

AHOLANTIE - KAISLAHDENTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAAVASELOSTUS, LUONNOS



1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi

Aholantie-Kaislahdentie asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562...

Kaavan päiväys: x.2021

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 3, 3a, 4, 5, 14, 14a ja 16 sekä rautatie-, pysäköinti-, maatalous-, puisto-, katu- ja yleisen tien alueita.

Muutoksella muodostuu korttelit x sekä suojaviher-, lähivirkistys- ja katualueita.

Kaavan laatija

Oriveden kaupunki

Keskustie 23 / PL 7, 35301 ORIVESI

Puhelinvaihte 03 5655 6000

Vs. kaavasuunnittelija Niina Tiittanen

Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2019

Hyväksyminen

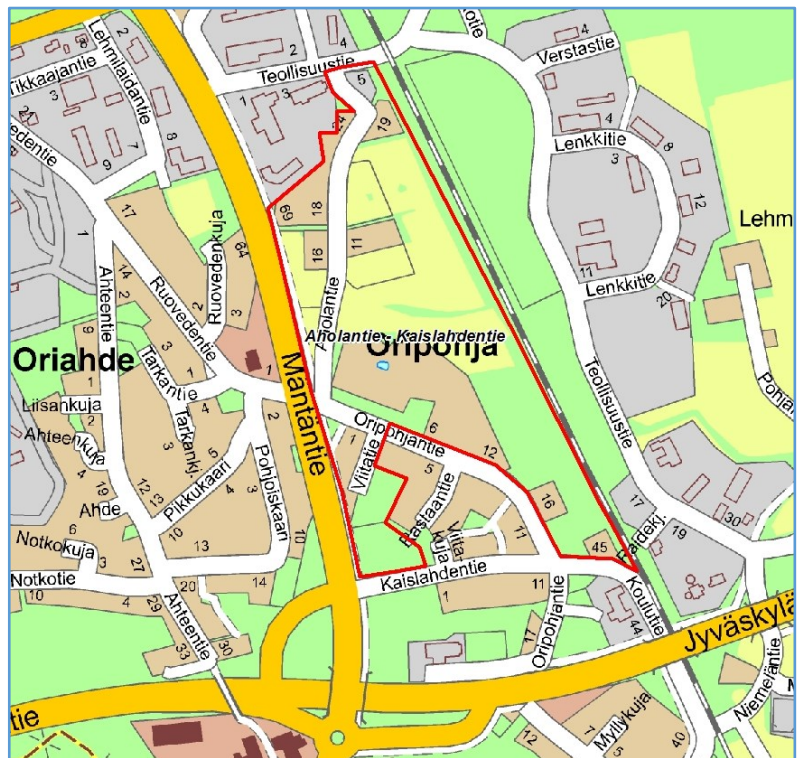
Ympäristölautakunta

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla Oripohjassa kantatien 58 ja Haapamäen radan välissä.



1.2. Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on osoittaa kaupungin omistamia alueita yritystoimintaan, mahdollistaa liikennejärjestelyjen tulevat muutokset sekä osaksi päivittää käyttötarkoituksimerkintöjä vastaamaan nykyistä käyttöä.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.1.	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2.	Kaavan tarkoitus.....	3
1.3.	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2.	Asemakaavan sisältö	5
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1.	Alueen yleiskuvaus	6
3.2.	Luonnonympäristö	7
3.3.	Rakennettu ympäristö	8
3.4.	Maanomistus.....	11
3.5.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	13
4.2.	Osalliset	13
4.3.	Vireilletulo	13
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13
4.5.	Asemakaavaluonnos.....	15
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	16
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	16
6.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	17

6.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §) ja vastineiden toimittaminen	17
6.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	17

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja määräykset, luonnos
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- ~~3. Asemakaavan seurantalomake~~
- ~~4. Lausunnot ja muistutukset vastineineen~~

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Kantatien 58 tarveselvitys välillä Yliskylä - Oripohja, Orivesi, Sito 2012
- Meluselvitys kt 58 välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie, Orivesi, Ramboll 2019
- Rautatieliikenteen aiheuttama tärinä: Tärinäselvitys 27.9.2011, Tasoristeysjärjestelyt rataosalla Orivesi-Haapamäki, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Geomatti Oy
- RM-korttelialueen liito-oravaselvitys: Oriveden kaupungin liito-oravaselvitykset, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2019
- Raideliikenteen meluselvitys, Orivesi, Ramboll 2020
- Oripohjan-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys, Outi Palttala, Arkinor Oy, 2012
- Tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä, Ramboll 2020
- Kaupan palveluverkkoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019
- Rakennettavuusselvitys, Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy, 2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	Ympäristölautakunta 26.11.2019 § 122 Nähtävillä 8.1.–7.2.2020
Luonnos	Ympäristölautakunta 25.5.2021 Nähtävillä x-x, 30 päivää
Ehdotus	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus Nähtävillä x-x, 30 päivää
Hyväksyminen	Syksy 2021

2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavaluonnoksessa rakennetut kiinteistöt on merkitty niiden toteutuneilla käyttötarkoituserkinnöillä, mutta joidenkin osalta korttelialueisiin on tehty myös laajennuksia. Rakentamattomalle peltoalueelle on osoitettu korttelialueita liike- ja toimitilarakentamista varten ja rakentamiseen soveltumattomia alueita on merkitty suojaviheralueiksi. Kaislahdentien varren rakentumaton korttelialue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen pinta-ala on luonnosvaiheessa noin 16,1 ha ja siellä on rakennusoikeutta yhteensä noin 26 200 k-m².

