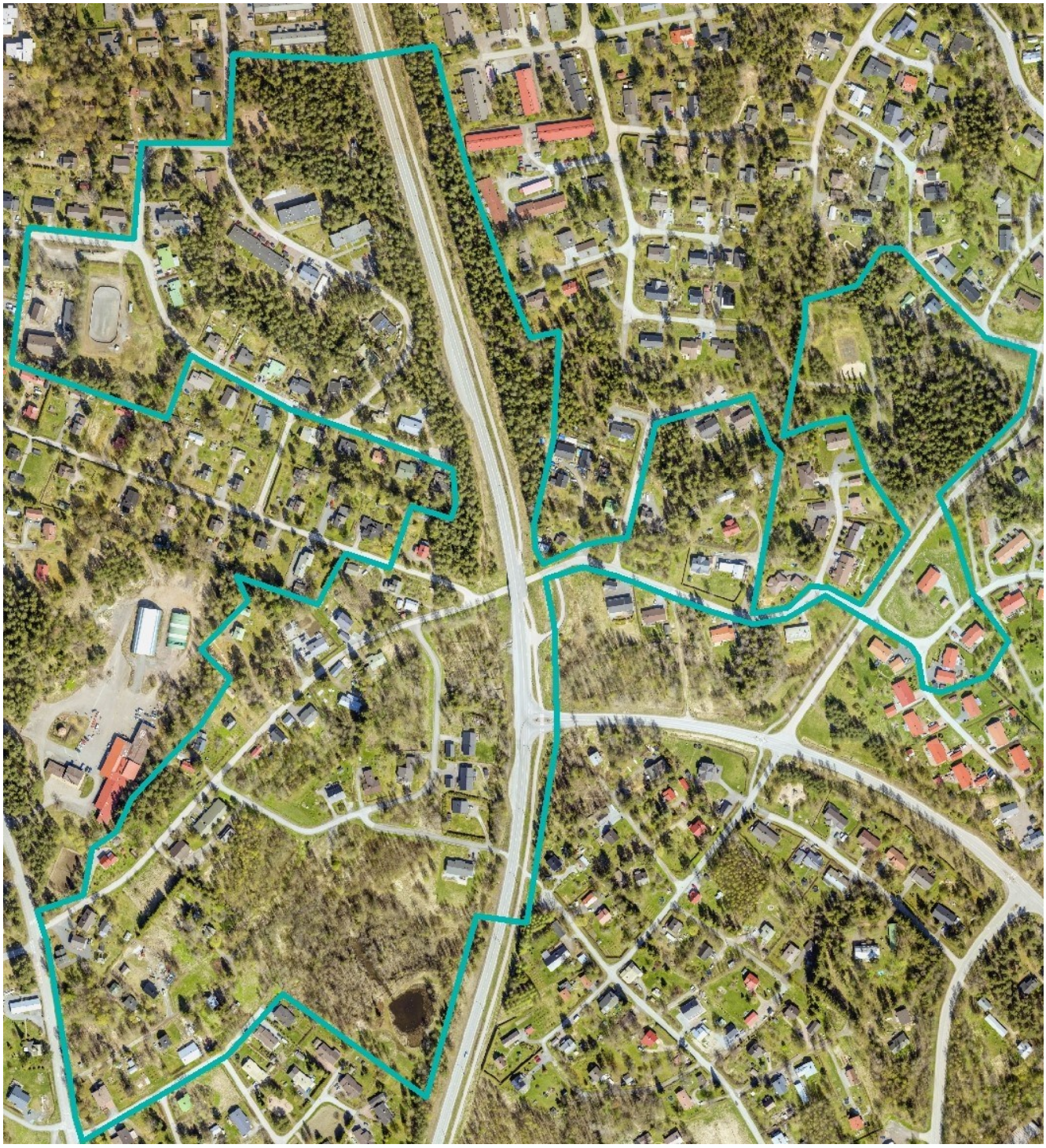
ORIVESI



MÄKITIE - HAUTAKANGAS - LEHTIMÄKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Oriveden kaupunki
PL 7
35301 Orivesi
Keskustie 23
35300 Orivesi
Puh (vaihde) 03 5655 6000
Faksi 03 5655 6190
etunimi.sukunimi@orivesi.fi
kirjaamo@orivesi.fi

1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi

Mäkitie-Hautakangas-Lehtimäki

Kunnan kaavatunnus: 5627621151

Kaavan päiväys: 7.6.2021

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 86, 86A, 86B, 87, 87A, 91, 93, 94-96, 100, 101, 101A, 110, 110A, 110B, 412, 413, 415 ja 420 sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher-, katu- ja yleisen tien alueita.

Muutoksella muodostuu korttelit 86, 86A, 87, 87A, 91, 92, 93, 95, 96, 101, 101A, 110, 110A, 412, 413, 415 ja 420 sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher-, katu- ja yleisen tien alueita.

Kaavan laatija

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

Vs. kaavasuunnittelija Niina Tiittanen
Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Vireilletulo
Kaavoituskatsaus 2014

Hyväksyminen
Ympäristölautakunta 25.5.2021 § 60
Kaupunginhallitus 7.6.2021 § 151

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Asemanseudulla Mäkitien ympäristössä kantatien 58 sekä itä- että länsipuolella.

1.2. Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on tarkistaa nykyisiä monin osin vanhentuneita aluevarauksia ja kaavamerkintöjä siten, että kaavan toteutuminen varmistetaan mahdollisimman hyvin sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Liikenteen osalta tavoitteina ovat etenkin kantatien 58 tarveselvityksessä olevien aluevaraustarpeiden huomioon ottaminen sekä katu- ja liikennealuevarausten saattaminen muutoinkin ajan tasalle. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan.

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 3
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. Suunnittelutilanne 5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 7
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet 7
4.2. Vireilletulo 7
4.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8
4.4. Asemakaavaluonnokset 8
4.4.2 Luonnos I 8
4.4.3 Luonnos II 8
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 10
5.1. Kaavan rakenne 10
5.2. Aluevaraukset 10
6. Asemakaavan vaikutukset 12
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 13
7.1. Toteuttaminen ja ajoitus 13
7.2. Toteutuksen seuranta 13
8. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN 13
8.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §) 13
8.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §) 13

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3. Kaavaluonnos I, nähtävillä 12.–25.1.2016
4. Kaavaluonnos II, nähtävillä 8.–21.10.2020
5. Kaavaehdotus, nähtävillä 12.–26.4.2021
6. Asemakaavan seurantalomake
7. Lausunnot vastineineen

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Kumpuja ja kivinavettoja, Oriveden kulttuuriympäristöohjelma
- Kantatien 58 tarveselvitys välillä Yliskylä-Oripohja, 2012
- Kantatien 58 meluselvitys, Ramboll 2019

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kaupunginhallitus 27.10.2014 § 249 Kaavoituskatsaus 2014
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja alustava kaavaluonnos	Ympäristölautakunta 23.9.2014 § 120 Nähtävillä 13.–26.11.2014
Luonnos	Ympäristölautakunta 15.12.2015 § 138 Nähtävillä 12.–25.1.2016
Luonnos II	Ympäristölautakunta 22.9.2020 § 91 Nähtävillä 8.–21.10.2020
Ehdotus	Ympäristölautakunta 16.3.2021 § 24 Kaupunginhallitus 29.3.2021 § 73 Nähtävillä 12.4.–26.4.2021 (14 vuorokautta)

2.2. Asemakaavan sisältö

Kaavaluonnoksessa alueelle on varattu korttelialueita lähinnä asuinrakentamiseen. Viheralueita on runsaasti. Niistä merkittävimpiä ovat Hautakankaanpuisto, Revonlammenpuisto sekä Lehtimäenpuisto. Käpytien varressa on yleinen pysäköintialue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (Käpykaristamon kenttä) vieressä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu kantatien 58 liikennealuetta sekä lukuisia katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 31,6 ha.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan katuverkko on toteutettu, mutta kaavassa osoitetaan joitakin uusia ohjeellisia kevyen liikenteen yhteyksiä.

Kaupungilla on alueella muutamia rakentamattomia pientalotontteja. Myös yksityisillä on joitakin rakentamattomia tontteja, jotka kuitenkin ovat rakennettavissa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin jo rakentunutta pientaloaluetta katuineen ja lähivirkistysalueineen. Alueella ei sijaitse juurikaan koskematonta luontoa, vaan alue kokonaisuudessaan on ihmisen muokkaamaa. Kaava-alueen rakennuskanta kuvastaa hyvin rakennusalueiden rakentumista ensin pääosin vanhoille pelloille ja 60-70-luvuilla myös metsäisille rinteille. Rakennukset ovat pääasiassa 1-2-kerroksisia omakotitaloja.

