnä työntekijöiden ja vierailijoiden aiheuttamaa, kun taas asuntorakentamisen liikenne on asukkaiden tuottamaa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia tekniseen huoltoon.

### **5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin**

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kaavalla ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia ja suunnittelussa on huomioitu alueidenkäytön suunnittelun lain mukaiset tavoitteet.

#### **Maakuntakaava**

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

#### **Yleiskaava (MRL 39 § toteutuminen)**

Asemakaavamuutos on strategisen yleiskaavan ehdotuksen (nähtävillä 26.2.-26.3.2020) mukainen.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavamuutoksessa on arvioitava myös yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen (MRL 39 §). Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu; kaavamuuotos sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaavalla parannetaan palveluiden saatavuutta säilyttäen riittävät virkistykseen soveltuvat alueet sekä mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Alustava havainnekuva kaavan toteuttamisesta on esitelty selostuksen sivuilla 8-9.

### **6.2. Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavamuuotos voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Tavoitteena on saada rakentaminen käyntiin jo syksyllä 2020.

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaistoimintana mm. rakennuslupien kautta.

## **7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN**

### **7.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)**

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

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

### **7.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)**

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

Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä 26.5.2020

Seppo Tingvall  
Vt. kaavoituspäällikkö

Tea Jylhä  
Kaava-suunnittelija

## ORVOKKIKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS laaditaan kaavoituksen alkaessa. Siinä esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. Se antaa perustiedot kaavahankkeesta ja kaavaprosessin vaiheista.*

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Oriveden Kirkonseudulla Eerolan alueella Orvokkikujan varrella. Kaavamuuotos koskee Orvokkikujaa ja sitä ympäröiviä kortteleita, kevyen liikenteen väylän varauksia ja puistoa.




### KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

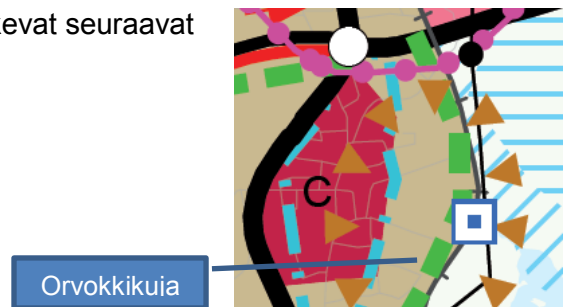
Oriveden keskustan alueelle on tavoitteena toteuttaa palvelu-/senioriasuntoja. Kaupungin omistamat Orvokkikujan tontit tarjoavat hyvän sijoituspaikan tällaiselle asuntorakentamiselle, mutta asemakaavaa on muutettava hankkeen mahdollistamiseksi ainakin rakennusoikeuden määrää nostamalla. Samalla tarkastellaan suunnittelualueeseen liittyviä kulkureittejä.



### SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualueutta koskevat seuraavat merkinnät:

-  **Tiivistettävä asemanseutu.**
-  **Taajamatoimintojen alue.**
-  **Viheryhteys.**