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksella muodostuu rakentamattomia pääasiassa yritystoimintaan kaavoitettuja tontteja, jotka ovat rakennettavissa asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Maankäyttösopimuksia laaditaan tarpeen mukaan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kattaa laajan alueen Oripohjassa kantatien 58 eli Mäntäntien ja Haapamäen radan välissä. Alueen eteläisimmästä päästä pohjoisimpaan on matkaa noin 750 metriä. Etelässä Kaislahdentien varrella on rakentamatonta aluetta, mutta muuten koko alue on rakennettua tai viljeltyä. Merkittävä osa suunnittelualueesta on viljelykäytössä. Alueella on kaksi yrityskäytössä olevaa kiinteistöä, mutta muuten rakennetun ympäristön käyttötarkoitus on asuminen.

Oripohja on kaupungin merkittävä yritysalue ja se sijaitsee liikenteellisesti merkittävällä alueella. Alue rajautuu pohjoisessa Teollisuustiehen, idässä rautatiehen, etelässä Kaislahdentiehen ja lännessä Mäntäntiehen (kantatie 58). Alue sijaitsee lähimmillään noin kilometrin päässä Oriveden liikekeskustasta pohjoiseen ja valtatie 9:n välittömässä läheisyydessä.



Kuva 1. Suunnittelualue ortokuvassa.

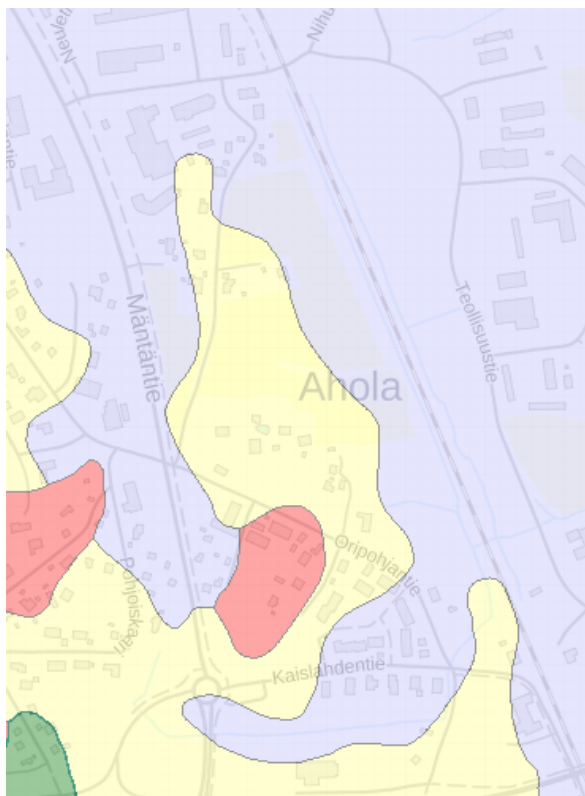
3.2. Luonnonympäristö

Luontoarvot

Koska suurin osa suunnittelualueesta on rakennettua tai viljeltyä, alueelta ei ole todettu merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja. Alueella ei sijaitse metsälain 10.2 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä.

Eläimistö

Rakentamattomalta alueelta Kaislahdentien varressa on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2019. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, vaikka se teoriassa voisi soveltua liito-oravalle. Alueelle ei kuitenkaan ole liito-oravalle soveltuvia kulkuyhteyksiä. Selvityksessä kuvaillaan luonnonympäristöä näin: *Puusto on vanhoja ja komeita mäntyjä, koivua, vähän kuusta, kaakkoisosassa haapaa sekä harmaaleppää ja kotipihlajaa. Pensaskerroksessa kasvaa katajaa, vadelmaa sekä isotuomipihlajaa. Tontin reunoilla on mm. metsätuomea kasvavaa lehtoa kapeana kaistaleena. Kenttäkerroksen valtalajina kasvaa mustikka. Tontilla on niukasti lahoppuuta. Pesimälinnustoon kuuluvat ainakin kuusitiainen, talitiainen ja räkättirastas.* Selvityksessä suositellaan säästämään vanhat männyt mahdollisuuksien mukaan, mutta muita suosituksia alueelle ei anneta.



- Kalliomaan, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
- karkea hietta (KHT)
- hiesu (Hs)

Kuva 2. Kartta suunnittelualueen maalajeista.

vanhoja ja komeita mäntyjä, koivua, vähän kuusta, kaakkoisosassa haapaa sekä harmaaleppää ja kotipihlajaa. Pensaskerroksessa kasvaa katajaa, vadelmaa sekä isotuomipihlajaa. Tontin reunoilla on mm. metsätuomea kasvavaa lehtoa kapeana kaistaleena. Kenttäkerroksen valtalajina kasvaa mustikka. Tontilla on niukasti lahoppuuta. Pesimälinnustoon kuuluvat ainakin kuusitiainen, talitiainen ja räkättirastas. Selvityksessä suositellaan säästämään vanhat männyt mahdollisuuksien mukaan, mutta muita suosituksia alueelle ei anneta.

Maaperä

Maaperältään alue on pääasiassa hiesua ja karkeaa hietaa. Pieni alue Kaislahdentien, Viitatie ja Oripohjantien välisellä alueella on kalliota (GTK, Lähde).

Vesistö

Alueen läpi virtaa valtaoja, joka kerää hulevesiä laajalta alueelta ja johtaa ne radan itäpuolelle. Alue ei kuulu SYKE:n kartoittamiin tulvariskialueisiin, eikä ulotu luokitetuille pohjavesialueille. Lähin pohjavesialue sijaitsee Oriveden keskustassa valtatie 9:n eteläpuolella.

