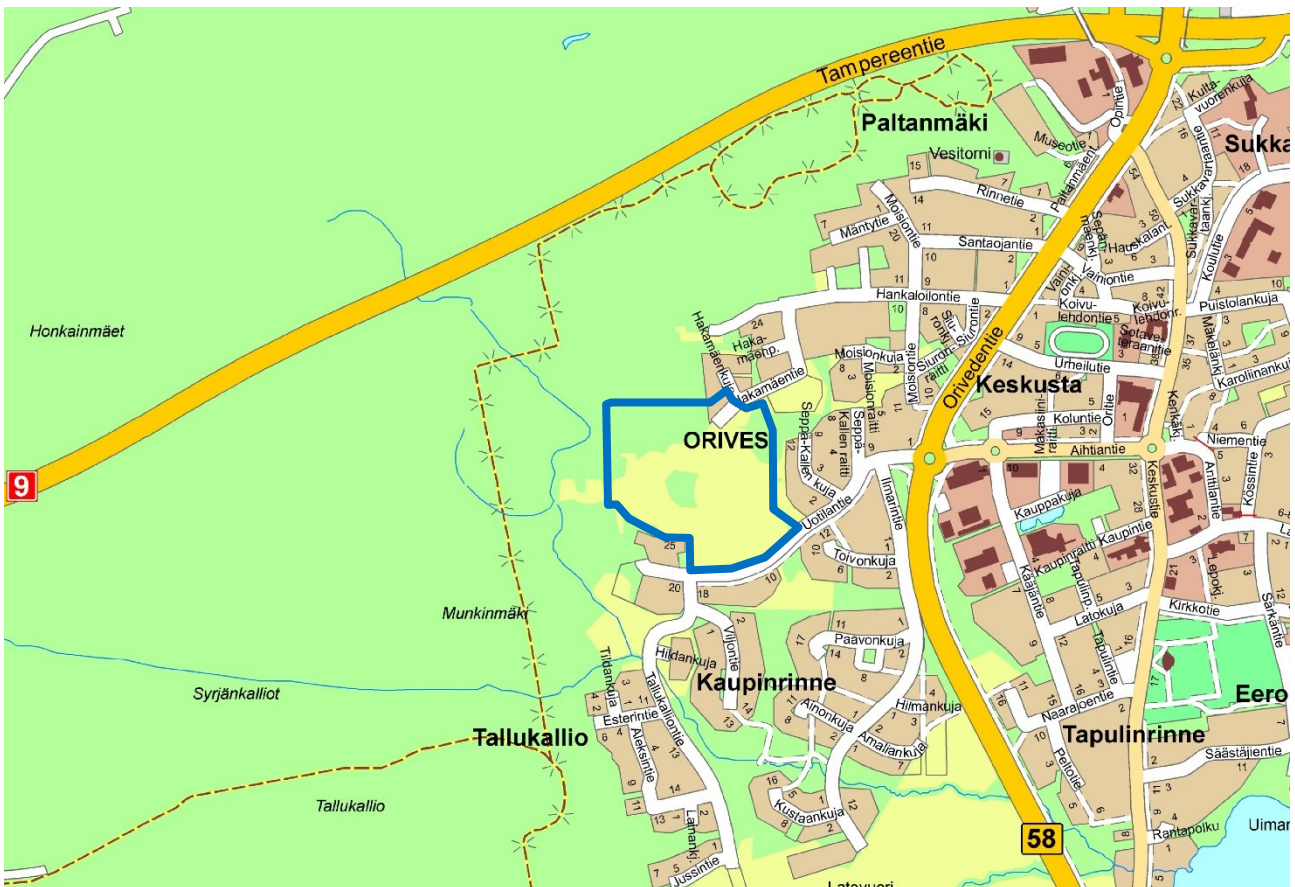




MATTILANPELLON ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS



Postiosoite:
ORIVEDEN KAUPUNKI
PL 7
35301 ORIVESI

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

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

1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi

Mattilanpellon asemakaava

Kunnan kaavatunnus: 562V010620A30

Kaavan päiväys: 9.4.2020

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 218 (osa), katu-, maatalous- ja yleistä tiealuetta.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 562-413-5-183 Mattilanpelto ja 562-413-1-331 Kivelän pelto.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 218 (osa) ja 220-227 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Kaavan laatija

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

Kaavasuunnittelija Tea Jylhä
Vt. kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2015

Hyväksyminen

Ympäristölautakunta 21.4.2020 § 33

Kaupunginhallitus 4.5.2020 § 119

Kaupunginvaltuusto 1.6.2020 § 30

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla Uutilantien ja Hakamäentien välillä ja lännessä ulottuu Leppästenvuori-Paltanmäki ulkoilureitille asti.

1.2. Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on varata aluetta pientalorakentamiselle keskustan tuntumasta. Samalla varmistetaan alueen luontoarvojen säilyminen, osoitetaan riittävät lähivirkistysalueet sekä osoitetaan yhteydet länsiosan ulkoilureitille. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen ekologisuuteen ja taloudellisuuteen.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1.	Tunnistetiedot.....	2
1.1.	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2.	Kaavan tarkoitus.....	2
1.3.	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2.	Asemakaavan sisältö.....	5
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1.	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.2.	Luonnonympäristö.....	5
3.3.	Rakennettu ympäristö.....	6
3.4.	Maanomistus.....	6
3.5.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	9
4.2.	Osalliset.....	10
4.3.	Vireilletulo.....	10
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	10
4.5.	Asemakaavaaluonnos.....	10
4.6.	Asemakaavaehdotus.....	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1.	Kaavan rakenne.....	16
5.2.	Aluevaraukset.....	16
5.2.1.	Korttelialueet.....	16
5.2.2.	Muut alueet.....	17
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	17
5.3.1.	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	17
5.3.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.3.3.	Muut vaikutukset.....	18
5.4.	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin.....	18

5.5.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö	19
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	19
6.2.	Toteutuksen seuranta	19
7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	19
7.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §).....	19
7.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	20

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus
2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Lausunnot ja muistutukset vastineineen

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Eräpyhän ja keskustan länsipuolen luontotyyppiselvitys Orivedellä 2016, Luontoselvitys Sundell Tmi.
- Eräpyhän ja keskustan länsipuolen liito-oravaselvitys Orivedellä 2016, Luontoselvitys Sundell Tmi.
- Rakennettavuusselvitys Uotilantie Orivesi, 2015, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Paltanmäen asemakaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2017, Osa 1: Arkeologinen inventointi sekä Osa 2: Rakennettu ympäristö, Pirkanmaan maakuntamuseo.
- Vetovoimatutkimus Oriveden kaupunki 2019, Innolink
- Muistio Uotilanlehdon nykytilasta ja tulevaisuudesta, 9.6.2016, Timo Peltoniemi

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	Ympäristölautakunta 21.5.2019 Nähtävillä 5.6.-5.7.2019
Luonnos	Ympäristölautakunta 27.8.2019 Nähtävillä 18.9.-18.10.2019
Ehdotus	Ympäristölautakunta 21.1.2020 Kaupunginhallitus 10.2.2020

Nähtävillä 26.2.-26.3.2020

2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostuu uusia erillispientalo- ja pientalokortteleita sekä niille tarvittavat ka-tualueet ja lähivirkistysalueet.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan tultua lainvoimaiseksi kaupunki rakennuttaa alueelle kadut ja kunnallistekniikan, minkä jälkeen kaupunki voi myydä rakennuspaikat joko valmiiksi lohkoittain tai määräaloina kaupunginhallituksen päättämän hinnoittelun perusteella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