Kaava-alue sijaitsee asemanseudulla noin 2,5 km ydinkeskustasta kantatien 58 molemmin puolin. Merkittävän muutoksen alueeseen on aiheuttanut myös vanhan Kangasalle kulkevan tien linjaaminen kaava-alueen halki. Palvelut sijaitsevat pääosin ydinkeskustassa, mutta lähipalveluita (mm. kauppa ja päiväkoti) on myös asemalla noin kilometrin etäisyydellä. Alueella ei ole merkittävästi yritystoimintaa tai työpaikkoja.

3.2. Suunnittelutilanne

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 suunnittelualue on *taajamatoimintojen aluetta*. Lisäksi osa suunnittelualueesta on *tiivistettävä asemanseutu* -rajauksen sisällä ja alueen läpi kulkee ulkoilureitin merkintä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta koko kaupungin kattava **strateginen yleiskaava** on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 26.10.2020 § 57. Suunnittelualue kuuluu *tiivistyvän ja kohentuvan keskustaajaman alueeseen* ja sinne on merkitty tavoiteltavaa ulkoiluverkostoa maakuntakaavan ulkoilureitti-merkinnän mukaisesti.

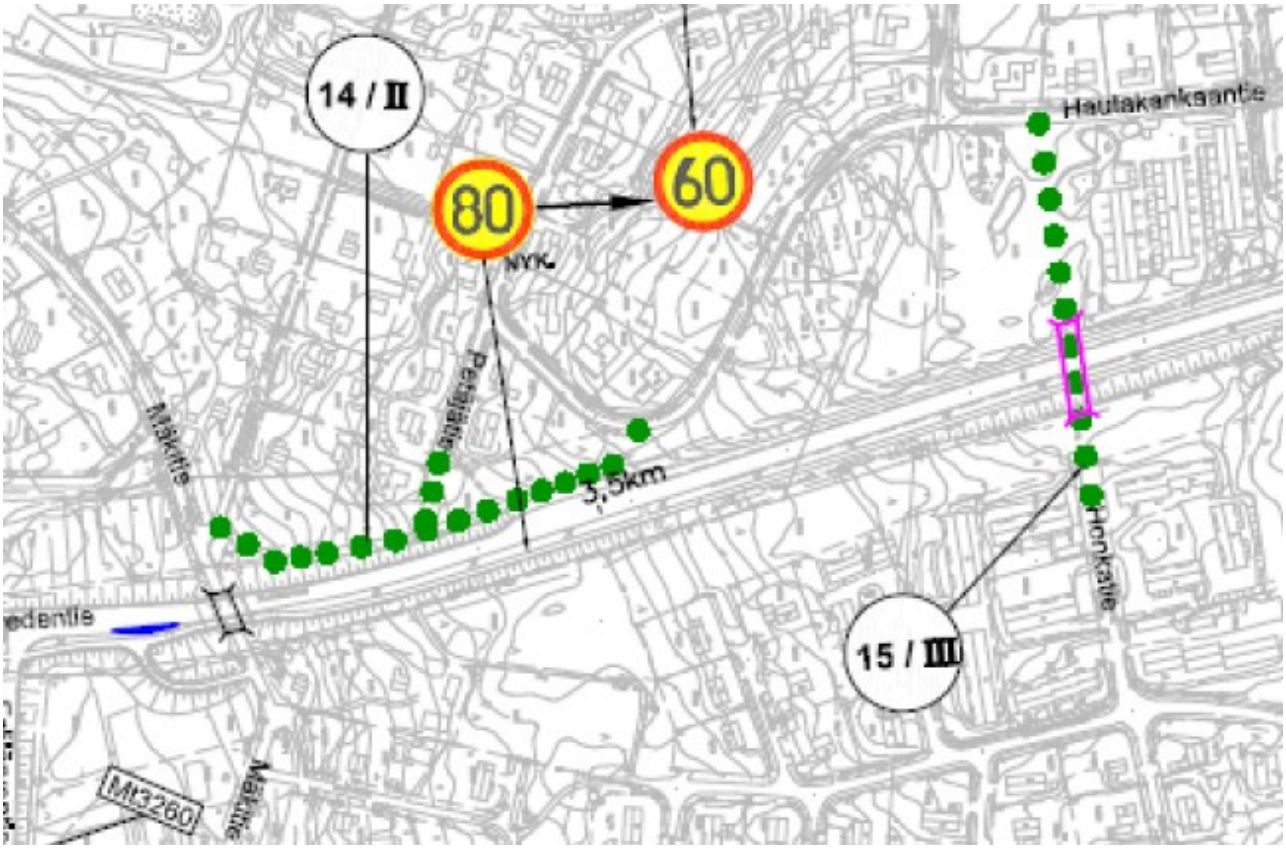
Alueella on voimassa **useita asemakaavoja** 1960-luvulta alkaen.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10. kesäkuuta 2008. Uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2019, mutta siitä on valitettu hallinto-oikeuteen.

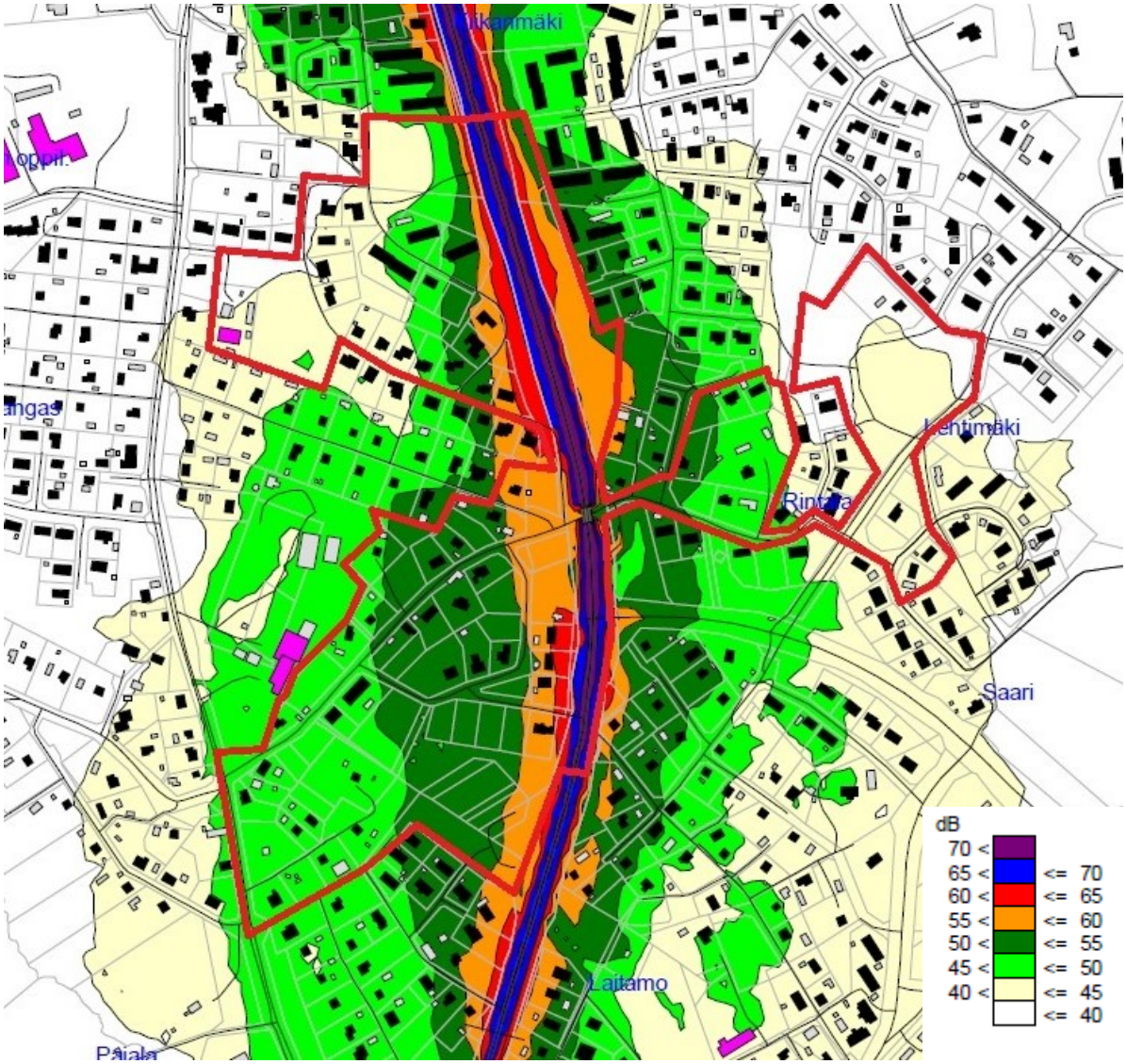
Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Alueella ei ole suojelupäätöksiä. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita ei alueelta ole tunnistettu Oriveden kulttuuriympäristöohjelmassa.