3.3. Rakennettu ympäristö

Liikenne

Kantatielle 58 on laadittu tarveselvitys välille Yliskylä-Oripohja vuonna 2012. Selvityksessä on todettu liikenneturvallisuuspuutteita Oripohjantien ja kantatien risteyksessä ja osoitettu liittymälle uusi paikka nykyistä liittymää pohjoisempana. Liittymän siirtämisestä ei ole tehty vielä tarkempia suunnitelmia.



Kuva 3. Ote kantatien 58 tarveselvityksestä, kuvassa Oripohjantien ja kantatien liittymän katkaistu.

Keskimääräinen vuorokautinen liikennemäärä kantatiellä 58 suunnittelualueen kohdalla on noin 7250 ajoneuvoa (Liikennemääräkartat 2020, Väylävirasto). Suunnittelualueen kaduista Oripohjantie ja Kaislahdentie ovat normaaleja kaupungin sisäisen liikenteen katuja ilman erillistä kevyen liikenteen väylää, mutta Aholantie sen sijaan on hyvin kapea eikä sitä ole tarkoitettu läpikulkevalle liikenteelle.

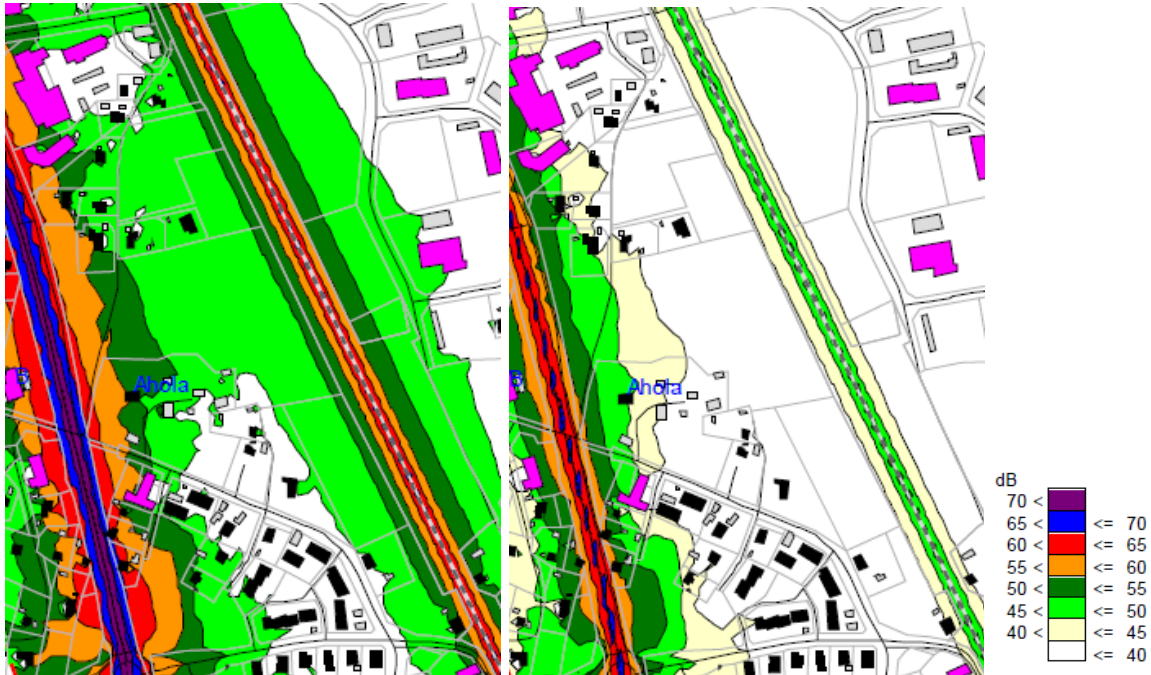
Kuvassa 3 näkyy suunnittelualueen lähimmät linja-autopysäkit. Myös valtatie 9 rampeilla olevat pysäkit ovat lähellä: Tampereen suuntaan kulkevan liikenteen pysäkki on noin 100 m etäisyydellä Kaislahdentiestä. Linja-autoasema on lähimmillään noin 1,5 km etäisyydellä ja keskustan junaseisake noin 2 km ja juna-asema noin 4,5 km päässä.

Orivedelle on laadittu selvitys lähijunaliikenteen mahdollisuuksista ja siihen liittyen on tarkasteltu mahdollisuutta toteuttaa lähijunaseisake Oripohjaan. Tarkasteltavana on ollut kolme erilaista sijainti- ja toteuttamisvaihtoehtoa seisakkeelle. Yksi vaihtoehto oli seisakkeen toteuttaminen heti Teollisuustien eteläpuolelle, mutta tämä vaihtoehto oli tarkastelluista huonoin. Paremmissa vaihtoehtoissa seisake tulisi heti valtatie 9 pohjoispuolelle. Toisessa pääkulku seisakkeelle olisi radan länsipuolelta ja toisessa itäpuolelta. Tarkastelut ovat hyvin alustavia, mutta niiden perusteella Aholantie-Kaislahdentie kaavahankkeessa ei ole tarpeen tehdä aluevarauksia tai muita muutoksia mahdollista tulevaa seisaketta varten.

Melu ja tärinä

Alueelle on laadittu melu- ja tärinäselvityksiä. Tärinäselvityksessä suositellaan, että uusi asuntorakentaminen sijoitetaan vähintään 45 metrin päähän radasta ja muu rakentaminen vähintään 15 metrin etäisyydelle. Tärinän ei arvioida vaikuttavan enää 60–100 metrin päässä radasta.