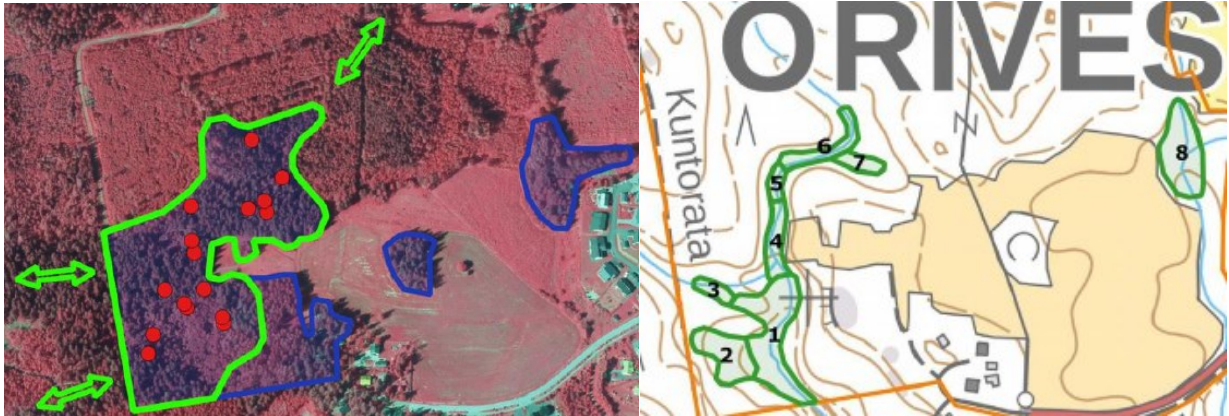
Suunnittelualueena on kaupungin omistamaa rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta aivan asu-tuksen tuntumassa.



Kuva 1. Ilmakuva 2016, Lentokuva Vallas Oy.

3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tehty liito-oravaselvitys sekä luontotyyppiselvitys vuonna 2016. Alueen arvokkain ympäristö on länsireunan pohjois-etelä -suuntainen luonnontilainen puronnotko. Myös alueen itäreunassa on erillinen pienialaisempi puronvarsilehto, jolla on luontoarvoja. Nämä ovat metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, joiden ominaispiirteet on säilytettävä. Selvityksen mukaan alueen länsireunan puronnotkon ympäristö on liito-oravan elinpiirin ydinaluetta, joka on syytä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Selvityksen mukaan on myös varmistettava liito-oravan kulkuyhteydet ydinalueelta pois ja erityisesti pohjoiseen Paltan-mäelle, jossa on liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä.



Kuva 2. Vasemmalla ote liito-oravaselvityksestä. Vihreällä on rajattu liito-oravan elinpiirin ydinalue ja nuolet osoittavat liito-oravan arvioituja kulkuyhteyksiä. Oikealla on luontoselvityksen mukaiset huomionarvoiset luontotyytit.

Suunnittelualueen pelto on viljelykäytössä.

Tehdyn rakennettavuusselvityksen mukaan alueen maaperä soveltuu pääosin hyvin rakentamiseen, mutta uomien rinnealueita ei suositella rakennettavaksi. Pellon savi- ja silttialueelle on mahdollista perustaa 1-2 -kerroksiset rakennukset maanvaraisesti, mutta painauma- ja kantavuustarkastelut on tehtävä. Metsän hiekkamoreenialue on routivaa ja siellä rakennukset voi perustaa maanvaraisesti. Alueen pohjoisosassa on myös kallioaluetta.

3.3. Rakennettu ympäristö

Peltoalueen etelä- ja itäosat rajautuvat lähinnä viime vuosikymmeninä rakentuneisiin pientalo-alueisiin. Pohjoispuolella Hakamäentie ja Hakamäenkuja eivät ole vielä täysin rakentuneet.

Suurin osa keskustan kaupallisista sekä julkisista palveluista on alle kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Koulut sijaitsevat vähän yli kilometrin etäisyydellä.

Uotilantieltä on yhteys alueen länsipuolella olevalle ulkoilureitille. Suunnittelualueen länsipuolella on laajat rakentumattomat metsäalueet ja asemakaavoitettujen asuinalueiden lomaan on kaavoitettu myös paljon lähivirkistysalueita

Suunnittelualue on saavutettavissa sekä Uotilantien että Hakamäentien kautta. Kevyen liikenteen näkökulmasta saavutettavuus on parempi Uotilantien kautta, sillä se on osa kevyen liikenteen väylien verkkoa.

Alueelle on tehty arkeologinen sekä kulttuuriympäristöinventointi eikä niiden mukaan alueella ole erityisiä kaavassa huomioitavia rakennetun ympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön arvoja.

Kunnallinen vesihuoltoverkosto ulottuu Uotilantielle ja Hakamäentielle sekä suunnittelualueen itäpuolen puistoalueelle.

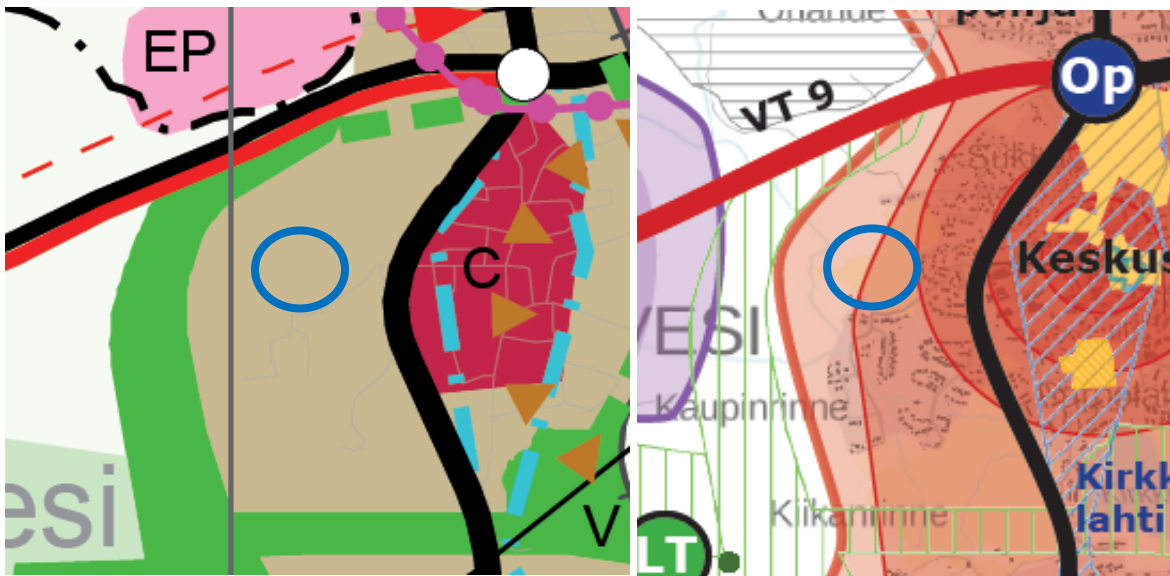
3.4. Maanomistus

Oriveden kaupunki omistaa suunnittelualueen. Peltoalue on vuokrattu viljelysmaaksi 31.12.2020 asti. Suurimmalle osalle suunnittelualueen metsistä on Oriveden metsästysseura ry:lle annettu metsästysoikeus 31.12.2023 asti.