Kantatien 58 tarveselvityksessä on merkitty suunnittelualueelle kaksi uutta kevyen liikenteen väylää (alla olevassa kuvassa vihreällä) sekä kevyen liikenteen silta kantatien yli (pinkki).



Ramboll Oy on vuonna 2019 laatinut meluselvityksen kantatielle 58 väliltä Enonkunnantie-Yliskyläntie.



Meluselvityksen tulokset kaavamuutosalueella esitetään ylläolevassa kuvassa. Muutosalue on rajattuna punaisella viivalla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mm. tarkistaa kaavaa kaavamerkintöjen osalta ajan tasalle, helpottaa kaavan toteutumista, ottaa huomioon kantatien tarveselvityksen varaukset ja parantaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Liikennemelu selvitetään ja otetaan huomioon.

4.2. Vireilletulo

Oriveden kaupunginhallitus on kokouksessaan 27.10.2014 § 249 tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2014, lehti-ilmoituksella Oriveden Sanomat -lehdessä 12.11.2014 sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

4.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 3) ja alustava kaavaluonnos on lähetetty tiedoksi alueen maan-omistajille sekä muille osallisille ja samalla on tiedotettu asiakirjojen nähtävilläolosta 13.–26.11.2014.

4.4. Asemakaavaluonnokset

4.4.1 Alustava luonnosvaihtoehto

Alustava kaavaluonnos on ollut nähtävillä 13.–26.11.2014.

Alustavan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen suunnittelualueeseen lisättiin Käpykaristamon kentän alue sekä Lehtimäenpuiston pohjoispuolisia alueita.

4.4.2 Luonnos I

Luonnoksen ensimmäinen versio oli nähtävillä 12.–25.1.2016.

Kaupungin sisäisissä keskusteluissa on päädytty pienentämään kaava-aluetta, sillä osassa mukana olleista alueista kaavamuutos ei muuttaisi jo voimassa olevaa tilannetta. Kaava-alueesta poistetaan Honkapuistoa ympäröivät korttelialueet sekä Riippakoivuntien varressa oleva kortteli 26 ja sen itäpuolinen lähivirkistysalue. Myös kortteli 419 ja Eräjärventiehen rajoittuva lähivirkistysalue jätetään kaavamuutoksen ulkopuolelle.

4.4.3 Luonnos II

Toinen asemakaavaluonnos käsiteltiin ympäristölautakunnassa 22.9.2020 ja se asetettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 8.-21.10.2020. Luonnoksesta päätettiin laittaa päivitetty versio nähtäville, sillä ensimmäisestä versiosta oli kulunut aikaa.

Päivitetyssä kaavaluonnoksessa Muurahaisenpolun, Mäkitien ja Mikontien rajaama alue muuttuu sekä voimassa olevaan kaavaan että edelliseen kaavaluonnokseen verrattuna. Muurahaisenpolku osoitetaan kaavaan ja sen ympärille jää yhtenäinen korttelialue. Tarpeettomia kevyen liikenteen väylien sekä puiston merkintä poistetaan korttelialueiden väliltä sekä yksi korttelialue poistetaan kokonaan. Kaavaan myös merkitään alueen olemassa oleva vesihuollon verkosto ja korttelia 110a rajataan pienemmäksi, jotta verkostoa ei jää tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavalle alueelle.

Käpytien varteen sijoittuu noin 0,6 ha suuruinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue Käpykaristamon kenttä (VU-1). Ensimmäisessä luonnoksessa alueelle merkittiin rakennusoikeutta 300 k-m² suunniteltua BMX-pyöräilyyn ja rullalautailuun varattua aluetta varten. Kaavasta poistetaan alueelle luonnosvaiheessa I merkitty rakennusoikeus alueen käyttötarpeiden muututtua. Käpykaristamon kenttää tullaan jatkossakin käyttämään urheiluun ja virkistykseen soveltuvana alueena. Pysäköintialue (LP-2) säilytetään ennallaan.

Hautakankaantiellä laajennetaan yhtä rakentamatonta rakennuspaikkaa lähivirkistysalueelle niin, että kortteli 86b yhdistyy kortteliin 87.

Kantatien 58 varsilla liikenteen aiheuttama melu on sellaisella tasolla, että kaavaan on syytä merkitä melusuojauksen tarve. Tehdyn meluselvityksen tulosten mukaisesti rakennusten rakenteiden ääneneristävyydeksi määrätään rakennuspaikasta riippuen joko 25 tai 30 dB.

4.5 Palautteet ja vastineet

4.5.1 Alustava luonnosvaihtoehto

Maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että rakennetun ympäristön osalta selvityksessä voidaan keskittyä hankkimaan asemakaavatasoista tietoa Oriveden kulttuuriympäristöohjelmassa arvokkaiksi alueiksi tunnistetuista kokonaisuuksista. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, että kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museon tämän hetkisten tietojen perusteella alueella ei ole tarvetta tehdä arkeologista inventointia.

Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa on huomioitu kantatielle 58 tehty tarveselvitys. Kantatien liikenteen haittojen vuoksi kortteli 101A voi olla ongelmallinen, mutta kortteli on jo pääosin rakentunut. ELY-keskus katsoo, että tieliikenteen melutasot tulee selvittää siten, että kaavaan voidaan liittää asianmukaiset melun leviämistä estävät määräykset.

4.5.2 Luonnos I

Teknisen lautakunnan lausunnossa oli kiinnitetty huomiota seuraaviin seikkoihin: kaavan ja yksittäisten kaavaratkaisujen yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ei ole arvioitu. Korttelin 110A kiinteistöjen vesihuollon ja hulevesilinjojen sijoittaminen on haasteellista ja näiden sijoittuminen tulee osoittaa asemakaavassa. Muurahaisenpolun ja Mikonpolun päissä esitetyt katujen kääntöpaikat ovat liian pienet eikä niillä ole lumitilaa aurauslumia varten. Polkupyörien pysäköintipaikkoja sekä hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä on syytä lieventää. Ohjeellisten leikkikenttien varauksia tulisi tarkastella taloudellisuuden/tarkoituksenmukaisuuden kautta.

Elämänlaatulautakunta ei jättänyt lausuntoa.

4.5.3 Luonnos II

ELY-keskus pyytää lausunnossaan säilyttämään asutusryhmiä erottavat viheralueet. ELY-keskus huomauttaa, että rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Siten suunnittelualueella tulee huomioida asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun.

> *Vastine: Viheralueiden määrä säilyy ja jopa hieman lisääntyy kaavamuutoksen myötä. Hulevesien hallintaa varten alueella on määräys, jonka mukaan hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttävillä rakenteilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Lisäksi hulevesien käsittely tulee mitoittaa suhteellisesti siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohti. Mikäli rakentaminen lisää vettä läpäisemättömän alueen pinta-alaa, myös viivytysrakenteiden tilavuutta tulee kasvattaa. Ei muutosta asemakaavaan.*

Pirkanmaan museo huomauttaa, että kaavaselostuksen kuvausta alueen nykyisestä rakennuskannasta on syytä kehittää alueen rakentamishistorian osalta.

Vastine: Alueelta on laadittu kulttuuriympäristöohjelma, mutta siinä ei ilmene alueella sijaitsevia merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueen rakentamishistoriasta ei tästä syystä juurikaan ole olemassa tarkentavaa materiaalia. Alueen pientalojen rakennuskanta on rakentunut 60-luvulta lähtien. Ei muutosta asemakaavaan.

Yksityishenkilö huomauttaa mielipiteessään Revonlammen puiston peuroista ja puistossa kasvavasta jättiputkesta.

Vastine: Revonlammen puistoalue tulee kaavamuutoksen myötä ainoastaan laajenemaan, joten sen kasvisto säilyy ennallaan. Ei muutosta asemakaavaan.

Pirkanmaan liitto ei jättänyt lausuntoa.

4.5.4 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 29.3.2021 ja se asetettiin nähtäville 12.–26.4.2021. Nähtävilläolosta tiedotettiin yleisesti kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurimaanomistajille lähetettiin kirjeet ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Ehdotuksesta saapuneiden lausuntojen tiivistelmät sekä vastineet niihin ovat liitteessä 8.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaselostuksen kuvausta alueen rakennuskannasta on täydennetty. Kuvauksen täydennys on vähäinen muutos, eikä ehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Lisäksi kaavakarttaan lisättiin määräys hulevesien käsittelystä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sillä lähinnä päivitetään kaavamerkintöjä ja aluerajauksia vastaamaan nykyistä tilannetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31,6 ha, josta noin 11,5 ha on viheralueita ja 13 ha korttelialueita. Rakennusoikeudet on määritelty korttelialueilla pääosin tehokkuusluvulla. Suurimman osan kortteleista tehokkuusluku on 0,20 tai 0,25.