Kuvassa 4 näkyy meluselvitysten yhdistelmäkartat ennustetilanteessa päivällä ja yöllä (rataliikenne vuonna 2040 ja tieliikenne vuonna 2040). Melun kannalta rautatie ei aiheuta tulevalle rakentamiselle merkittäviä rajoitteita. Tieliikenne sen sijaan on merkittävä melunlähde suunnittelualueella ja se tulee huomioida kaavassa kantatien 58 läheisyydessä. Päivällä asuinalueilla melutason saa olla enintään 55 dB ja sisätiloissa 35 dB, yöllä ulkona vanhoilla asuinalueilla enintään 50 dB ja uusilla asuinalueilla 45 dB ja sisätiloissa 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa melutaso saa olla enintään 45 dB.



Kuva 4. Meluselvityksen kartta tie- ja rautatiemelun leviämisestä päivällä (vasen) ja yöllä (oikea).

Rakennettavuus

Aholantieltä on laadittu rakennettavuusselvitys alueen maaperän kantavuudesta (Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy). Sen perusteella suunnittelualueen rakentamattoman maan perustaminen koko alueelle voidaan tehdä maanvaraisesti. Arvioitu kantavuus alueella on 100 - 120 kN/m² eli noin 10 200 - 12 200 kg/m².

Rakentamattomilla alueilla Haapamäen radan tuntumassa on vesi- ja viemärijohtoverkkoa, mikä rajoittaa alueiden rakentamismahdollisuuksia.

Palvelut

Oripohjan ja Lehdistön alueella on runsaasti yritystoimintaa, joten siellä on myös työpaikkoja ja kaupallisia palveluita. Keskusta palveluineen on noin 1 km päässä. Julkisista palveluista esimerkiksi koulut ovat lähimmillään alle 1 km päässä, päiväkodit noin 1,5 km ja terveyskeskus noin 3 km päässä. Kaupan palveluverkkoselvityksen (2019) mukaan Oripohja ja Lehdistö sopivat hyvin tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi sekä autokaupan ja autojen ym. koneiden ja laitteiden huoltoon liittyvien palvelujen alueeksi. Alueen kaupallinen kehittäminen tulisi ohjata siihen suuntaan, jotta keskustahakuinen kauppa keskittyisi tulevaisuudessakin nykyiseen liikekeskustaan eivätkä alueet kilpailisi turhaan keskenään.

Virkistysalueet

Lähivirkistysmahdollisuudet ovat suunnittelualueella vähäiset. Kaislahdentien varren rakentamattoman rakennuspaikan yhteydessä on asemakaavan mukaista puistoa ja sen metsikköä hyödynnetäänkin virkistykseen. Vilkasliikenteinen tiestö sekä rautatie rajoittavat liikkumismahdollisuuksia alueelta, mutta silti esimerkiksi Paltanmäen ulkoilureitit ovat noin 700 metrin päässä Kaislahdentiestä ja Nihuan uimaranta noin 900 metrin päässä Teollisuustiestä.

Väestö

Suunnittelualueella on yhteensä 40 asukasta (4/2020) ja 18 asuinrakennusta.

Rakennuskanta

Suunnittelualueen rakennuskantaa on inventoitu vuonna 2012. Inventoinnissa on huomioitu Aholantien raittimainen asuinrakennusryhmä sekä neljä yksittäistä taloa. Inventoinnin mukaan ne muodostavat paikallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden ja raitti sekä kolme taloista on arvonnettu luokkaan III: *kohdeiden vanha rakennuskanta tulisi pyrkiä säilyttämään ja miljöökuvaa tukea noudattamalla kohteiden vanhojen rakennusten mittakaavaa ja materiaaleja*. Raittia kuvaillaan näin: *Rakennukset eivät muodosta ajallisesti yhtenäistä tai arkkitehtonisesti merkittävää kokonaisuutta, vaan alueen arvo syntyy tien varren rakennuskannan ja näkymien vaihtelevuudesta, jossa tien varren peltonäkymien reunan muodostavat pihojen aidanteet ja pihapuut*. Yksi taloista (kuvasa 5 kohde R101.17) on arvonnettu luokkaan II: *Vanha rakennuskanta säilytetään. Uudisrakentaminen tulee sovitaa vanhan rakennuskannan mittakaavaan ja sopeuttaa mm. materiaaleiltaan ja massoitukseltaan miljöökuvaan*. Kohdetta kuvataan melko hyvin säilyneenä 1900-luvun alun maatilana pihapiirinä kyläteiden risteyksessä.



Kuva 5. Rakennetun ympäristön inventoinnin kohteita.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.4. Maanomistus

Oriveden kaupunki on ostanut suunnittelualueelta merkittävät peltoalueet ja on muutenkin alueen suurin yksittäinen maanomistaja. Muut alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.5. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinon uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen 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.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen pohjoisosa on työpaikka-alueita ja muuten taajamatoimintojen aluetta. Alue on kokonaisuudessaan maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä solmukohdassa -rajausten sisällä. Yhdysvesijohdon merkintä halkoo aluetta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta Oriveden *strateginen yleiskaava* on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2020. Päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Oriveden kaupunginhallitus määräsi 8.3.2021 § 52 strategisen yleiskaavaehdotuksen voimaan puunkuormausaluetta lukuun ottamatta ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Siinä suunnittelualueeseen liittyvät seuraavat määräykset:

Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama. Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja aseman seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Tärkeimpien joukkoliikennepysäkkien yhteydessä tuetaan liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet.



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen rajausta sinisellä.