3.5. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

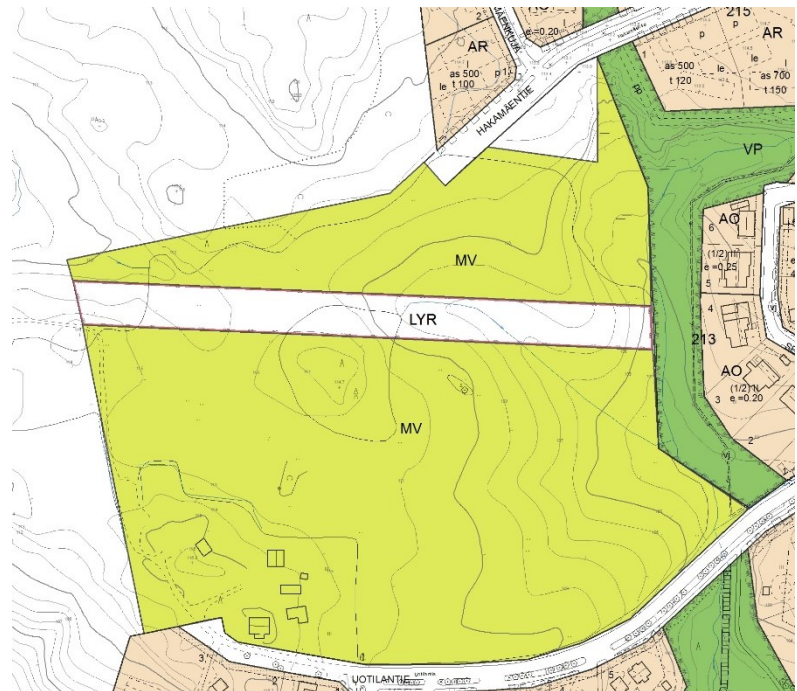
Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta ja strategisen yleiskaavan luonnoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä rajauksella.

Oriveden strateginen yleiskaava on vireillä ja sen luonnos on ollut nähtävillä 4.3.-2.4.2019. Luonnoksessa suunnittelualue on osa tiivistyvää ja kohentuvaa keskustaajamaa, jota koskee seuraava määräys: Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja aseman seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla.

Suunnittelualueen länsiosassa ei ole asemakaavaa. Uotilantien ja Hakamäentien välillä voimassa olevissa asemakaavoissa alue on suurimmaksi osaksi maatalousaluetta, jolle saa vähintään 1 ha:n alueelle rakentaa maatalousrakennuksia (MV). Kaavassa aluetta halkoo yleinen tie suoja- ja näkemäalueeseen (LYR), jonka tarkoituksena oli olla yhteytenä keskustasta valtatielle 9. Yhteys on jo kuitenkin alueen itäpuolisen asemakaavan muutoksessa kaavoitettu umpeen eikä sille ole tarvetta.



Kuva 4. Ote ajantasa-asetuksesta.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan

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

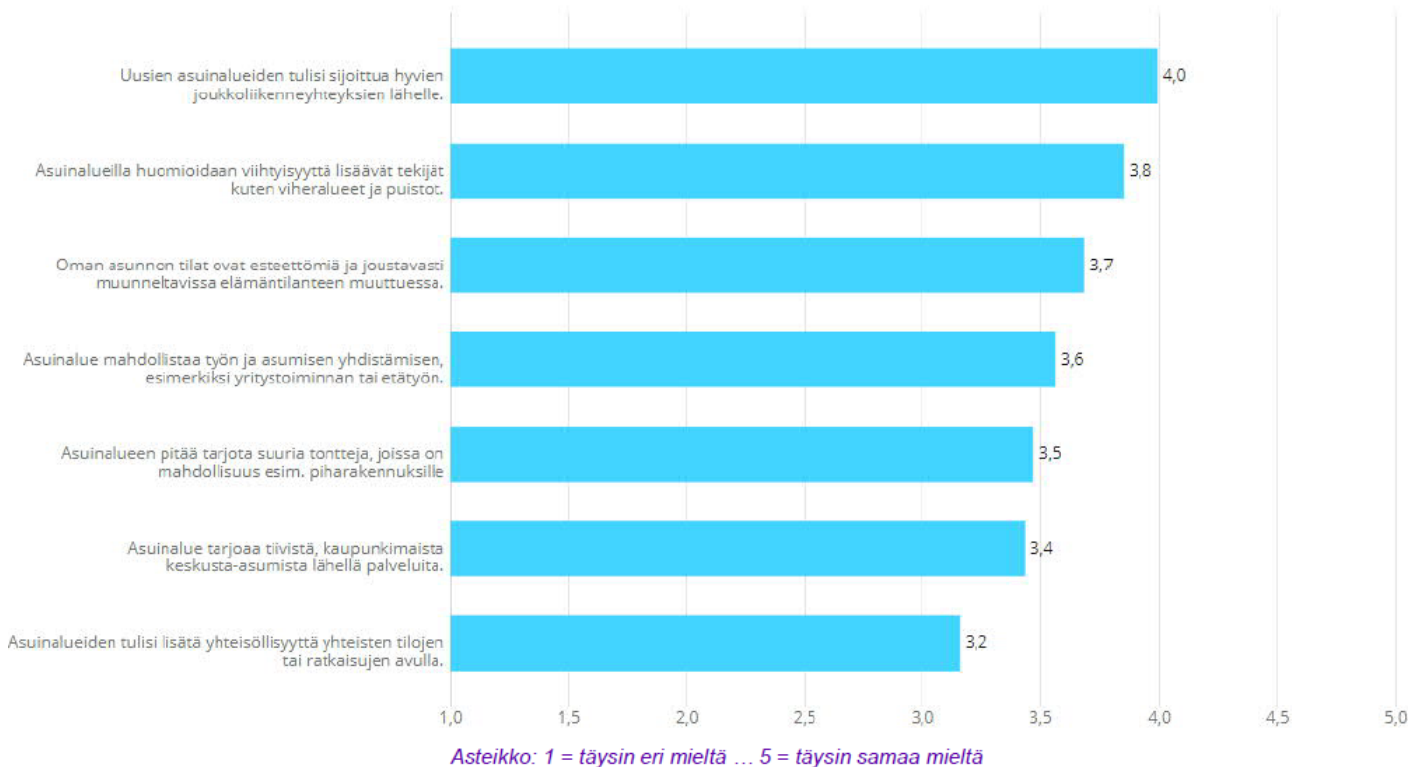
Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Alueelle on tehty luonto-, liito-orava- ja rakennettavuus selvitys sekä arkeologinen ja kulttuuriperinnön inventointi.