5.2. Aluevaraukset

Suunnittelualueen korttelit on varattu lähinnä asuinrakentamiseen (AO, AO-2, AP, AP-1, AR, AK) ja yritystoiminnalle (TY). Lisäksi on varauksia urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), virkistysalueille (VP ja VL) ja suojaviheralueille (EV), yleiselle pysäköintialueelle (LP-2) sekä kantatien 58 maantiealueelle (LT) ja katualueille.

<u>AO- ja AO-2 -korttelialueet</u>

Suurin osa korttelialueista on AO-korttelialuetta. Sitä on yhteensä noin 10 ha ja 64 tonttia. Kerrosluku vaihtelee (1/2)II-Iu3/4. AO-tonttien keskimääräinen tonttikoko on noin 1550 m² ja keskimäärinen tehokkuus noin e=0,24 tonttitehokkuuden vaihdellessa e=0,20–0,30. Yksi tonteista on varattu AO-2 -merkinnällä. Tontilla asuntojen osuus rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 25 % ja enintään 50 %. Tontille

saa rakentaa työtoiminnoille osoitettua verstastilaa tai vastaavaa kerrosalaa enintään 75 % rakennusoikeudesta. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi asuntoa kohti ja yksi vieraspaikka alkavaa neljää asuntoa kohti ja yksi muun kuin asuinkerrosalan 90 k-m² kohti.

AP- ja AP-1 -korttelialueet

AP-korttelialueita on yhteensä noin 1,89 ha. Niistä viisi kappaletta (noin 0,84 ha) on varattu AP-merkinnällä. AP-tontteja on Muurahaisenpolulla ja Mikontiellä. Tonteilla on kerrosalaa yhteensä 2240 k-m². Keskimääräinen tonttikoko on noin 1520 m² ja tehokkuusluku keskimäärin e=0,26. Mäkitien varrella on lisäksi kaksi tonttia AP-1 -merkinnällä. Niiden yhteispinta-ala on noin 1,05 ha ja keskimääräinen tehokkuus noin e=0,10. AP-1 -tonteille saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Sallitut kerrosalat on osoitettu erillisin määräyksin. Autopaikkoja tulee korttelialueille toteuttaa vähintään yksi asuntoa kohti sekä yksi vieraspaikka alkavaa neljää asuntoa kohti. Lisäksi tulee toteuttaa yksi autopaikka muun kuin asuinkerrosalan 90 k-m² kohti.

AR-korttelialue

AR-korttelialuetta on yksi tontti Hautakankaantien varrella muodostuvassa korttelissa 87. Tontin pinta-ala on noin 2980 m² ja sen kerrosluku on (1/2)II ja tehokkuusluku e=0,30. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi asuntoa kohti ja yksi vieraspaikka alkavaa neljää asuntoa kohti.

AK-korttelialue

AK-korttelialuetta on kaksi tonttia Hautakankaantien varrella korttelissa 86A yhteensä noin 0,49 ha. Kerrosluku tonteilla on III ja rakennusoikeutta on kummallakin tontilla 1050 k-m². Keskimääräinen tehokkuus on e=0,43. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi asuntoa kohti ja yksi vieraspaikka alkavaa neljää asuntoa kohti.

TY-korttelialue

TY-korttelialuetta on yksi noin 4000 m² tontti korttelissa 91 Käpytien varrella. Tontin kerrosluku on I ja tonttitehokkuus e=0,20. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään yksi kerrosalan 90 k-m² kohti.

Kaikki korttelialueet

Kaikilla korttelialueilla on huolehdittava riittävien polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamista.

AP-, AR-, AK- ja AL -korttelialueilla tulee toteuttaa suojattua leikki- ja ulko-oleskelutilaa maantasossa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Leikki ja ulko-oleskelualueet on ympäröitävä riittävillä suojaistutuksilla. Myös autopaikka-alueet ovat kaikilla korttelialueilla jäsennöitävä istutuksin.

Muut alueet

Muita alueita ovat virkistysalueet (VP, VL ja VU), suojaviheralueet (EV), yleinen pysäköintialue (LP-2), kantatien 58 maantiealue (LT) sekä katualueet. Varsinaisia virkistysalueita on yhteensä noin 8 ha. Niistä merkittävimpiä ovat kantatien länsipuolella sijaitsevat Hautakankaanpuisto, Petäjäpuisto, Mäkipuisto ja

Revonlammenpuisto. Lisäksi Käpytien varteen sijoittuu noin 0,6 ha suuruinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue Käpykaristamon kenttä (VU). Sen vieressä on lisäksi noin 0,34 ha suuruinen lähivirkistysalue. Näitä palvelee noin 0,15 ha suuruinen yleinen pysäköintialue LP-2. Kantatien itäpuolella merkittävimpiä virkistysalueita ovat Lehtimäenpuisto ja Honkapuisto. Kaava-alueelle on varattu useita ohjeellisia leikkikenttiä. Katualueita ovat muun muassa pääkokoojakatu Lehtimäentie sekä kokoojakadut Hautakankaantie ja Mäkitie sekä lukuisat muut kadut.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset sekä nimistö

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 2. Kaava koskee lähinnä täydennysrakentamista, joten uutta nimistöä ei tarvita.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset luonnonympäristöön:

Kokonaisuutena viheralueiden määrä kaava-alueella hieman kasvaa voimassaolevaan kaavaan nähden. Tämä johtuu lähinnä siitä, että Kankaantien päässä olleesta tyhjästä tontista osa on varattu naapuritontin lisäalueeksi ja osa suojaviheralueeksi, johon on tarkoitus toteuttaa kävely- ja pyörätie Hautakankaantieltä Kankaantielle kantatien 58 tarveselvityksen mukaisesti. Viheralueita on kaava-alueesta noin 35 %. Näistä noin neljäsosa on kantatien 58 varteen varattua suojaviheraluetta (EV). Suojaviheraluetta on varattu voimassaolevaa kaavaa enemmän.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Kaava-alue on pääosin entuudestaan jo rakennettua pientaloaluetta eivätkä muutokset rakennetussa ympäristössä ole merkittäviä. Alueella on kaksi jo rakennettua kerrostaloa. Alueelle tulee jonkin verran täydennysrakentamista, joka muodostuu kokonaan pientaloista.

Alueella ei ole kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita. Oriveden kulttuuriympäristöohjelmassa arvokkaaksi todettu yhtenäinen alue K102.9 *Oravatien talot* jää kaava-alueen ja Asevelitien kaakkoispuolelle. Näin ollen erillistä kulttuuriympäristöselvitystä ei ole tehty.

Tiestö on pääosin rakennettua. Uusia väyliä ovat muutamat kävely- ja pyörätiet. Kevyen liikenteen olosuhteita parannetaan varautumalla kantatien 58 tarveselvityksessä esitettyihin toimenpiteisiin, joita ovat kävely- ja pyörätie ja ylikulkukäytävä Honkatien päästä Hautakankaantielle kantatie 58 ylittäen, kävely- ja pyörätie Hautakankaantieltä Kankaantielle sekä kävely- ja pyörätie linja-autopysäkiltä Mikonkujalle. Lisäksi on esitetty kävely- ja pyörätie Ketunkujan päästä kantatien 58 varressa kulkevalle kevytväylälle. Lisäksi on varattu lukuisia kevytväyläyhteyksiä mm. virkistysalueille kulkuun.

Joitakin korttelialueita muutetaan lähivirkistysalueiksi ja suojaviheralueiksi, joten kaavamuutoksen seurauksena virkistysalueiden määrä kaavassa lisääntyy.

Muut vaikutukset

Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää kevyen liikenteen väylästön täydennystä. Kaava-alueelle on varattu useita ohjeellisia leikkikenttiä.

Kaupunki saa tontinmyyntituloja alueella sijaitsevien noin 20 pientalotontin myynnistä.

Hulevesien hallintaa varten alueella on määräys, jonka mukaan korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttävillä rakenteilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohti. Määräystä tulkitaan siten, että rakennettuja vettä läpäiseviä pintoja (esim. reikäkiveykset ja sorapinnat) pidetään osittain läpäisemättöminä ja puolet niiden pinta-alasta kuuluu viivytysvaatimuksen piiriin.