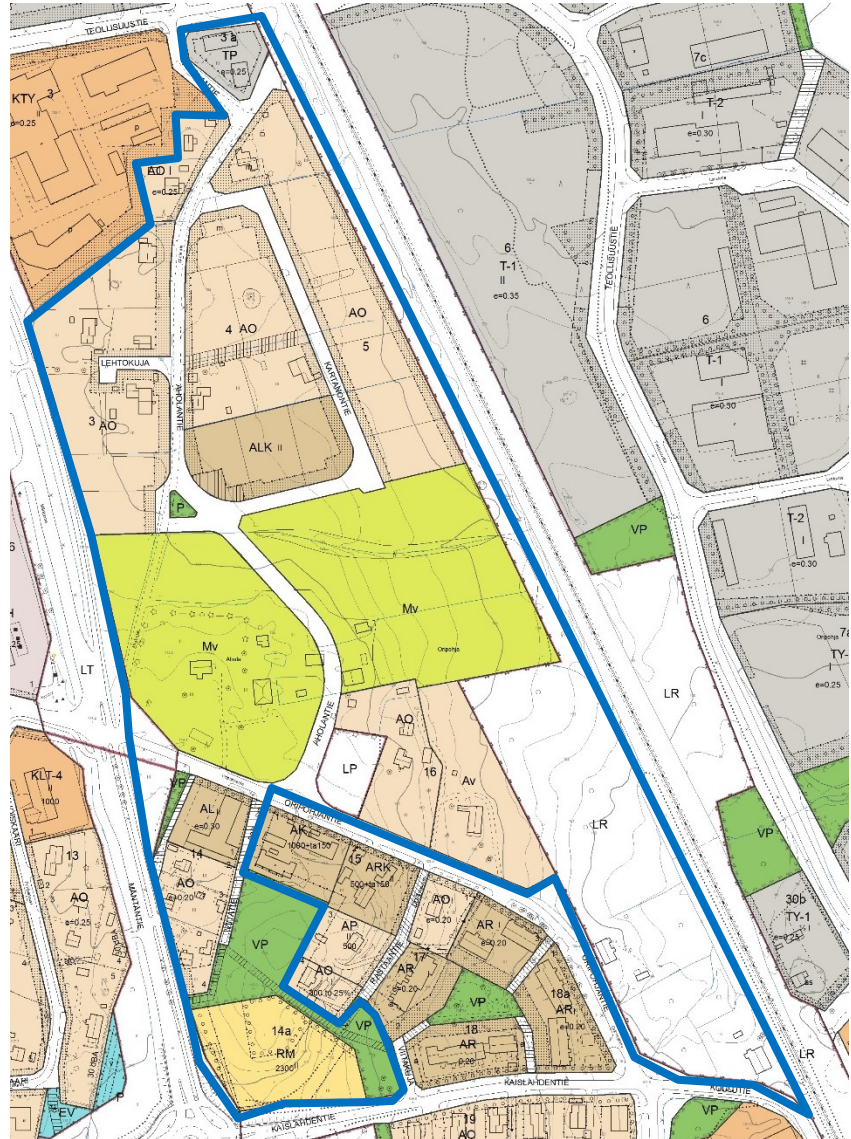
Oripohjan risteuksen ympäristö. VT9 ja KT 58 risteuksen ympäristössä kehitetään maankäyttöä ja pyritään vähentämään liikenneväylien estevaikutuksia. Julkisen liikenteen edellytyksiin ja liityntäliikenteeseen kiinnitetään huomiota.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja, mutta suurimmalla osalla alueesta on voimassa Kirkonseudun asemakaava vuodelta 1966. Alueen asemakaavassa on pääasiassa asumiseen osoitettuja korttelialueita (AO). Suunnittelualueen kahdella korttelialueella käyttötarkoitus sallii myös liikerakentamisen (ALK ja AL). Suunnittelualueeseen kuuluu myös laajat rautatie- (LR) sekä maatalousalueet (MV) ja hieman yleisen tien aluetta (LT). Teollisuustien varressa on pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP) ja Kaislahdentien varressa on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM).

Rakennusjärjestys

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



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Oripohjan teollisuusaluetta pyritään kehittämään yritysalueena, ja kaupunki haluaa tarjota laadukkaita yritystontteja. Alueen sijainti yritystoiminnalle on otollinen. Suunnittelualueen 1960-luvulla laadittu asemakaava on jäänyt melko merkittävältä osin toteutumatta. Asemakaava on toteuttamattomilta osin selvästi vanhentunut, eikä se vastaa nykytilannetta tai sovellu alueen tulevaisuuden tarpeisiin. Lisäksi Kantatie 58:n ja Oripohjantien liittymä on tarveselvityksen mukaan nykyisellään liikenneturvallisuuksaan vaarantava, ja se tulee siirtää turvallisempaan kohtaan.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa alueelle uusia yritystontteja. Muutoksella muodostetaan myös tontteja, jotka sallivat sekä asumisen että yritystoiminnan yhdistämisen. Muutoksella pyritään myös yhteen sovittamaan yritystoiminta ja jo olemassa olevan asumisen tarpeet. Lisäksi muutos mahdollistaa turvallisemman liittymän toteuttamisen Oripohjantieltä kantatielle 58.

Suunnittelussa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain asettamat tavoitteet, esimerkiksi: ”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle”. Koska alueella ei ole oikeusvaihteluista yleiskaavaa, suunnittelussa on huomioitava myös yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54 § ja MRL 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, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Y- ja L- vastuualueet
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elenia Oy
- Väylävirasto
- Oriveden Yrittäjät ry

4.3. Vireilletulo

Aholantie-Kaislahdentie asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2019. Alueella on kuitenkin ollut eri laajuisia kaavoitushankkeita vireillä jo yli kymmenen vuotta.

4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 26.11.2019 § 122 ja se asetettiin nähtäville 8.1.–7.2.2020. Nähtävilläolosta tiedotettiin suunnitelman mukaisesti (liite 3).