Vuoden 2019 keväällä on tehty tutkimus Oriveden vetovoimasta ja sen yhteydessä on selvitetty ulkopaikkakuntalaisten Orivedellä asumiseen liittyviä mieltymyksiä ja toiveita kyselyllä. Tulosten mukaan asuntotyypeistä todennäköisin olisi omakotitalo (43 %) ja seuraavaksi kerrostalo (27 %) ja rivitalo (26 %). Asumismuodoista omistusasunto on todennäköisin 61 % vastaajille ja vuokra-asunto 33 %. Mieluisin asumisympäristö 49 % vastaajista olisi noin 2 km säteellä keskustasta. Vastaajista 18 % haluaisi asua kaupungin keskustassa ja 14 % haja-asutusalueella. Mieluisin asunnon koko on kolmio 60-99 m² (36 %), sitten kaksio (27 %) ja 4-5h+k (26 %). Kyselyssä esitettiin myös erilaisia väitteitä asumisympäristöistä. Vastausten perusteella vastaajat pitävät tärkeänä asuinalueiden sijoittumista hyvien joukkoliikennedyhteyksien lähelle sekä viheralueiden ja puistojen lähelle. Vastauksista ei näy eroa suurien tonttien ja tiiviin kaupunkimaisen asumisen suosion välillä. Orivesiläisten vastaukset erosivat tässä ulkopaikkakuntalaisista. Orivesiläisten mielestä tärkeintä on, että oman asunnon tilat ovat esteettömiä ja joustavasti muunneltavissa elämäntilanteen mukaan. Tärkeimpien listalla oli myös suuret tontit.

Kyselyn perusteella ympäristöystävällisyys vaikuttaa asumisen valintoihin (esim. mahdollisuus käyttää joukkoliikennettä, asumismuodon valinta, lämmitysratkaisu) erittäin paljon 25 %:lle vastaajista ja melko paljon 33 %:lle. Kysyttäessä Orivettä kuvaavia positiivisia adjektiveja, eniten vastauksissa toistuivat sanat rauhallinen, luonnonläheinen, turvallinen, viihtyisä ja kaunis.

Arvioi seuraavia asuinalueeseen liittyviä väittämiä ajatellen sitä, mihin suuntaan Oriveden asumisympäristöjen pitäisi tulevaisuudessa kehittyä. 678 vastausta



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Oriveden keskustassa ei ole enää paljon tyhjiä erillispientalotontteja jäljellä ja keskustan välittömässä läheisyydessä niille kuitenkin olisi kysyntää. Uutilantien pohjoispuolinen alue on viimeisiä laajempia pientalorakentamiselle sopivia kaupungin omistamia alueita keskustan tuntumassa. Kaavasunnittelun tavoitteena on siis mahdollistaa uusien pientalojen rakentaminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan: ”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.” sekä ”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”

Lain mukaan (MRL 39 §) yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

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 vuokralaiset, naapurimaanomistajat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elisa Oyj
- Elenia Oy

4.3. Vireilletulo

Mattilanpellon kaavoittaminen lisättiin vuoden 2016 ohjeelliseen kaavoitusohjelmaan kantatien 58 länsipuolisen alueen kaavahankkeen osana. Kaavahankkeen vireilletulosta tiedotettiin vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa ja hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.5.-6.6.2016. Kaavahankkeiden selkeyttämiseksi Mattilanpelto käsitellään kuitenkin omana hankkeenaan.

4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (selostuksen liite 3) oli nähtävillä 5.6.–5.7.2019 ja siitä tiedotettiin suunnitelmassa esitetyn mukaisesti osallisille.

Pirkanmaan maakuntamuseo antoi lausunnon 27.6.2019, että kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa, jos hanke etenee OAS:ssa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Pirkanmaan ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi, että valtatie 9 melu tulee huomioida kaavaratkaisussa.

4.5. Asemakaavaluonnos

Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoja kokouksessaan 27.8.2019 ja päätti asettaa ne nähtäville 30 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin yleisesti kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurimaanomistajille lähetettiin kirjeet ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Luonnoksena esillä olevat vaihtoehdot

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa uudelle asuinalueelle tulee katuyhteys Uotilantieltä, mutta alue on kevyen liikenteen väylän kautta yhteydessä Hakamäentiehen. Hakamäentien suunnasta on myös yhteys lounaaseen päin Leppästenvuori-Paltanmäki ulkoilureitin suuntaan. Luonnoksissa on huomioitu, että tulevaisuudessa asuinalueita on mahdollista laajentaa luoteeseen päin. Luonnoksissa on myös huomioitu näkymät Seppä-Kallen kujan varrelta ja jätetty lähivirkistysaluetta uusien ja vanhojen asuinkorttelien väliin. Myös pellon keskellä oleva metsäsaareke on molemmissa luonnoksissa osaksi lähivirkistysaluetta. Rakennuspaikat on pyritty muodostamaan niin, että talot on mahdollista sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suotuisasti. Koska tonttijako on ohjeellinen, korttelialueita on mahdollista jakaa tonteiksi myös kaavasta poikkeavasti.

Tarkoituksena on, että luonnosvaiheessa kerätään palautetta ja lausuntoja molempien vaihtoehtojen hyvistä ja huonoista puolista ja palautteen perusteella muodostetaan kaavaehdotus, jossa pyritään yhdistämään vaihtoehtojen parhaat ratkaisut. Ehdotuksessa myös voidaan ohjata tarkemmin esimerkiksi rakennusten sijoittelua ja rakentamistapaa.

Luonnosvaihtoehto 1

Tässä luonnosvaihtoehdossa alueella on 31 ohjeellista tonttia, jotka ovat kooltaan noin 1000-2000 m². Kaikki muut korttelialueet ovat erillispientalojen korttelialueita AO paitsi kaikista pohjoisin korttelialue, jonka merkintä on AP asuinpienalojen korttelialue. AP-alueelle voi rakentaa myös rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja. Rivitalojen toteuttamista varten AP-alueella on korkeampi tehokkuus $e=0,30$. AO-korttelialueilla rakennusoikeuden määrittelee tehokkuusluku 0,20. Suurin sallittu kerrosluku kaikilla korttelialueilla on II.

Luonnosvaihtoehto 2

Tässä luonnosvaihtoehdossa on tutkittu pienten tonttien muodostamista. Luonnoksessa on 64 ohjeellista tonttia, joista suurin osa on kooltaan 400-700 m². Suurimmat tontit ovat noin 1000 m² suuruisia. Kaikki korttelialueet ovat erillispientalojen korttelialueita AO ja suurin sallittu kerrosluku on I u^{1/2}. Pienimpien tonttien korttelialueilla tehokkuus on 0,30 ja muilla 0,25. Verrattuna vaihtoehtoon 1 vaihtoehdossa 2 on huomattavasti enemmän katualueita, koska jokaiselle rakennuspaikalle on oltava katuyhteys. Alueen keskellä olevan metsäsaarekkeen ympärillä on laajempi lähivirkistysalue kuin vaihtoehdossa 1, jotta uudet rakennuspaikat eivät ympäröi olemassa olevia rakennuspaikkoja täysin.

Alustava vaikutusten arviointi

Vaikutukset luonnonympäristöön: Luontoselvitysten mukaiset arvokkaat alueet on jätetty pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueella olevat arvokkaat alueet on osoitettu merkinnällä: luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Maiseman muuttosta on pyritty lieventämään jättämällä laajempi yhtenäinen osa peltoalueesta lähivirkistysalueeksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Kaavamuutoksella mahdollistetaan kymmenien uusien omakotitalojen rakentaminen. Alue liittyy tiiviisti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on lähellä palveluita, jotka saavat alueelle muuttavista uusista asukkaista lisää asiakkaita.

Kaava parantaa virkistysmahdollisuuksia, kun rakentamattomat alueet osoitetaan lähivirkistykseen ja suositulle ulkoilureitille osoitetaan selkeä reitti myös Hakamäentien suunnasta. Kaavan toteuttaminen vaatii uusien katujen rakentamista ja vesihuoltoverkoston laajentamista. Liikenne Uotilantiellä tulee lisääntymään.