Melun ja tärinän kannalta ongelmallisille alueille ei ole varattu uusia korttelialueita. Kantatien varresta on myös osin poistettu korttelialuetta ja laajennettu suojaviheralueita. Kantatien varren lähimmille korttelialueille on merkitty määräykset rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen kadut on pääosin rakennettu ja katujen osalta rakennettavaa on lähinnä kevyen liikenteen väylästössä. Uusien pientalojen toteutus riippuu yksityisistä maanomistajista.

7.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan liikennejärjestelyiden ja tonttien rakentumisen osalta sekä asukkaiden ja käyttäjien palautteen perusteella.

8. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

8.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)

Kaupunginhallituksen 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.

8.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)

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

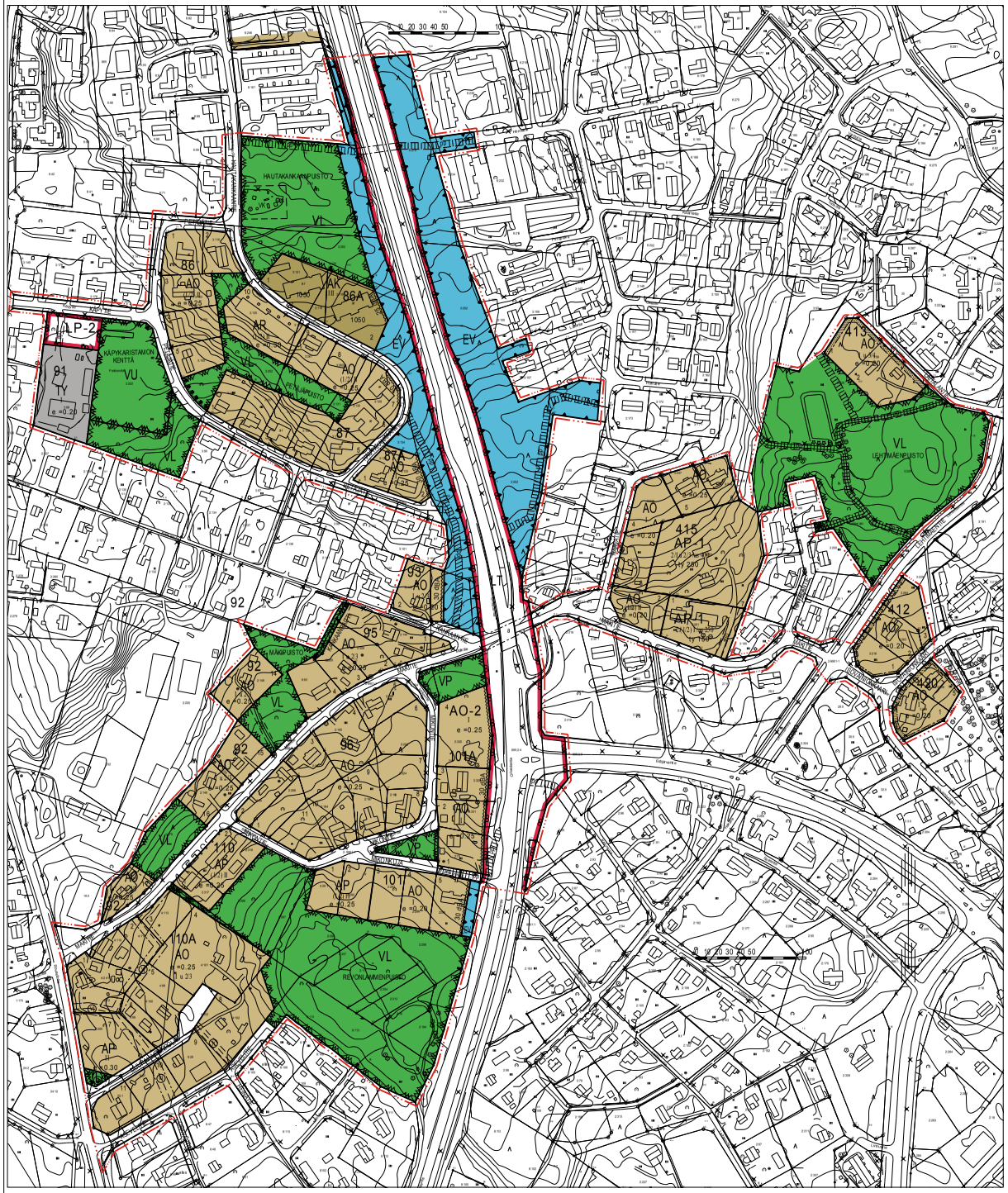
Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä 17.5.2021

Seppo Tingvall
Kaavoituspäällikkö

Niina Tiittanen
Vs. kaavasuunnittelija

LIITE 1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AP — Asuinpientalojen korttelialue.
- AP-1 — Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Sallittavat kerrosalat osoitetaan erillisin määräyksin.
- AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO — Erillispientalojen korttelialue.
- AO-2 — Erillispientalojen korttelialue. Asuntojen osuuden rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 25 % ja enintään 50 %. Alueelle saa rakentaa työtoiminnoille osoitettua verstas- tms. vastaavaa kerrosalaa enintään 75 % rakennusoikeudestaan.
- TY — Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.
- VP — Puisto.
- VL — Lähivirkistysalue.
- VO — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- LT — Yleisen tien alue.
- LP-2 — Yleinen pysäköintialue. Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille tulee istuttaa puita ja pensaita.
- EV — Suojaviheralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 91 — Korttelin numero.
- 11 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- KENTTÄ — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1050 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- ty 150 — Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennuksien rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- (1/2) II — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- I u 3/4 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 2(1/2) I /as 250 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa suurimman sallitun asuinkerrosalan neliömetreinä.
- e = 0.25 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- 30 dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Rakenteiden suunnitelussa tulee ottaa huomioon myös liikenteen aiheuttama tärinä.
- VK — Ohjeellinen leikkipuisto.

- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.
- Hulevesijohtoa varten varattu alueen osa.
- Puistomuuntamo
- Yleisentien alittava katu.
- Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:
AK-, AR-, AP- ja AP-1 -korttelialueet:
Yksi autopaikka/asunto ja yksi vieraspaikka alkavaa neljää asuntoa kohti sekä yksi muun kuin asuinkerrosajan 90 k-m² kohti.
TY-korttelialue:
Yksi autopaikka/90 k-m².

Kaikilla korttelialueilla on huolehdittava riittävien polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta.

Hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttävillä rakenteilla ennen niiden johtamisesta hulevesiverkkoon. Hulevesien käsittely tulee mitoittaa suhteellisesti siten, että vivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohti. Mikäli rakentaminen lisää vettä läpäisemättömän alueen pinta-alaa, myös viivytysrakenteiden tilavuutta tulee kasvattaa.

ORIVESI

ASEMANSEUTU
MÄKITIE-HAUTAKANGAS-LEHTIMÄKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:2000

15.5.2021

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 86, 86A, 86B, 87, 87A, 91, 93, 94-96, 100, 101A, 101, 110, 110A, 110B, 412, 413, 415 ja 420 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja yleisen tien alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 86, 86A, 87, 87A 91-93, 95, 96, 101, 101A, 110, 110A, 412, 413, 415, 420 sekä katu-, lähivirkistys-, suojaviher ja yleisen tien alueita.

Tämä kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n määräykset.

Orivedellä 28.4.2021	kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24	Korkeusjärjestelmä N2000

ORIVEDEN KAUPUNGIN ELINVOIMAPALVELUT
KAAVOITUS

Orivedellä 15.5.2021	
Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall	Vs. kaavasuunnittelija Niina Tiittanen

Nähtävillä MRA 30 § 8.-21.10.2020 MRA 27 § 12.-26.4.2021	Hyväksymiskäsittelyt Ympla 25.5.2021 § 60 Kauphall 7.6.2021 § 151

ASEMAKAAVAN MUUTOS

MÄKITIE-HAUTAKANGAS-LEHTIMÄKI
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (***osallinen***), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.
- Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä.

SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelukohde käsittää Oriveden Asemanseudun aluetta Mäkitien ympäristössä sekä kantatien 58 länsi- että itäpuolella. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on liitteenä 1 . Alustava kaavaluonnos on liitteenä 7.

KAAVANMUUTOKSEN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavatilanne

Alueella on voimassa valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Lisäksi aluetta koskee ulkoilureittivaraus. Uuden maakuntakaavan laadinta on meneillään. Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta on liitteenä 2.

Voimassaolevassa asemakaavassa on varauksia lähinnä pientaloasumiselle sekä virkistys- ja katualueille. Lisäksi alueella on kaksi kerrostaloa. Voimassaolevasta asemakaavasta on ote liitteenä 3.