Nähtävillöoloaikana annettiin palautetta, joka on koottu seuraavaan taulukkoon:

Palaute	Vastine
Elisa Oyj 7.1.2020: Ei huomautettavaa. Alueen läheisyydessä on Elisän tietoliikennetähteita, jotka on huomioitava.	Koska Elisa Oyj:llä ei ole tietoliikennetähteita suunnittelualueella eikä huomautettavaa kaavamuutokseen, yritykseltä ei ole jatkossa tarpeen pyytää lausuntoja kaavasta.
Telia Finland Oyj 8.1.2020: Teliällä ei ole rakennettua verkkoa kaavoitettavalla alueella.	Koska Telia Finland Oyj:llä ei ole rakennettua verkkoa suunnittelualueella eikä huomautettavaa kaavamuutokseen, yritykseltä ei ole jatkossa tarpeen pyytää lausuntoja kaavasta
Pirkanmaan ELY-keskus 5.2.2020: Liito-oravan lisäksi kaava-alueelta tulee selvittää myös mahdolliset muut luontoarvot. Myös Mäntäntien aiheuttama melu tulee huomioida kaavaratkaisussa. Mahdollinen lisärakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun.	Liito-oravaselvityksessä on kuvailtu myös selvitysalueen luonnonympäristöä eikä sen perusteella ole syytä tehdä tarkempaa selvitystä. Muuten alue on jo rakennettua tai viljeltyä, joten alueella ei voi olettaa erityisiä luontoarvoja. Tie- ja rautatieliikenteen melu huomioidaan suunnittelussa. Hulevedet huomioidaan suunnittelussa.
Pirkanmaan liitto 5.2.2020: Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa.	-
Väylävirasto 6.2.2020: Suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runko- ja värinähaitat. Melun ja värinän leviämisestä tulee laatia riittävät selvitykset ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.	Rautatieliikenteen melusta on tehty selvitys vuonna 2020. Alueella on tehty värinäselvityksiä esimerkiksi 2011 ja selvitysten tuloksia hyödynnetään suunnittelussa.
Pirkanmaan maakuntamuseo 7.2.2020: Kaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen tunnistamiseksi kaava-alueelta tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi.	Alueen rakennuskantaa on inventoitu aiemman kaavamuutoksen yhteydessä ja inventointiraporttia hyödynnetään suunnittelussa.

Nähtävillöolon aikana useat suunnittelualueen ja lähiseudun asukkaat antoivat **suullista palautetta** alueen suunnittelun tavoitteista. Asukkaat olivat huolissaan oman asuinympäristönsä viihtyisyyden menettämisestä ja liikenneturvallisuuden heikentymisestä. Monien asukkaiden mielestä alue on viihtyisä ja houkutteleva asuinalue ja sitä tulisi kehittää sellaisena. Myös lähivirkistyspaikkojen riittävyys oli asukkaiden huolena.

Kaupunki on linjannut¹, että Oripohjaa tulee kehittää yritystoiminnan näkökulmasta, koska kaupungilla ei ole enää monta vapaata yritystonttia jäljellä ja yrityksiä usein houkuttelevat hyvät liikenneyhteydet.

¹ Esimerkiksi kaupunginhallitus iltakoulussaan 9.3.2020.

Kaavamuutoksen yksi oleellisimmista tavoitteista on sovittaa yhteen olemassa olevan asumisen tarpeet sekä alueelle tulevat uudet toiminnot. Liikenneturvallisuuden on tarkoitus parantua kaavamuutoksen seurauksena ja tulevan toiminnan aiheuttamia häiriöitä pyritään ehkäisemään.

4.5. Asemakaavaluonnos

Alustavat luonnosvaihtoehdot

Kaavaluonnoksia laadittiin useampia, mutta viimeisimpänä päädyttiin asettamaan nähtäville vain yksi luonnosvaihtoehto. Merkittävin eroavaisuus kahden parhaan luonnoksen välillä oli uuden kantatie 58 liittymän sijainti. Toisessa luonnosvaihtoehdossa liittymä olisi sijainnut tilan 562-413-1-316 huoltotietä vastapäätä. Maanomistajan tahto oli, ettei uutta liittymää sijoitettaisi suoraan tilan huoltotietä vastapäätä. Maanomistajan kanssa käydyn keskustelun jälkeen päädyttiin nähtäville asetettavaan luonnosvaihtoehtoon, sillä muilta osin liittymän sijainnilla kahden luonnoksen välillä ei ollut suurta merkitystä. Nähtäville asetettavassa kaavaluonnoksessa liittymän sijainti on muita vaihtoehtoja pohjoisempana.

Liittymän sijainnin lisäksi muilta osin alustavissa luonnosvaihtoehdoissa ei ollut merkittäviä eroavaisuuksia.

Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta asettaa kaavaluonnoksen ja -selostuksen nähtäville 30 päivän ajaksi.

Luonnoksena esillä oleva vaihtoehto

Luonnoksessa rakennetut kiinteistöt on merkitty niiden toteutuneilla käyttötarkoituksimerkinnöillä, mutta joidenkin osalta korttelialueisiin on tehty myös laajennuksia. Rakentamattomalle peltoalueelle on osoitettu korttelialueita liike- ja toimitilarakentamista varten ja rakentamiseen soveltumattomia alueita on merkitty suojaviheralueiksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun suullisen palautteen perusteella osa alkujaan yritystoimintaa varten suunnitelluista tonteista on muutettu asumisen ja pienimuotoisen yritystoiminnan yhdistämisen salliviksi tonteiksi (AO-2). AO-2 merkityille tonteille asuinrakennus tulee sijoittaa tontin etuosaan Aholantien varteen ja yritystoimintaan liittyvät halli- ym. rakennukset tontin takaosaan.