Vaikutukset talouteen: Uuden asuinalueen toteuttaminen vaatii kaupungilta merkittävää investointia kunnallistekniikan rakentamiseen. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä ja uudet asukkaat tuovat verotuloja.

Mielipiteet ja lausunnot

Kaavaluonnos oli nähtävillä 18.9.-18.10.2019. Seuraavaan taulukkoon on koottu nähtävillöa aikana saatu palaute tiivistettynä sekä vastineet.

Mielipide/Lausunto	Vastine
<p>Mielipide 21.9.2019: Kulku Uotilantieltä tulee järjestää aikaisemmasta kohtaa Uotilantietä keskustasta katsottuna, välittömästi Seppä-Kallen kujan tonttien jälkeen.</p> <p>Perustelut: a) Liikenteen päästöjen ja ympäristön turhien kuormitustekijöiden vähentäminen (valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet)</p> <p>b) Luonnoksessa esitetyssä kohdassa katu lisää turhia liikenteen päästöjä, jotka muodostavat terveysriskin ja kuormittavat ympäristöä. Lisäksi liikenne aiheuttaa suuren turvallisuusriskin Uotilantien ja Tallukalliontien risteysalueella sekä Uotilantien varren kiinteistöjen liittymissä. Myös viihtyisän elinympäristön voidaan katsoa heikentyvän. (MRL 54 §)</p> <p>Miksi orivesiläiset kiinteistöjen omistajat ovat eriarvoisessa asemassa? Onko suunnittelun lähtökohtana miellyttää Seppä-Kallen kujan kiinteistöjen omistajia viihtyisyysysteemillä rikoen kuitenkin asetettua lakia sekä ottamalla turhia turvallisuusriskejä?</p>	<p>Kaavaehdotusta muutetaan siten, että kulku suunnittelualueelle järjestetään keskustasta katsottuna aikaisemmasta kohtaa Uotilantietä.</p> <p>Siirrolla ei ole vaikutusta liikenteen päästöihin eikä Tallukalliontien ja Uotilantien risteyksen turvallisuuteen, mutta Uotilantien varren asukkaiden kokema melukuormitus ja turvallisuusriski on vähäisempi.</p> <p>Luonnoksessa suunnittelualueelle tulevan tieyhteyden sijainnin määrittä tavoite saada rakennuskelpoisia tontteja tien molemmin puolin. Liikennemäärän kasvun ei arvioitu olevan niin suuri, että se aiheuttaisi erityistä haittaa liikenneturvallisuudelle Uotilantiellä.</p>
<p>Mielipide 26.9.2019: Asemakaava-alueen länsireunalta kulkee tällä hetkellä epävirallinen yhteys valaistulle pururadalle. Sitä käytetään melko paljon ja yhteyden on syytä olla olemassa jatkossakin, toki houkuttelevampana ja laadukkaampana. Yhteyttä tulisi varmuudella käyttämään kävelijät, hiihtäjät ja maastopyöräilijät. Vaihtoeh-</p>	<p>Asemakaavassa pyritään huomioimaan kulureitit sekä ulkoilureiteille että keskustan suuntaan. Yhteyksiä pururadan suuntaan on kaavan perusteella mahdollisuus parantaa.</p>

<p>dossa 1 tämä yhteys esitetään sekä tältä uudelta kaava-alueelta että Uotilantien pään jatkeelta. Tämä vaikuttaa erinomaiselta ratkaisulta.</p> <p>Kaavaluonnoksissa kiinnitetään huomiota siihen, ettei läpiajavaa ajoneuvoliikennettä olisi kaava-alueella, mikä on hyvä asia turvallisuuden ja viihtyvyyden näkökulmasta.</p> <p>Mattilanpellon kaava-alue lisää merkittävästi ajoneuvoliikennettä Uotilantiellä ja risteämis- onnettomuusriskiä varsinkin Seppä-Kallen kujan kohdalla. Uotilantien ja Seppä-Kallen kujan liittymässä on puutteellinen näkymä varsinkin keskustan suuntaan ja Uotilantiellä ajetaan vauhdikkaasti. Liittymä tulisi korottaa siten, että ainakin keskustan suunnasta tulevien ajonopeudet pysyisivät kohtuullisina.</p>	<p>Hakamäentieltä Uotilantielle tulee vain kevyen liikenteen yhteys, ei ajoyhteyttä.</p> <p>Alueelle tulee noin 30 uutta rakennuspaikkaa, joiden liikennöinti tapahtuu Uotilantieltä. Liikenteen lisäys ei ole niin merkittävä, että se heikentäisi Uotilantien välityskykyä tai turvallisuutta.</p> <p>Seppä-Kallen kujan ja Uotilantien liittymän turvallisuuden parantamista ei pystytä ratkaisemaan tällä asemakaavalla.</p>
<p>Mielipide 17.10.2019:</p> <p>Toivomme, ettei Hakamäentieltä pääsisi moottoriajoneuvoilla ollenkaan uuden alueen läpi Uotilantielle, pelkkä kävelytie riittäisi.</p>	<p>Hakamäentieltä ei kaavoiteta ajoyhteyttä Uotilantielle.</p>
<p>Mielipide, Oriveden seudun luonnonsuojeluyhdistys r.y. 17.10.2019:</p> <p>Oriveden kaupungilla on 54 myymätöntä omakotitonttia, joille on valmiit tieyhteydet ja vesihuoltoverkostot. Palveleeko uusien alueiden rakentaminen kestävän kehityksen ja hiilineutraalin toiminnan tavoitteita? Viljelykelpoisen pellon osoittaminen pientalorakentamiseen ei ole ilmastotavoitteiden mukaista.</p> <p>Kaavaluonnokset eivät toteuta elinvoimaohjelmaa, jossa tavoitteena on suunnitella alue monimuotoiseen asumiseen. Luonnosten mukaisella kaavalla luodaan yksityisautoiluun perustuva erillispientaloalue, missä yhtiömuotoinen tai yhteisöllinen ekorakentaminen ei ole mahdollista. Kaavaselostuksessa mainitaan aurinkoenergian hyödyntäminen, mutta ei muita ympäristöystävällisen rakentamisen osatekijöitä, joten ympäristöystävällisen rakentamisen ja asumisen kriteerit eivät täyty.</p>	<p>Kaavoitettava alue täydentää keskustaan tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta, mikä on kestävän kehityksen tavoitteiden mukaista. Merkittävä osa suunnittelualueesta jätetään lähivirkistysalueeksi, jolle on mahdollista esimerkiksi istuttaa puita, jotka kasvaessaan toimivat hiilinieluinä.</p> <p>Noin 1 km etäisyydellä keskustasta olevan asuinalueen ei voida katsoa olevan yksityisautoiluun perustuva alue, koska se sijoittuu yhdyskuntarakenteessa jalankulkuvyöhykkeelle.</p> <p>Asemakaavamerkintä AO ei estä ekorakentamista eikä myöskään yhtiömuotoista tai yhteisöllistä rakentamista. Kaavaehdotuksessa kuitenkin osoitetaan enemmän korttelialueita AP-merkinnällä, jotta mahdollisia rivitalo- tai kytkettyjen pientalojen hankkeita ei estetä. Kaavaselostusta täydennetään ympäristövaikutusten arvioinnin ja kaavaratkaisun perustelujen osalta.</p>