Rakennuskieltoa alueella ei ole.

Maankäytön nykytila

Alueelle sijoittuu lähinnä pientaloasutusta. Kantatie 58 kulkee alueen läpi. Kuva suunnittelualueelta on liitteenä 4.

Inventoinnit, selvitykset ja suunnitelmat

Oriveden kulttuuriympäristöohjelma on valmistunut vuonna 2003. Kulttuuriympäristöstä tehdään lisäksi tarkempi inventointi.

Kantatien 58 tarveselvitys välillä Yliskylä-Oripohja, Orivesi 2012. (ote liite 5)

Alustavat tavoitteet

Alustavana tavoitteena on tarkistaa nykyisiä aluevarauksia siten, että kaavan toteutuminen varmistetaan mahdollisimman hyvin sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Kulttuuriympäristön arvot otetaan suunnittelussa huomioon tehtävän inventoinnin pohjalta. Kantatien tarveselvityksessä olevat aluevaraustarpeet otetaan huomioon ja katu- sekä liikennealuevaraukset saatetaan muutoinkin ajan tasalle. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan. Alueen kiinteistörajat ja maanomistus otetaan nykyistä kaavaa paremmin huomioon. Myös vanhentuneet kaavamerkinnät saatetaan ajan tasalle. Maanomistajat voivat esittää omia toiveitaan kaavaprosessin kuluessa.

OSALLISET

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

- maanomistajat (maanomistus liite 6)
- asukkaat
- yritykset
- alueella työssä käyvät
- kunnan ja valtion viranomaiset
- yhteisöt, yhdistykset ym.

Osallistahoihin kuuluvat mm. museoviranomaiset, Elisa Oyj, Elenia Oy, kaupungin toimialat (tekninen toimi, asuntotoimi ja liikuntatoimi) , Pirkanmaan pelastuslaitos ja Pirkanmaan ELY-keskus.

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Tiedotus

- Kaavan vireilletulosta tiedotetaan kaavoituskatsauksessa sekä kirjeitse maanomistajille ja muille osallistahoille. Kirjeen mukana lähetetään tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Tiedotus nähtävilläoloista lähetetään kirjeitse kaikille maanomistajille. Lisäksi nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla, kaupungin ilmoitustaululla ja ilmoituslehdessä (Oriveden Sanomat).
- Muiden osallistahojen kanssa neuvotellaan kaavan sisällöstä ja pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätöksenteko

Kaavaa valmistelevat kaupungin elimet ympäristölautakunta, jossa kaava-asioiden esittelijänä toimii maankäyttöinsinööri ja kaupunginhallitus, jossa asiat esittelee kaupunginjohtaja. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Osallistuminen

Osalliset voivat osallistua kaavaprosessiin mm. seuraavilla tavoilla:

- neuvottelut eri viranomaisten ja muiden tahojen kanssa
- lausunnot eri viranomaisilta
- toivomusten, huomautusten ja muistutusten jättäminen nähtävilläolojen aikana
- ottamalla suoraan yhteyttä maankäyttöinsinööriin

Kaavaprosessin vastuuhenkilönä toimii Oriveden kaupungin maankäyttöinsinööri Päivi Valkama, postiosoite PL 7, 35301 ORIVESI, puh. 050-3295 303. Sähköpostiosoite on : paivi.valkama@orivesi.fi

LIITE 2

KAAVAPROSESSI JA LAATIMISEN ALUSTAVA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Päätös kaavoituksen käynnistämisestä	Lokakuu 2014
Ilmoitus vireilläolosta, alustava kaavaluonnos, kirjeet osallisille ja mahdollinen viranomaisneuvottelu	Syksy 2014
Kaavaluonnos, nähtävilläolo 14 päivää, alustavat lausunnot	Kevät 2015
Huomautusten ja alustavien lausuntojen käsittely, kaavaehdotuksen valmistelu	Kevät-Kesä 2015
Kaavaehdotus, nähtävilläolo 30 päivää, viralliset lausunnot	Kesä-Syksy 2015
Muistutusten ja lausuntojen käsittely, mahdollinen viranomaisneuvottelu ja kaavan hyväksyminen	Syksy 2015

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan ainakin seuraavia kaavan vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
- liikenteeseen ja tekniseen huoltoon (mm. ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuus, vaadittavat järjestelyt)
- taloudelliset vaikutukset (mm. uusien liikennejärjestelyjen kustannukset)
- terveyteen ja turvallisuuteen (mm. liikenneturvallisuus)
- sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset (mm. alueiden viihtyisyys, virkistysalueet)

Orivedellä 27.10.2014

Päivi Valkama
Maankäyttöinsinööri
Oriveden kaupunki

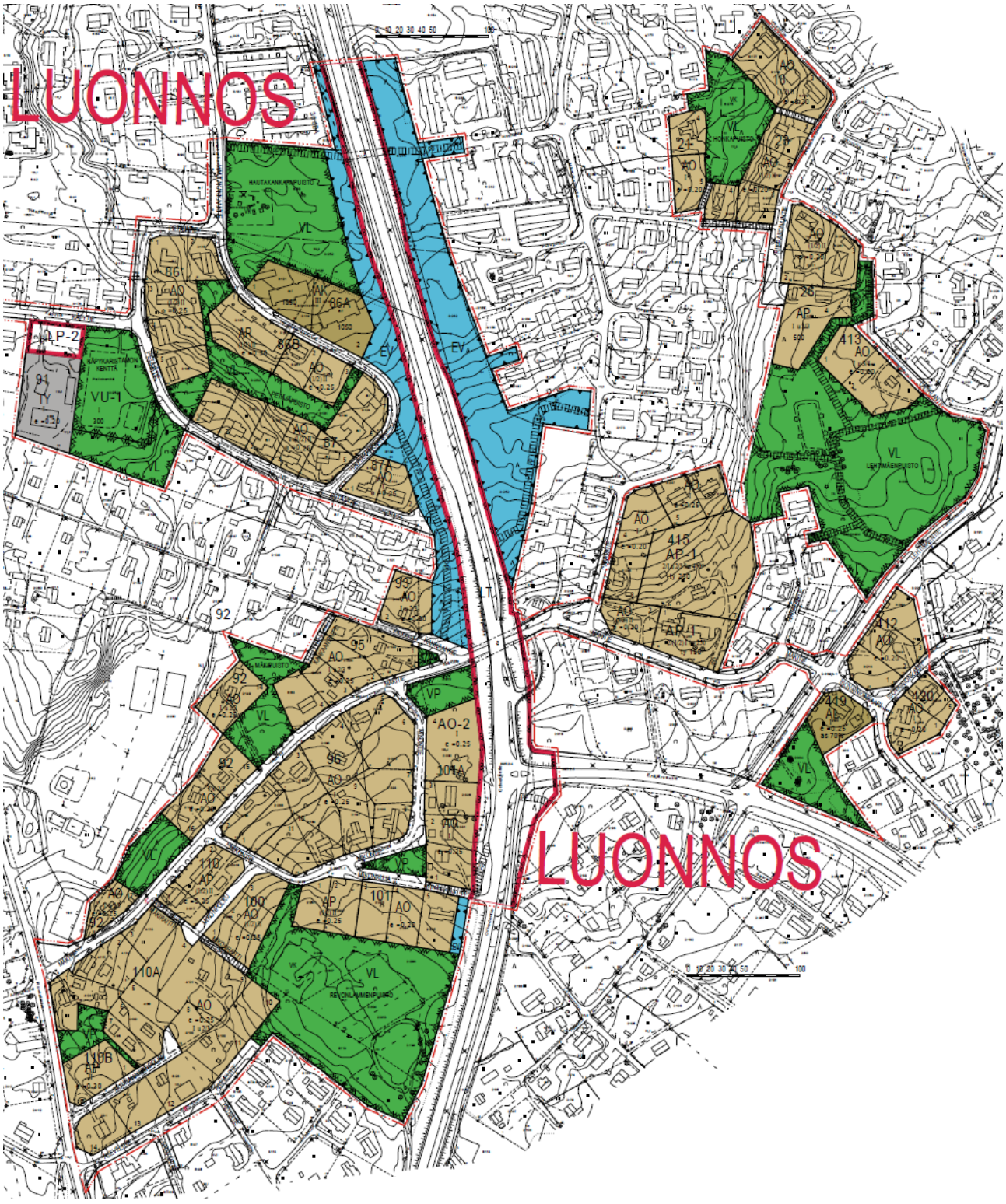
Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy Oriveden ympäristölautakunta. Osallisilla on mahdollisuus esittää muutoksia tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan toimittamalla muutosehdotukset Oriveden kaupungin ympäristötoimistoon viimeistään 28.11.2014 osoitteella Oriveden ympäristölautakunta, PL 7 , 35301 ORIVESI.