Uusi kortteli 4 jää osittain suojaviheralueiden (EV) ympäröimäksi. Tämä johtuu alueella olevasta kunnallisteknisestä verkostosta. Myös Haapamäen radan varren EV-alueet on muodostettu lähinnä kunnallistekniikan vuoksi.

Luonnoksessa Kaislahdentien rakentamaton kortteli on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolle on lisäksi osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Korttelialueella on merkitty istutettavaksi alueen osaksi merkitty alue.

Alustava vaikutusten arviointi

Vaikutukset luonnonympäristöön:

Kaavamuutoksen seurauksena viljelymaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Lisäksi Kaislahdentien varren rakentamattoman rakennuspaikan rakentuminen on todennäköisempää muutoksen jälkeen, joten yksi metsäsaareke tulee pienenevänsä. Luonnon monimuotoisuuden kaavamuutos ei kuitenkaan

aiheuta merkittävää muutosta, sillä suunnittelualue on pääasiassa jo valmiiksi ihmisen muokkaama ympäristö eikä rakentamattomalta alueelta ole todettu erityisiä luontoarvoja ja rakennuspaikoiksi muutettavat alueet ovat viljelykäytössä.

Korttelin 14A alueelta on vuonna 2019 laadittu liito-oravaselvitys, jonka perusteella korttelialueelle rajataan aluetta, jolla olemassa oleva puusto on pyrittävä säästämään. Selvityksessä ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, ja välttämättömät puustoiset kulkuyhteydet tontille ovat melko heikot. Lajin esiintyminen on tästä johtuen alueella lähivuosina epätodennäköistä, vaikka eräs kyseisen korttelin lehtomainen kulmaus arvioidaan sopivaksi lajin lisääntymisen kannalta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja voimistaa Oripohjan luonnetta yritysalueena. Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen ja rakennetun infrastruktuurin alueelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä.

Merkittävimmät vaikutukset rakennettuun ympäristöön kohdistuvat maisemankuvaan, joka pääosin rakentamattomasta peltoalueesta muuttuu rakennetuksi. Yritystoimintaa palvelevat alueet erotetaan olemassa olevista asutuista alueista suojavihervyöhykkeillä. Lisäksi osasta uusia alueita tulee asumisen ja yritystoiminnan yhdistämisen mahdollistavia alueita, jolloin yritystoiminta sopeutuu olemassa olevan asutuksen joukkoon paremmin. Viihtyisyyden lisäämiseksi tonteille osoitetaan istutettavia alueiden osia.

Liikenne voi lisääntyä jonkin verran uuden yritystoiminnan myötä. Lisääntyvän liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta parantaa toteutuessaan uusi kaavaan merkitty kantatie 58:n liittymä.

Vaikutukset talouteen:

Kantatie 58 tarveselvityksessä mainittu uuden katuliittymän rakentaminen vaatii investointeja. Selvityksen mukaan rakentamiskustannukset olisivat noin 60 000 euroa.

Uusille yritystonteille on ollut kysyntää, johon kaavamuutoksella vastataan. Kaupunki saa tonteista myyntituloja. Alueelle sijoittuvat yritykset voivat tuoda uusia työpaikkoja sekä lisätä verotuloja.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua voimaan. Alueen kadut on pääosin rakennettu, mutta uusi liittymä Mäntäntielle tulee toteuttaa. Yritystoimintaa palvelevien tonttien rakentaminen riippuu yksityisistä maanomistajista.

5.2. Toteutuksen seuranta

Kunnan viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn ja -valvonnan yhteydessä.

6. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

6.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §) ja vastineiden toimittaminen

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä lähetetään pöytäkirjanote niille ehdotuksen nähtävillä ollessa muistutuksen tehneille tai lausunnon antajille, joilla on ollut huomautettavaa ehdotuksesta. Ilmoitus lähetetään myös niille viranomaisille ja kunnan jäsenille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan ollessa nähtävillä.

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

6.2. 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 13.5.2021

Seppo Tingvall
Kaavoituspäällikkö

Niina Tiittanen
Vs. kaavasuunnittelija

AHOLANTIE - KAISLAHDENTIE 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 Ori-pohjassa Haapamäen radan länsipuolella. Alue ulottuu etelässä Kaislahdentien ja Koulutien varteen ja pohjoisessa Teollisuustielle. Alueen pinta-ala on noin 17 ha.

Suunnittelualueen rajaus voi tarkentua suunnittelun edetessä.

KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Suunnittelualueen kaupungin omistamille rakentamattomille osille on tarkoitus kaavoittaa yritystoimintaan soveltuvia tontteja. Kaavamuutoksella myös päivitetään alueen käyttötarkoituserkintöjä sekä liikennejärjestelyjä. Suunnittelussa huomioidaan olemassa olevan ja tulevan maankäytön yhteensovittaminen.



SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen pohjoisosa on työpaikka-alueita ja muuten taajamatoimintojen aluetta. Alue on kokonaisuudessaan maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä solmukohtassa -rajan sisällä. Yhdysvesijohdon merkintä halkoo aluetta.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta Orivedellä on vireillä koko kaupungin kattava strateginen yleiskaava. Strategisen yleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2019 ja siinä suunnittelualueeseen liittyivät seuraavat määräykset:

Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama. *Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja aseman seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja*

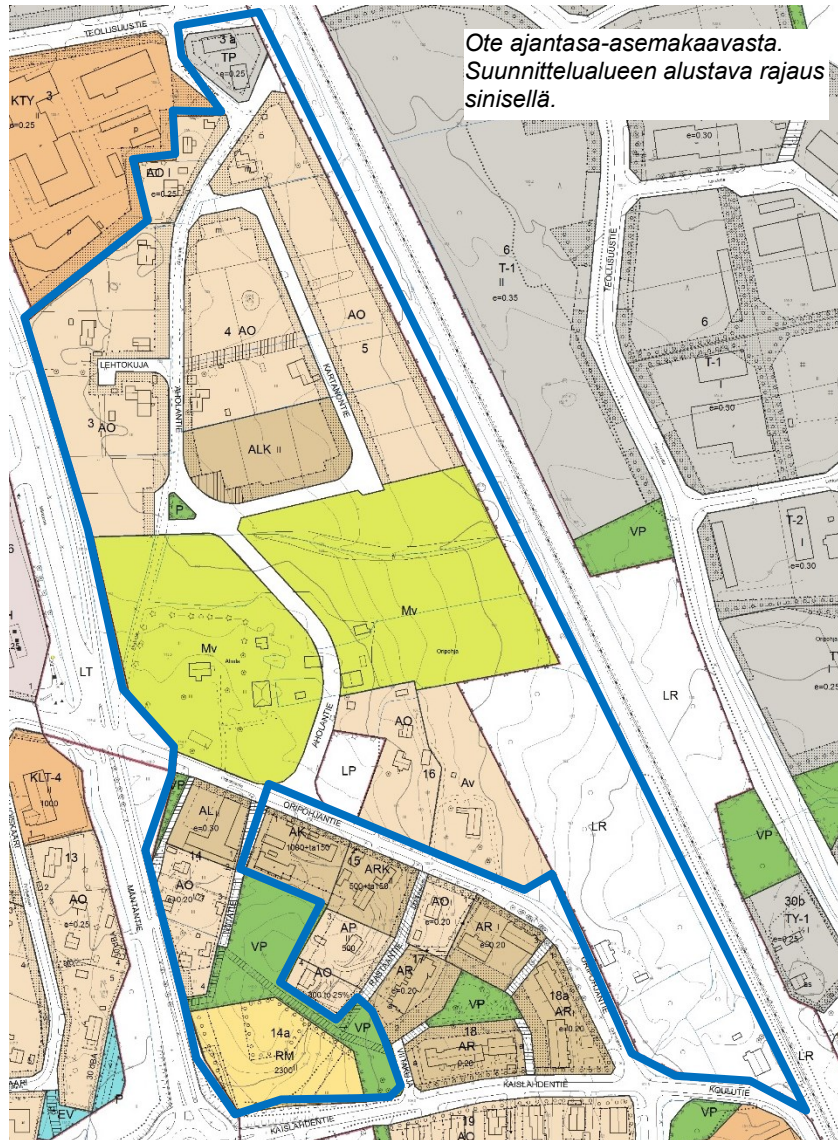


Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen liikemääräinen sijainti on rajattu sinisellä.

pyöräily-ympäristöä. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Keskustajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla.

Oripohjan risteuksen ympäristö. VT9 ja KT 58 risteuksen ympäristössä kehitetään maankäyttöä ja pyritään vähentämään liikenneväylien estevaikutuksia. Julkisen liikenteen edellytyksiin ja liityntäliikenteeseen kiinnitetään huomiota.

Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja, mutta suurimmalla osalla alueesta on



voimassa Kirkonseudun asemakaava vuodelta 1966. Alueen asemakaavassa on pääasiassa asumiseen osoitettuja korttelialueita (AO). Suunnittelualueen kahdella korttelialueella käyttö-tarkoitus sallii myös liikerakentamisen (ALK ja AL). Suunnittelu-alueeseen kuuluu myös laajat rautatie- (LR) sekä maatalous-alueet (Mv). Teollisuustien varressa on pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP) ja Kaislahdentien varressa on matkailu palvelu rakennusten korttelialue (RM).

Tehtyjä selvityksiä:

- Rautatieliikenteen aiheuttama tärinä: Tärinäselvitys 27.9.2011, Tasoristeysjärjestelyt rataosalla Orivesi-Haapamäki, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Geomatti Oy
- RM-korttelialueen liito-oravaselvitys: Oriveden liito-oravaselvitykset 2019, Luontoselvitys Kotkansiipi

Tehtäviä selvityksiä:

- Rautatieliikenteen aiheuttama melu

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja 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 kehittymiseen (MRA 1 §).

Suunnittelussa huomioidaan olemassa olevan rakenteen yhteensovittaminen muuttuvan maankäytön kanssa. Oleellisia arvioitavia vaikutuksia ovat yritysvaikutukset sekä vaikutukset liikenteeseen. Näiden lisäksi huomiota kiinnitetään alueelle kohdistuviin häiriötekijöihin kuten meluun ja tärinään, jotka on huomioitava erityisesti raideliikenteen vuoksi.

MAANKÄYTTÖ- TAI MUUT SOPIMUKSET

Kaupunki laatii maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa tarvittaessa.

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
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elisa Oyj
- Elenia Oy
- Väylävirasto
- Oriveden Yrittäjät ry

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Vireilletulosta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa	syksy 2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, nähtävillä 30 päivää	talvi 2019-2020
Kaavaluonnos, nähtävillä 30 päivää	kevät 2020
Kaavaehdotus, nähtävillä 30 päivää	syksy 2020
Kaavan hyväksyminen	talvi 2020-2021

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtävillä 30 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu, jos saadun palautteen perusteella sellainen nähdään tarpeelliseksi.

Kaavaluonnos

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

Kaavaehdotus

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

Kaavan hyväksyminen

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla 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 > 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, kaavasunnittelija, 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>