

VERSTASTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOSVAIHEEN KAAVASELOSTUS



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi

Verstastien asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562...

Kaavan päiväys: 25.1.2021

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 7d sekä viereistä puistoaluetta.

Kaavan laatija

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

Vs. kaavasuunnittelija Niina Tiittanen
Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2/2021

Hyväksyminen

Ympäristölautakunta	x
Kaupunginhallitus	x

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Oripohjan teollisuusalueella ja koskee korttelia 7d sekä puistoaluetta. Suunnittelu-alue ulottuu Verstastien, Teollisuustien ja Tankotien katualueille. Alue sijaitsee noin kaksi kilometriä Oriveden keskustasta pohjoiseen.

1.3. Kaavan tarkoitus

Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n Oriveden hyötyjäteasema toimii tällä hetkellä kaupungin varikolla Lenkkitiellä. Käytössä oleva alue on todettu liian pieneksi, eikä se mahdollista hyötyjäteaseman toiminnan kehittämistä. Vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen selvityksen perusteella paras sijainti uuden ajanmukaisen hyötyjäteaseman rakentamiseksi olisi korttelissa 7d (TY-1) oleva tontti osoitteessa Verstastie 2. Voimassa olevan asemakaavan mukainen noin 2830 m² suuruinen tontti olisi hankkeelle liian pieni. Kaupunki omistaa maa-alueet, joten asemakaavan muutoksella rakennuspaikkaa on nykyinen maankäyttö huomioiden mahdollista laajentaa. Laajennuksen jälkeen tontin koko on noin 4930 m². Pirkanmaan Jätehuolto Oy on laadittanut asemakaavan pohjaksi myös alustavan suunnitelman tontin käytöstä.

Mikäli suunniteltu hanke ei toteudu, voidaan kaavamuutoksella muodostettava suurempi rakennuspaikka käyttää myös muuhun teollisuus-, varasto- ja liikerakentamiseen. Muutoksen myötä korttelin käyttötarkoitus muuttuu tontin 15 osoitteessa Verstastie 2 osalta merkinnästä TY-1 (*ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan korttelialue*) merkinnäksi TET (*teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue*).

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3. Kaavan tarkoitus	2
1.4. Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2. Asemakaavan sisältö.....	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.2 Luonnonympäristö	4
3.3 Rakennettu ympäristö	5
3.4 Maanomistus	5
3.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	6
4.2 Vireilletulo	7
4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7
4.4 Asemakaavaluonnos.....	7
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	7
5.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	7
5.2 Toteutuksen seuranta	7
6. KAAVAN HYVÄKSYMINEN	8

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset

2. Ote ajantasa-asemakaavasta

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Joulukuu 2020
Vireilletulo	Kaupunginhallitus 18.1.2021 Kaavoituskatsaus 2.2.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja Luonnos	Ympäristölautakunta 2.2.2021 Nähtävillä 16.2.-17.3.2021, 30 päivää
Ehdotus	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus Nähtävillä x-x, 14 päivää

2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostetaan *teollisuus- varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta* (TET) ja *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien rakennusten korttelialuetta* (TY-1). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 2542 k-m².

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu Oripohjan teollisuusalueeseen. Suunnittelualueella on yksi rakennettu tontti ja yksi toistaiseksi rakentamaton tontti, joka on alustavasti varattu Pirkanmaan Jätehuolto Oy:lle. Rakennetulla tontilla toimii puusepänteollisuus, ja siellä sijaitsee yhteensä viisi rakennusta. Lähiympäristössä on teolliselle toiminnalle varattua aluetta sekä pientaloasumista Nihuankujalla.

3.2 Luonnonympäristö

Alueella on tehty luontoselvitys vuonna 2008. Selvityksen mukaan suurin osa alueesta on luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta merkityksellistä, sillä alue on vahvasti ihmisen muokkaamaa. Näin ollen kaavan luontovaikutusten arvioidaan olevan vähäiset. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on teollisuusrakentamiseen varattu kortteli, eikä siellä asu väestöä. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 100 metrin päässä suunnittelualueelta. Alueen rakennuskanta on yksikerroksista. Alueen ympäristössä sijaitsee väljästi yritystoimintaa, jonka toimiala on pääasiassa tekninen toiminta, kuten rakennus- ja huoltotoiminta. Julkisia ja kaupallisia palveluja ei sijaitse lähiympäristössä. Palvelut sijaitsevat pääasiassa kahden kilometrin päässä Oriveden keskustassa.

Suunnittelualan poikki kulkee oja, jolla on merkitystä alueen hulevesien poisjohdattamisessa. Hulevesioja putkitetaan rakentamattoman tontin osalta rakentamiskäytössä. Rakennuslupaa varten on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualaue on kaupungin omistuksessa. Laajennusalueen maan omistaa niin ikään kaupunki.