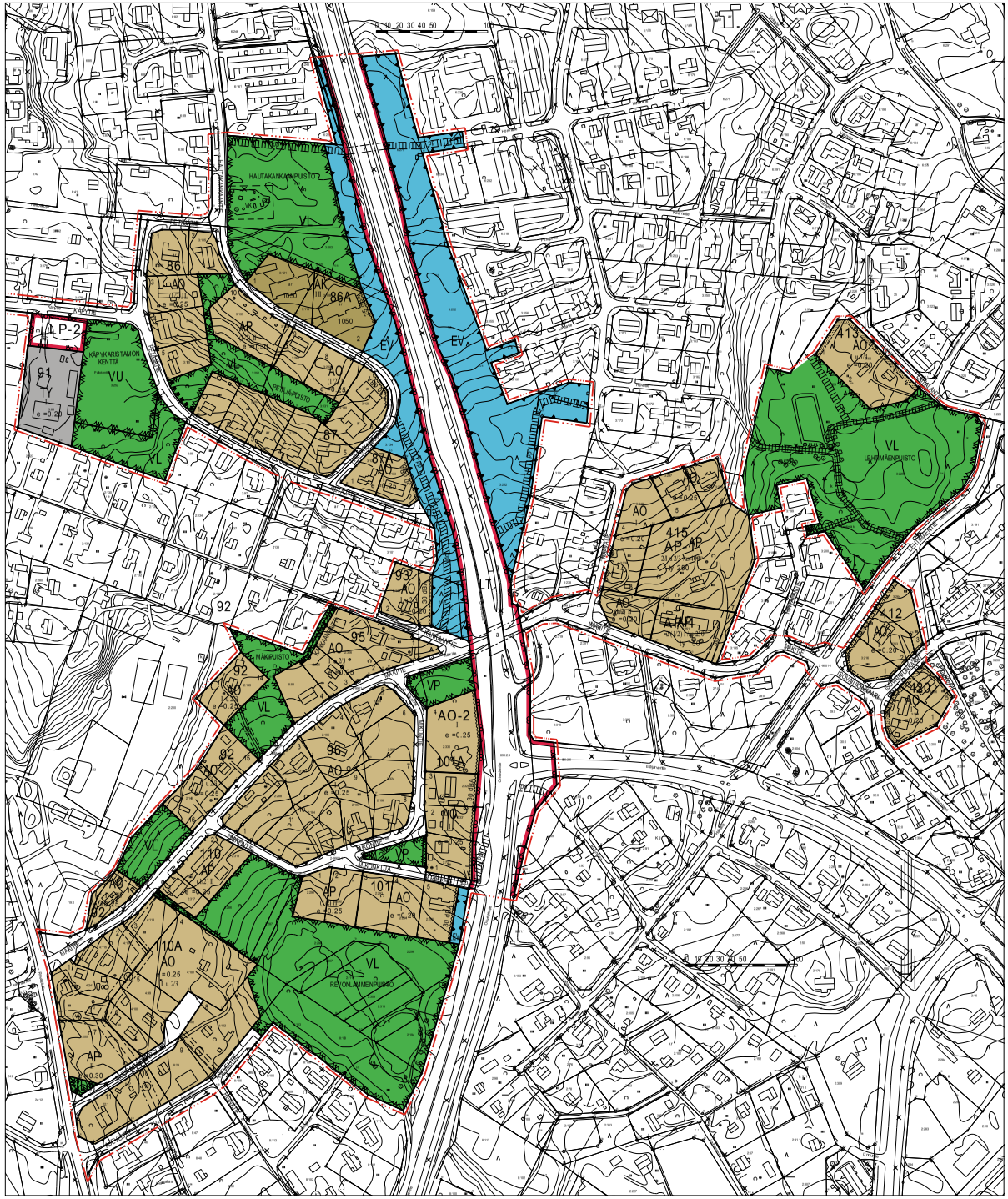
Lisäksi osallisella on maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n mukaisesti mahdollisuus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Pirkanmaan ELY-keskukselle (osoite Yliopistonkatu 38, PL 297 33101 TAMPERE) neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä Oriveden kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy.

LIITE 1:n
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman
liitteet on poistettu

LIITE 2

LIITE 3 Kaavaluonnos I





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AP — Asuinpientalojen korttelialue.
- AP-1 — Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Sallittavat kerrosalat osoitetaan erillisin määräyksin.
- AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO — Erillispientalojen korttelialue.
- AO-2 — Erillispientalojen korttelialue
  Asuntojen osuuden rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 25 % ja enintään 50 %. Alueelle saa rakentaa työtoiminnoille osoitettua verstas- tms. vastaavaa kerrosalaa enintään 75 % rakennusoikeudestaan.
- TY — Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
  Alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.
- VP — Puisto.
- VL — Lähivirkistysalue.
- VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- LT — Yleisen tien alue.
- LP-2 — Yleinen pysäköintialue.
  Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille tulee istuttaa puita ja pensaita.
- EV — Suojaviheralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viira.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 91 — Korttelin numero.
- 11 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- KENTTÄ — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1050 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- ty 150 — Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennuksien rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- (1/2) II — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- I u 3/4 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 2(1/2) I /as 250 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa suurimman sallitun asuinkerrosalan neliömetreinä.
- e =0.25 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- 30 dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Rakenteiden suunnitelussa tulee ottaa huomioon myös liikenteen aiheuttama tärinä.
- VK — Ohjeellinen leikkipuisto.

- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.
- Hulevesijohtoa varten varattu alueen osa.
- Puistomuuntamo
- Yleisentien alittava katu.
- Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:
AK-, AR-, AP- ja AP-1 -korttelialueet:
Yksi autopaikka/asunto ja yksi vieraspaikka alkavaa neljää asuntoa kohti sekä yksi muun kuin asuinkerrosajan 90 k-m2 kohti.
TY-korttelialue:
Yksi autopaikka/90 k-m2.

Kaikilla korttelialueilla on huolehdittava riittävien polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta.

LIITE 4. Kaavaluonnos II

ORIVESI

ASEMANSEUTU
MÄKITIE-HAUTAKANGAS-LEHTIMÄKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:2000

Luonnos II, 14.9.2020

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 86, 86A, 86B, 87, 87A, 91, 93, 94-96, 100, 101A, 101, 110, 110A, 110B, 412, 413, 415 ja 420 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja yleisen tien alueita.

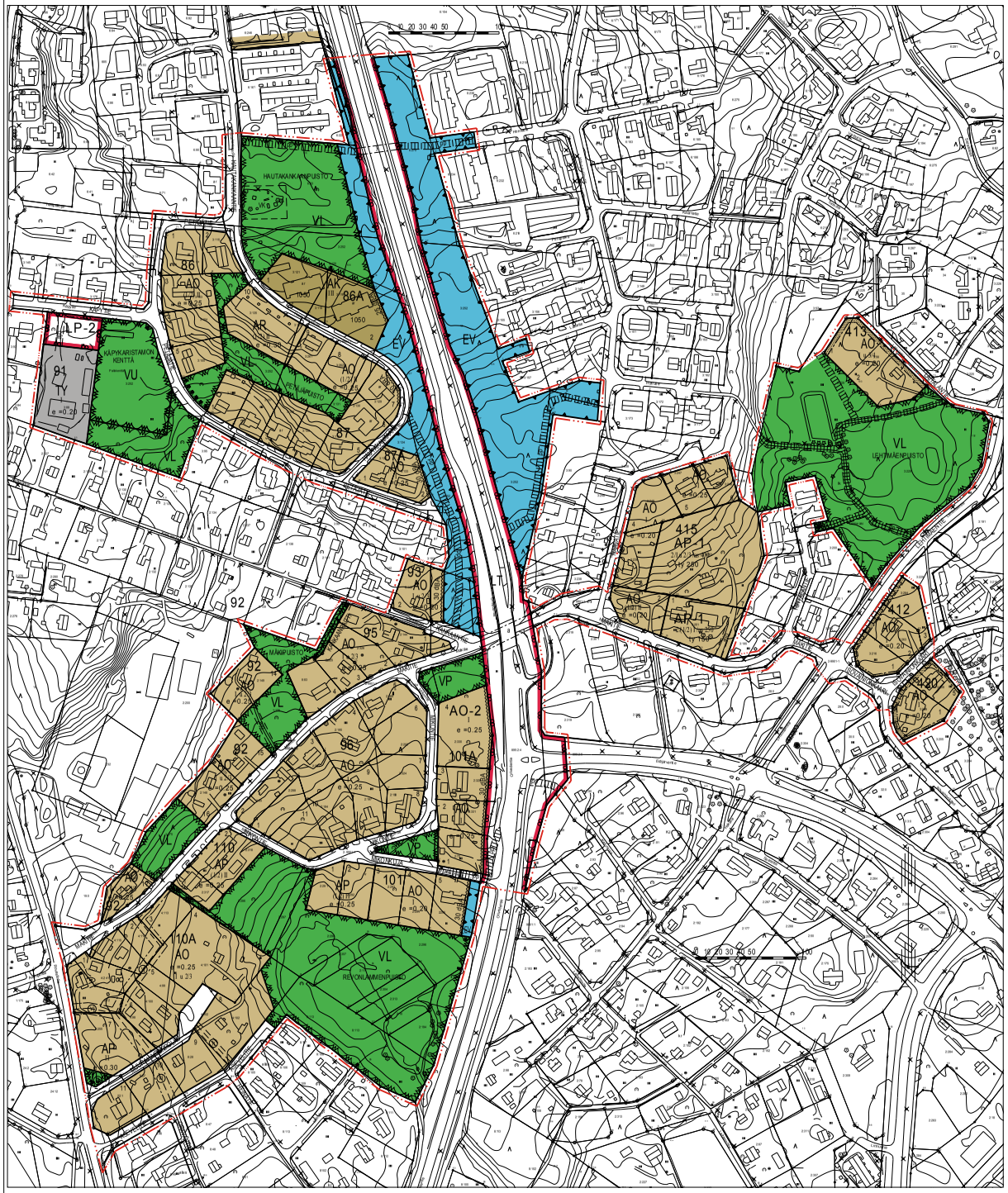
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 86, 86A, 87, 87A 91-93, 95, 96, 101, 101A, 110, 110A, 412, 413, 415, 420 sekä katu-, lähivirkistys-, suojaviher ja yleisen tien alueita.