<p>Kummassakaan kaavaluonnoksessa ei ole otettu huomioon maaston muotoja, korkeus-suhteita eikä ilmansuuntia. Katualuevaraukset ovat leveydeltään ylimitoitettuja ja suhteettomia tonttien kokoihin nähden. Leveiden katujen rakentaminen aiheuttaa kaupungille ylimääräisiä kustannuksia. Viihtyisämpi ympäristö syntyisi rakentamalla kadut kaartuviksi ja korkeuskäyriä myötäileviksi.</p> <p>Kaavaa laadittaessa ei ole otettu riittävästi huomioon ympäristövaikutuksia ja aiemmin tehtyjä selvityksiä kuten liito-oravaselvitys. Kaavoituksessa tulee jättää viherkäytäviä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Luonnoksissa on sijoitettu tontteja liian lähelle liito-oravien esiintymisaluetta.</p> <p>Mattilanpellon uuden asuinalueen olisi tarkoitus kilpailla asukkaista muiden Tampereen ympäryskuntien uusien asuinalueiden kanssa. Kaavaluonnosvaihtoehdot eivät kuitenkaan luo viihtyisää, vetovoimaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.</p> <p>Asemakaavaa laadittaessa on selvittävä ja otettava huomioon kaavan vaikutukset elinympäristöön, luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen, yhdyskuntarakentamiseen ja kaupunkikuvaan. Nämä tavoitteet eivät toteudu kummassakaan luonnosvaihtoehdossa. Lisäksi kaava-aineistosta puuttuvat havainnekuvat, joiden avulla vaihtoehtoja voisi tarkemmin arvioida.</p> <p>Mattilanpellon kaavaluonnos on keskeneräinen eikä kumpikaan vaihtoehto mahdollista viihtyisää eikä luonnon ja ympäristön kannalta kestävää rakentamista. Kaavaluonnos on palautettava valmisteluvaiheeseen.</p>	<p>Kaavaluonnoksissa Mattilanpellon kokoojakadun katualueen leveytenä käytettiin Uotilantien ja Hakamäentien leveyttä. Katualueeseen kuuluvat mm. ajoradat, kevyen liikenteen väylät ja hulevesien hallintaratkaisut.</p> <p>Kaavasuunnittelussa on huomioitu liito-oravaselvitys jättämällä liito-oravan elinpiirin ydinalue sekä liito-oravan arvioitu kulkureitti rakentamisen ulkopuolelle.</p> <p>Kaavaehdotukseen jätetään viherkäytävä alueen keskelle.</p> <p>Kaavaluonnosta laadittaessa on huomioitu lain vaatimukset vaikutusten selvittämisestä sekä arvioinnista. Kaavaselostuksessa esitettyä vaikutusten arviointia tarkennetaan ja täydennetään ehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaavaluonnos on nimensä mukaisesti vain luonnos eli keskeneräinen. Luonnosvaihtoehdoista saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.</p>
<p>Mielipide 18.10.2019:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Liito-oravan kulkureitti kaava-alueen ja Paltanmäen välillä on turvattava. Esitetyt kaavavaihtoehdot eivät sitä turvaa. 2. Puronvarsilehdon alueeseen välittömästi liittyviksi merkityt rakennuspaikat tulisi poistaa. Niiden rakentaminen uhkaa puronvarsilehdon arvojen säilymistä. 3. Kaavaehdotukseen olisi lisättävä tarkat määräykset alueen maansiirtotöille ja kunnallisen rakentamisen menettelytavoille. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Liito-oravaselvityksen mukainen arvioitu kulkureitti on suunniteltujen korttelialueiden ulkopuolella. 2. Rakentaminen ei ulotu puronvarsilehtoon eikä muuta alueen hulevesiolosuhteita merkittävästi, joten lehdon arvojen ei odoteta heikkenevän. 3. Asemakaavassa ei voida antaa määräyksiä kunnallistekniikan rakentamisen menettelytavoista.

<p>4. Liito-oravaselvitys on liitettävä kiinteästi Mattilanpellon asemakaavaan kuuluvaksi kaava-asiakirjaksi. Samoin kuin itäpuolisen puronvarsilehdon tilasta kertova muistio.</p> <p>Kaavoituksessa on huolehdittava monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttäminen keskeiseksi tavoitteeksi.</p>	<p>4. Alueen luonnonolojen kuvailuun lisätään liito-orava- sekä luontoselvityksistä kuvaotteet tärkeimpien alueiden rajauksista. Puronvarsilehdon tilasta kertova muistio lisätään kaavaa koskevien lähdemateriaalien listaan, vaikka se koskeekin lähinnä alueella tapahtuneita muutoksia ja sinne ehdotettuja toimenpiteitä, joista kaavalla ei voi päättää. Kaavoituksessa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain vaatimus luonnon monimuotoisuuden säilymisen edistämistä.</p> <p>Mielipiteessä käsiteltiin myös kaupungin teknisten palvelujen toimia kaava-alueen itäpuolisen puronvarsilehdon alueella. Ne eivät liity kaavahankkeeseen, joten niihin ei myöskään anneta vastinetta.</p>
<p>Lausunto, Lasten ja nuorten lautakunta 24.9.2019: Ei huomautettavaa asemakaavasta.</p>	<p>Ei muutosta asemakaavaehdotukseen.</p>
<p>Lausunto, Pirkanmaan ELY-keskus 11.10.2019: ELY-keskus pitää hyvänä vaihtoehto 1:ssä esitettyä rakentamisen määrää sekä tonttien kokoa ja vaihtoehto 2:ssa esitettyä yhtenäistä viheryhteyttä korttelialueiden välillä. Liikennemelun osalta ELY-keskus korostaa, että valtatie 9 melu tulee huomioida kaavaratkaisussa. Asemakaavassa esitetty rakentaminen muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon maankäytön muutoksen vaikutus. Asemakaavan muutosehdotuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto</p>	<p>Kaavaehdotuksessa yhdistellään luonnosvaihtoehtoissa esitetyt ratkaisut. Tonttikoot esitetään pääasiassa vaihtoehdon 1 mukaisina ja alueen keskelle jätetään viheryhteys. Valtatie 9 sijaitsee lähimmillään noin 350 m päässä suunnittelualueesta. Pitkän etäisyyden vuoksi ei ole syytä olettaa melutason olevan niin korkea, että se tarvitsisi huomioida kaavamääräyksissä. Rakentaminen muuttaa alueen hulevesiolosuhteita vain vähän, sillä hulevedet tullaan pääosin ohjaamaan rakentamisen jälkeen samaan uomaan kuin ne ovat aiemmin luonnollisestikin valuneet.</p>
<p>Lausunto, Elämänlaatulautakunta 29.10.2019: Ei huomautettavaa kaavaan.</p>	<p>Ei muutosta asemakaavaehdotukseen.</p>

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnosten ollessa nähtävillä luonnoksista saatiin myös suullista palautetta. Suullisen palautteen mukaan alue sopii hyvin pientaloasumiseen ja on keskustan läheisyyden vuoksi houkuttelevaa aluetta, mutta asumiseen toivotaan mieluummin isoja kuin pieniä omakotitontteja.

Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotus laaditaan niin, että alueelle muodostaan pääasiassa isoja pientalotontteja. Asuinpientalojen korttelialueiden määrää lisätään, jotta myös kytettyjen tai rivitalojen toteuttaminen olisi mahdollista useammalla korttelialueella. Alueelle Uotilantieltä tuleva katuyhteys siirretään lähemmäs keskustaa ja alueen keskelle jätetään lähivirkistysaluetta viheryhteyden säilyttämiseksi.