3.5 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavassa (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) suunnittelualaue on merkitty seudullisesti merkittäväksi ja toimialarakenteeltaan monipuoliseksi liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantotoimintaan varatuksi alueeksi (työpaikka-alue). Lisäksi suunnittelualaue sijaitsee maakuntakaavaan merkityllä seudullisesti merkittävällä ja liikenteellisesti vetovoimaisella alueella, jolle on tarkoituksenmukaista sijoittaa yritystoimintaa.

Oriveden *strateginen yleiskaava* on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2020, mutta siitä on valittu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen eikä kaava siten ole lainvoimainen. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualaue on *tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama* -merkinnän alueella.

Alueella on voimassa oleva *asemakaava* vuodelta 1987, jossa suunnittelualan korttelin 7d merkintä TY-1 tarkoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Kaavan mukainen kerrosluku on I ja tehokkuus 0.25. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu puistomuuntamoaa varten varattu alueen osa sekä puistoaluetta (VP), jolle korttelialuetta on tarkoitus jatkaa.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Kuva 1. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualan rajausta punaisella.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Pirkanmaan Jätehuolto Oy on hakenut kaavamuutosta teollisuustontille osoitteessa Verstastie 2. Muutoksella haetaan kaupungin omistaman puistoalueen osan liittämistä tonttiin siten, että tontti laajenee Tankotien suuntaisesti puistoalueelle. Lisäksi korttelin käyttötarkoitus muuttuu merkinnästä TY-1 (*ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuusrakennusten korttelialue*) merkinnäksi T-1 (*teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue*).

Kaavamuutos edistää Oriveden elinvoimaohjelmassa asetettuja tavoitteita, joista keskeinen on yritystoiminnan kehittäminen. Muutos tukee niin ikään Oriveden maapolitiikan tavoitteita, kuten yritysten sijoitumis- ja laajenemismahdollisuuksien tarjoamista.

Kaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 39 § ja 54 § asemakaavan sisällölle asetetut tavoitteet.

4.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti käynnistää kaavamuutoksen 18.1.2021 § 5. Vireilletulosta ilmoitetaan vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

OAS:n kanssa samanaikaisesti laitetaan nähtäville kaavaluonnos ja luonnosvaiheen selostus. Samalla kuulutuksella ilmoitetaan sekä vireilletulosta että nähtävilläolosta.

4.4 Asemakaavaluonnos

Nähtävilläolo

Kaavaluonnos ja -selostus ovat nähtävillä yhtä aikaa OAS:n kanssa.

Alustava vaikutusten arviointi

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset, sillä alue pääasiassa on jo ihmisen muokkaamaa, eikä siellä ole erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja.

Viheralue Nihuankujan AO-tonttien ja kaavamuutosalueen välillä säilytetään siten, että alueiden väliin jää jatkossakin puistoaluetta. Kortteli 7d ei tule muutoksen myötä jatkumaan kortteliin 7e asti, vaikka laajennus tapahtuu korttelin 7e suuntaan.

Alueella sijaitsee Oripohjan teollisuusalueelta hulevesiä poisjohdettava oja, jolla on vaikutus alueen hydrologisiin oloihin. Kaavaa laatiessa tulee huomioida hulevesirakenteiden riittävyys.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Raskas liikenne tulee Teollisuustiellä lisääntymään hieman, sillä esimerkiksi jäteautot kulkevat tontille. Myös henkilöautoliikenne lisääntynee jonkin verran, sillä asukkaat tuovat lajiteltavat jätteet pääasiassa autoilla. Tonttiliittymät sijoitetaan siten, että sijoittuminen ei heikennä liikenneturvallisuutta Teollisuustiellä ja Tankotiellä.

Rautatie on lähimmillään noin 150 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tärinäselvityksen (Geomatti 2011) perusteella rakennusten tärähtely ja runkomelu eivät tule aiheuttamaan ongelmia, kun uudet rakennukset rakennetaan vähintään 60–100 metrin etäisyydelle radasta.

Vaikutukset talouteen:

Muutos ei vaikuta kaupungin talouteen; alueen infrastruktuuri on jo olemassa, joten sen rakentaminen ei vaadi kaupungilta investointeja ja laajennettavan tontin myyntitulot ovat pienet.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaistoimintana mm. rakennuslupien kautta.

6. KAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa 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 > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

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

YHTEYSTIEDOT

Niina Tiittanen
vs. kaavasuunnittelija
050 329 5303

Seppo Tingvall
kaavoituspäällikkö
040 133 9133

Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi

<https://orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/>