Tämä kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n määräykset.	
Orivedellä x.x.20	Vt. kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24	Korkeusjärjestelmä N2000

ORIVEDEN KAUPUNGIN ELINVOIMAPALVELUT
KAAVOITUS

Orivedellä x.x.20	
Vt. kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall	Kaavasuunnittelija Tea Jylhä

Nähtävillä	Hyväksymiskäsittelyt
MRA 30 § y-y	Ympla z.2020
MRA 27 § x-x	Kauphall y.2020
	Kaupvalt x.2020



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AP — Asuinpientalojen korttelialue.
- AP-1 — Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Sallittavat kerrosalat osoitetaan erillisin määräyksin.
- AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO — Erillispientalojen korttelialue.
- AO-2 — Erillispientalojen korttelialue. Asuntojen osuuden rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 25 % ja enintään 50 %. Alueelle saa rakentaa työtoiminnoille osoitettua verstas- tms. vastaavaa kerrosalaa enintään 75 % rakennusoikeudestaan.
- TY — Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.
- VP — Puisto.
- VL — Lähivirkistysalue.
- VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- LT — Yleisen tien alue.
- LP-2 — Yleinen pysäköintialue. Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille tulee istuttaa puita ja pensaita.
- EV — Suojaviheralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 91 — Korttelin numero.
- 11 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- KENTTÄ — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1050 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- ty 150 — Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennuksien rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- (1/2) II — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- I u 3/4 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 2(1/2) I /as 250 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa suurimman sallitun asuinkerrosalan neliömetreinä.
- e = 0.25 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- 30 dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Rakenteiden suunnitelussa tulee ottaa huomioon myös liikenteen aiheuttama tärinä.
- VK — Ohjeellinen leikkipuisto.

- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- pp — Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- pp/a — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
- ajo — Ohjeellinen ajoyhteys.
- Maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.
- Hulevesijohtoa varten varattu alueen osa.
- Puistomuuntamo
- Yleisentien alittava katu.
- Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:
AK-, AR-, AP- ja AP-1 -korttelialueet:
Yksi autopaikka/asunto ja yksi vieraspaikka alkavaa neljää asuntoa kohti sekä yksi muun kuin asuinkerrosajan 90 k-m2 kohti.
TY-korttelialue:
Yksi autopaikka/90 k-m2.

Kaikilla korttelialueilla on huolehdittava riittävien polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta.

ORIVESI

LIITE 5. Kaavaehdotus

ASEMANSEUTU
MÄKITIE-HAUTAKANGAS-LEHTIMÄKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:2000

Ehdotus 16.3.2021

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 86, 86A, 86B, 87, 87A, 91, 93, 94-96, 100, 101A, 101, 110, 110A, 110B, 412, 413, 415 ja 420 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja yleisen tien alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 86, 86A, 87, 87A 91-93, 95, 96, 101, 101A, 110, 110A, 412, 413, 415, 420 sekä katu-, lähivirkistys-, suojaviher ja yleisen tien alueita.

Tämä kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n määräykset.	
Orivedellä x.x.20	kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24	Korkeusjärjestelmä N2000

ORIVEDEN KAUPUNGIN ELINVOIMAPALVELUT

KAAVOITUS

Orivedellä x.x.20	
Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall	Vs. kaavasuunnittelija Niina Tiittanen

Nähtävillä MRA 30 § y-y MRA 27 § x-x	Hyväksymiskäsittelyt Ympla z.2021 Kauphall y.2021 Kaupvalt x.2021

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	562 Orivesi	**Täyttämispvm**	24.06.2021
Kaavan nimi	Mäkitie-Hautakangas-Lehtimäki		
Hyväksymispvm	07.06.2021	**Ehdotuspvm**	29.03.2021
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.11.2014
Hyväksymispykälä	151	**Kunnan kaavatunnus**	5627621151
Generoitu kaavatunnus	562H070621A151		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,7670	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	31,7670

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,7670**	**100,0**	**31603**	**0,10**	**0,0000**	**6021**
A yhteensä	12,9174	40,7	30806	0,24	-0,2835	6021
P yhteensä					-3,3969	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,3983	1,3	797	0,20	-0,0121	0
V yhteensä	8,5927	27,0			0,7295	
R yhteensä						
L yhteensä	6,8857	21,7			0,1598	
E yhteensä	2,9729	9,4			2,8032	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,7670**	**100,0**	**31603**	**0,10**	**0,0000**	**6021**
A yhteensä	12,9174	40,7	30806	0,24	-0,2835	6021
AK	0,4893	3,8	2100	0,43	0,0000	143
AP	0,8377	6,5	2236	0,27	0,4766	1836
AR	0,2980	2,3	894	0,30	-2,0027	-4326
AO	9,9233	76,8	23738	0,24	0,9274	7580
AO-2	0,3152	2,4	788	0,25	0,3152	788
AP-1	1,0539	8,2	1050	0,10	0,0000	0
P yhteensä					-3,3969	
PL					-3,3969	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,3983	1,3	797	0,20	-0,0121	0
TV					-0,0121	
TY	0,3983	100,0	797	0,20	0,3983	797
TP	0,0000		0		-0,3983	-797
V yhteensä	8,5927	27,0			0,7295	
VP	0,2632	3,1			-0,0405	
VL	7,7306	90,0			0,1711	
VU	0,5989	7,0			0,5989	
R yhteensä						
L yhteensä	6,8857	21,7			0,1598	
Kadut	3,4412	50,0			-0,0509	
Kev.liik.kadut	0,0323	0,5			0,0000	
LT	3,2642	47,4			0,0627	
LP	0,1480	2,1			0,1480	
E yhteensä	2,9729	9,4			2,8032	
EV	2,9729	100,0			2,8032	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 7. Lausunnot tiivistettynä vastineineen

Lausunto	Vastine
Pirkanmaan maakuntamuseo pyytää täydentämään alueen kuvausta rakennuskannan osalta.	*Alueen yleiskuvausta täydennetään kuvauksella suunnittelualueen rakennuskannasta*.
Elämänlaatulautakunta toteaa lausunnossaan, että kaavamuutoksessa on otettu kuntalaisten hyvinvointiin ja ekologiseen liikkumiseen liittyen riittävällä laajuudella huomioon kävely- ja pyöräilyolosuhteiden parantaminen.	*Ei muutosta asemakaavaan.*
Pirkanmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että asutusryhmiä erottavat viheralueet säilytetään. Selostukseen kirjattu määräys hulevesistä tulee liittää asemakaavamääräyksiin.	*Viheralueiden määrä kaavassa lisääntyy muutoksen myötä. Hulevesimääräys liitetään asemakaavamääräyksiin.*

Pirkanmaan liitto ei jättänyt lausuntoa. Tekninen lautakunta ei jättänyt lausuntoa.