4.6. Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 10.2.2020 ja se asetettiin nähtäville 26.2.-26.3.2020. Nähtävilläolosta tiedotettiin yleisesti kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Suunnittelun alueen maanomistajille sekä naapurimaanomistajille lähetettiin kirjeet ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Ehdotuksesta saapuneiden lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä vastineet niihin ovat liitteessä 5.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen katualueiden linjauksia on muutettu, mutta muutokset ovat vähäisiä eikä niillä ole vaikutusta naapurimaanomistajiin, joten niiden vuoksi ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Lisäksi Elenia Oy pyysi varaamaan alueen keskelle 14 x 14 m kokoisen EN-alueen. EN- eli energiahuollon alue on lisätty kortteliin 225. Myöskään EN-alueen lisäämisen vuoksi kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan korttelialueita pientalorakentamiseen, katuyhteydet, kevyen liikenteen yhteydet sekä lähivirkistysalueita. Alueelle osoitetaan yhteensä 37 ohjeellista tonttia, joista 16 on asuinpientalojen korttelialueilla (AP) ja 21 erillispientalojen korttelialueilla (AO). Katuyhteys alueelle osoitetaan Uotilantieltä, mutta 6 tonttia tulee Hakamäentien jatkeen varrelle. Kevyen liikenteen yhteyksillä mahdollistetaan liikkuminen sekä Hakamäentien ja Uotilantien välillä että lännen ulkoilureittien suuntaan.

Suunnittelun alueen pinta-ala on noin 9 ha, josta 3 ha on lähivirkistysaluetta, 5 ha korttelialueita ja 1 ha katualueita. Ohjeellisten tonttien koot ovat 500-2800 m², mutta suurin osa on 1000-1500 m². Rakennusoikeutta on koko alueella yhteensä noin 11 115 k-m².

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Korttelialueilla rakentamista ohjataan kaavalla väljästi. Tavoitteena on, että kaava antaa tulevien rakentajien itse päättää sopivimman paikan, määrän ja tavan rakentaa, mutta että rakentaminen ei poikkea merkittävästi lähiympäristöstä. Rakennusalan rajoilla rajoitetaan rakentamista vain katualueiden vieressä ja suurin sallittu kerrosluku riippuu maaston muodoista. Rakennusoikeudet on määritelty tehokkuusluvulla.

Korkein sallittu kerrosluku vaihtelee alueen eri osissa. Tasaisella maalla kerrosluku on 1 u²/3 eli ullakolle sallitaan kerroslukuun laskettavia tiloja 2/3 ensimmäisen kerroksen alasta.

Korttelissa 221 kerrosluku on (1/2) II yhtenevästi vastapäisten Seppä-Kallen kujan rakennusten kanssa. Kerroslukumerkintä mahdollistaa rinnetontille soveltuvan asuinrakennuksen rakentamisen. Alueen pohjoisosissa saman korttelialueen eri tonteilla tai jopa tontin eri osissa on vaihtelevia korkeusoloja. Näillä korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II.

AO Erillispientalojen korttelialue

AO-korttelialueita on 6 kpl, joilla on yhteensä 21 ohjeellista tonttia. Tonttikoot ovat pääasiassa 1000-1500 k-m², mutta kortteleissa 223 ja 225 on myös noin 800 m² suuruisia tontteja ja korttelissa 221 hieman yli 2000 m². Korttelialueiden rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla 0,20 ja rakennusoikeutta on yhteensä 5870 k-m².

AP Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa erillisiä, kytkettyjä tai rivitaloja. AP-korttelialueita on kolme ja niillä on 16 ohjeellista tonttia. Tonttikoissa on suurta vaihtelua. Pienimmät tontit ovat noin 500-640 m² ja suurin on 2870 m². Suurimmat tontit soveltuvat sellaisinaan rivitalorakentamiseen, mutta tontteja on myös mahdollista yhdistää. Kaavamääräykset antavat mahdollisuuden niin väljään kuin vähän tiiviimpäänkin asumiseen. Tehokkuuslukuna on 0,25 ja rakennusoikeutta on yhteensä 5245 k-m².

5.2.2. Muut alueet

Kaava-alueella on runsaasti lähivirkistysaluetta VL. Lähivirkistysalueet muodostavat viherkäytävän läntiseltä metsäalueelta koilliseen Moisioapuistoon asti. Lähivirkistysalueiden kautta on osoitettu kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä ja niiltä on myös rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita.

Suunnittelualueella on kaksi täysin uutta katua, joista toinen liittyy Uotilantiehen ja kulkee alueen läpi. Sitä on myös mahdollista jatkaa tulevaisuudessa, jos asuinalueita halutaan laajentaa luoteeseen päin. Kaava-alueeseen kuuluu myös Hakamäentien jatko, jota ei ole vielä toteutettu.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen. Luontoselvitysten mukaiset arvokkaat alueet on jätetty pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueella olevat arvokkaat alueet on osoitettu merkinnällä *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue* (luo) ja ne sijaitsevat lähivirkistysalueilla. Kaavalla ei ole vaikutusta liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin, sillä liito-oravaselvityksen mukaiset liito-oravan elinpiirin ydinalueet ja arvioidut kulkuyhteydet ovat pääasiassa suunnittelualueen ulkopuolella ja suunnittelualueelle ulottuva osa on jätetty korttelialueiden ulkopuolelle sekä rajattu luo-merkinnällä.

Maiseman muutosta on pyritty lieventämään jättämällä laajempi yhtenäinen osa peltoalueesta lähivirkistysalueeksi. Myös alueen keskelle on jätetty lähivirkistysaluetta, joka muodostaa viheryhteyden itä-länsi -suunnassa. Laajoja lähivirkistysalueita on mahdollista käyttää esimerkiksi puita istuttamalla hiilinielun kasvattamiseen, mikä auttaa kompensoimaan alueen rakentamisen hiilijalanjälkeä. Rakentaminen sijoittuu pääasiassa pellolle, joten rakentamisen tieltä ei tarvitse kaataa paljon metsää.

Kaavamuutos vähentää viljelykäytössä olevaa peltopinta-alaa.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen hydrologiaan. Alueen hulevedet ohjataan jatkossakin samaan uomaan kuin ne ovat aiemmin luonnollisesti valuneet.

5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kymmenien uusien pientalojen rakentaminen. Alue liittyy tiiviisti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on lähellä palveluita, jotka saavat alueelle muuttavista uusista asukkaista lisää asiakkaita. Pääpaino suunnittelussa on ollut reilun kokoisien erillispientalotonttien muodostaminen, sillä niille vaikuttaa olevan eniten kysyntää, mutta kaava mahdollistaa monenlaisia muitakin pientaloasumisratkaisuja.

Sallitut rakentamismäärät ja kerrosluvut eivät merkittävästi poikkea lähialueista, joten uusi alue sopii ilmeeltään olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaava parantaa virkistysmahdollisuuksia, kun rakentamattomat alueet osoitetaan lähivirkistykseen ja suosituille ulkoilureitille osoitetaan selkeä reitti niin Hakamäentien kuin Uotilantien suunnasta.

Kaavan toteuttaminen vaatii uusien katujen rakentamista ja vesihuoltoverkoston laajentamista. Liikenne Uotilantiellä tulee lisääntymään, mutta ei merkittävästi, sillä Uotilantieltä liikennöitäviä uusia rakennuspaikkoja muodostuu vain noin 30. Liikenteen lisääntyminen vaikuttaa myös liikennemeluun, mutta liikenteen lisäyksen ollessa vähäistä myös vaikutus on vähäinen. Alueen rakentamisen aikana työkoneet ja raskas liikenne aiheuttavat melua.