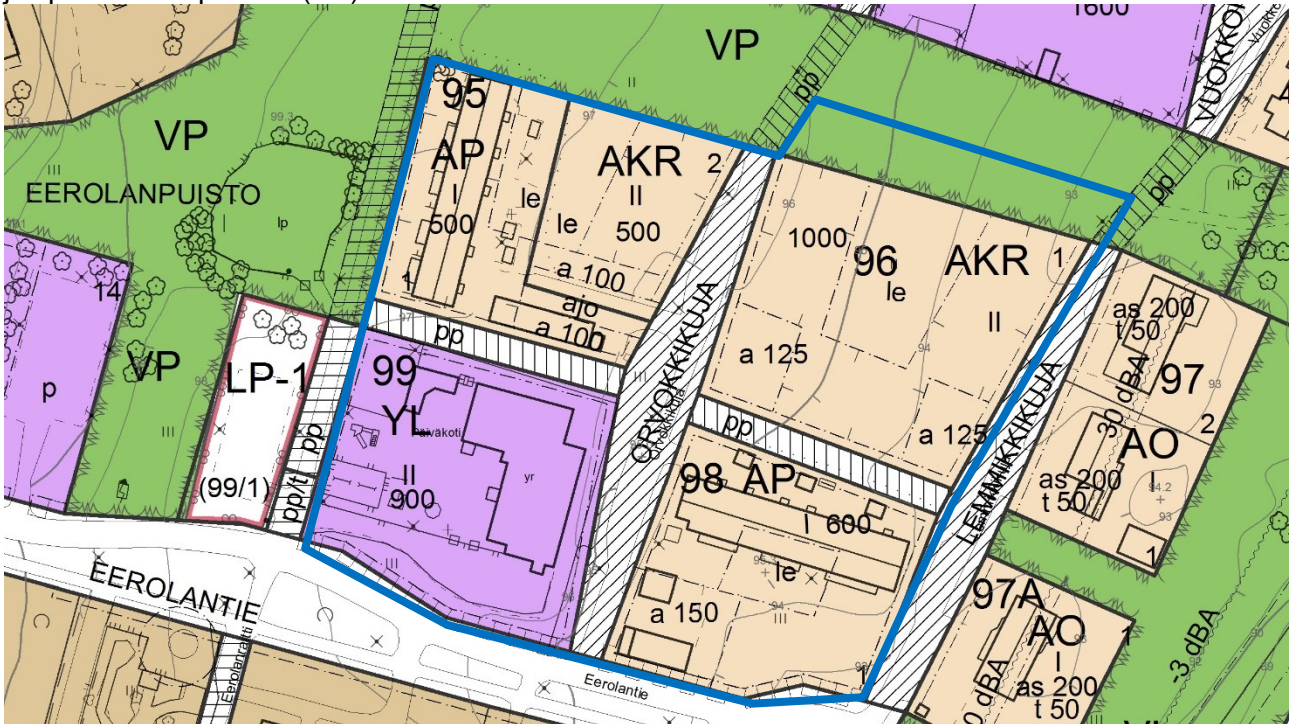


Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on vireillä ja sen luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2019. Suunnittelualueutta koski kaavaluonnoksessa merkintä tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama.

Suunnittelualueella on voimassa 11.6.2001 hyväksytty asemakaava, jossa rakentamattomat kiinteistöt ovat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR). Tällä alueella on rakennusoikeutta yhteensä 1850 k-m<sup>2</sup>, josta 350 k-m<sup>2</sup> on osoitettu autopaikoille. Rakennetut



kiinteistöt ovat asuinpientalojen korttelialuetta (AP) sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YL). Orvokkikuja on kaavassa pihakatua ja kiinteistöjen väliin on myös merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Orvokkikujalta Lemmikkikujalle sekä Eerolanpuistoon. Kiinteistöjen pohjoispuolella on puistoa (VP).



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualueen alustava rajaus sinisellä.

Kaupunginhallitus on 1.7.2019 § 177 päättänyt varata Orvokkikuja 3 ja 6 tontit 31.12.2019 saakka liittyen sosiaali- ja terveyspalvelujen kehittämiseen.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maaja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (MRA 1 §).

Kaavamuutoksella nostetaan alueen rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa suuremman rakennusmassan rakentamisen ja vaikuttaa lähiympäristön maisema- ja kaupunkikuvaan. Kaavalla voi olla myös vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikkumiseen. Kaavamuutoksen mahdolliset haitalliset vaikutukset pyritään tunnistamaan jo suunnittelun alkuvaiheessa, jotta ne pystytään huomioimaan kaavaratkaisuissa.

## 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, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat

- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Elenia Oy
- Oriveden Aluelämpö Oy

## KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Vireilletulosta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa	2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, nähtävillä 30 päivää	Syksy 2019
Kaavaluonnos, nähtävillä 30 päivää	Kevät 2020
Kaavaehdotus, nähtävillä 30 päivää	Kesä 2020
Kaavan hyväksyminen	Syksy 2020

## OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi suunnitelman 27.8.2019 ja se oli nähtävillä 18.9.-18.10.2019. Suunnitelmaa on päivitetty kaava-alueen rajauksen, osallisten listan sekä arvioidun aikataulun osalta.

### Kaavaluonnos

Ympäristölautakunta asettaa luonnoksen nähtävälle 30 päiväksi. Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta nähtävilläoloaikana.

### Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle 30 päiväksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on toimitettava ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

### Kaavan hyväksyminen

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orivesi.fi](http://www.orivesi.fi) sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajille tiedotetaan nähtävilläoloista kirjeitse ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

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, 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	07.08.2020
Kaavan nimi	Orvokkikujan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	15.06.2020	Ehdotuspvm	14.04.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	18.09.2019
Hyväksymispykälä	39	Kunnan kaavatunnus	562V150620A39
Generoitu kaavatunnus	562V150620A39		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4506	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4506

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4506</b>	<b>100,0</b>	<b>4850</b>	<b>0,33</b>	<b>0,0000</b>	<b>750</b>
A yhteensä	0,9024	62,2	3950	0,44	0,0212	750
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3135	21,6	900	0,29	0,0324	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1027	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2347	16,2	0		0,0491	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4506</b>	<b>100,0</b>	<b>4850</b>	<b>0,33</b>	<b>0,0000</b>	<b>750</b>
<b>A yhteensä</b>	0,9024	62,2	3950	0,44	0,0212	750
AP	0,4729	52,4	1350	0,29	0,0442	0
AKR	0,0000		0		-0,4525	-1850
AKRY	0,4295	47,6	2600	0,61	0,4295	2600
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,3135	21,6	900	0,29	0,0324	0
YL	0,3135	100,0	900	0,29	0,0324	0
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0000		0		-0,1027	0
VP	0,0000		0		-0,1027	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,2347	16,2	0		0,0491	0
Hidaskadut	0,1204	51,3	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0652	0
LPA	0,1143	48,7	0		0,1143	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						