Kaavan vaikutukset elinkeinotoimintaan ja yritysvaikutukset ovat vähäiset. Uuden alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus ja uusista asukkaista voi saada uutta työvoimaa.

5.3.3. Muut vaikutukset

Talous: Uuden asuinalueen toteuttaminen vaatii kaupungilta merkittävää investointia kunnallistekniikan rakentamiseen. Koko alueen katujen ja vesihuollon toteuttamisen kustannuksia on arvioitu alustavasti. Karkea alustava arvio kaikkien katujen toteuttamisesta on noin 320 000 € ja vesihuollon toteuttamisesta 135 000 €. Tonttien myynnistä saatavat tulot ovat noin 755 700 €, jos myyntihinta on 15 €/m². Alueelle asettuvat uudet asukkaat tuovat verotuloja kaupungille.

5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Uusi asuinalue sijoittuu täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilyttäminen on huomioitu ja virkistyskäyttöön soveltuvia alueita on kaavassa osoitettu runsaasti.

Maakuntakaava

Mattilanpellon asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava (MRL 39 § toteutuminen)

Kaava ei poikkea strategisen yleiskaavan luonnoksessa esitetyistä ratkaisuksista.

Asemakaavan laatimisessa on huomioitava yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §), jos alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Mattilanpellon asemakaavaa laadittaessa on huomioitu yhdyskuntarakenteen toimivuus ja yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, sillä uusi asuinalue sijaitsee olemassa olevassa rakenteessa kiinni. Kevyen liikenteen järjestäminen on huomioitu kuten myös virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys osoittamalla lähivirkistysalueita sekä kevyen liikenteen väyliä. Luonnonarvojen vaaliminen on huomioitu jättämällä arvokkaiksi todetut alueet rakentamisen ulkopuolelle.

5.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla muodostetaan ympäröivään rakennettuun ympäristöön sopivaa luonnonläheistä asuinalueita. Luonnonarvot ja virkistysarvot ovat olleet tärkeä lähtökohta alueen suunnittelussa ja niiden huomioiminen näkyy myös kaavakartalla virkistysalueina, kävelyille ja pyöräilylle varattuina väylinä sekä luo-merkintöinä.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset sekä nimistö

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 2.

Suunnittelualueen pelto on ollut Mattila-talon ja siitä muodostettujen Yli ja Ala Mattilan talojen pelto- ja niittyalueina. Tästä historiasta on johdettu alueen uusille teille nimet Mattilanniityntie ja Niittykuja.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen vaatii katusuunnitelmien laatimisen ja katujen ja vesihuollon toteuttamisen. Kaupungin talousarviossa on varattu toteuttamiseen rahaa vuodelle 2020 sekä 2021. Toteuttaminen on mahdollista tehdä vaiheittain.

6.2. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan yhteistyössä Oriveden kaupungin elinvoimapaalveluiden, rakennusvalvonnan sekä teknisten palveluiden kanssa. Seuranta tapahtuu pääasiassa rakennusluupien käsittelyn yhteydessä.

7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

7.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)

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

Ilmoitus lähetetään niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan ollessa nähtävillä. Samalla toimitetaan muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet.

Päätöksestä tiedotetaan ja kaava sekä selostus julkaistaan myös sähköisesti.

7.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)

Voimaantulosta ilmoitetaan ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä lähetetään ilmoitus ELY-keskukselle.

Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.









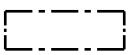
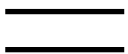

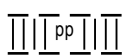


Orivedellä 9.4.2020

Seppo Tingvall
Vt. kaavoituspäällikkö

Tea Jylhä
Kaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinpientalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Energiahuollon alue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
227	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
HAKAMÄENTI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
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 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e =0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Puistomuuntamo
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

MATTILANPELLON ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

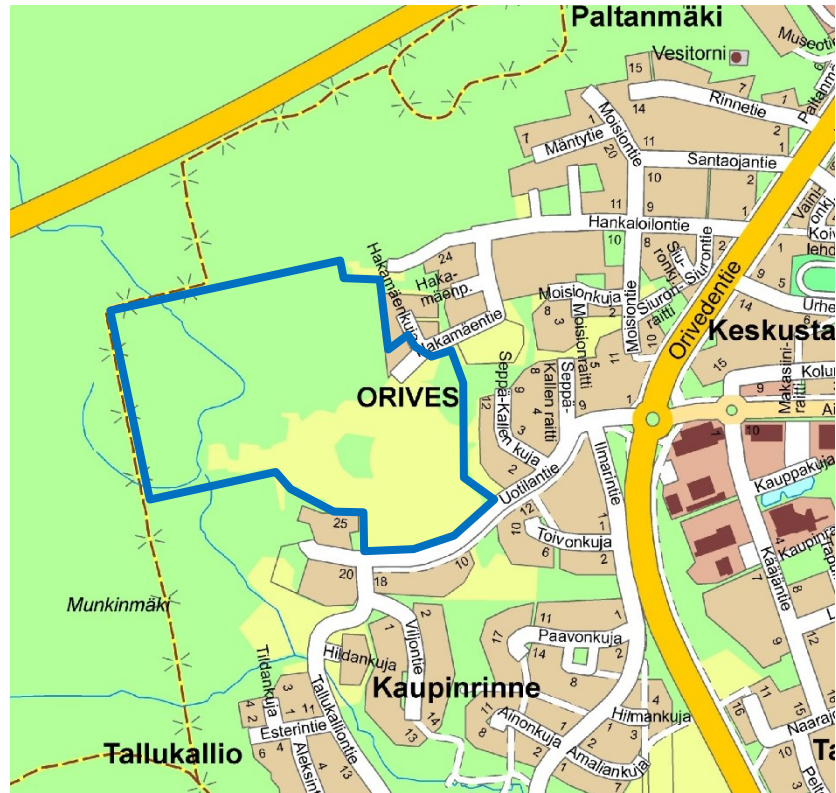
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS laaditaan kaavoituksen alkaessa. Siinä esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. Se antaa perustiedot kaavahankkeesta ja kaavaprosessin vaiheista.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueena on Oriveden kaupungin omistamaa pelto- ja metsäaluetta, joka sijaitsee Uotilantien ja Hakamäentien välillä ja lännessä ulottuu Leppästenvuori-Paltanmäki ulkoilureitille asti. Kaava koskee kahta kiinteistöä 562-413-5-183 Mattilanpelto ja 562-413-1-331 Kivelän pelto sekä rakentamatonta rivitalotonttia osoitteessa Hakamäenkuja 2.

Alueen rajausta voidaan päivittää myöhemmin.

Suunnittelualue on aiemmin ollut mukana Kantatie 58 länsipuolisen alueen asemakaavahankkeessa, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.5.-6.6.2016.



KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on varata aluetta pientalorakentamiselle keskustan tuntumasta. Samalla varmistetaan alueen luontoarvojen säilyminen, osoitetaan riittävät lähivirkistysalueet sekä osoitetaan yhteydet länsiosan ulkoilureitille. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen ekologisuuteen ja taloudellisuuteen.

SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Oriveden strateginen yleiskaava on vireillä ja sen luonnos on ollut nähtävillä 4.3.-2.4.2019. Luonnoksessa suunnittelualue on osa tiivistyvää ja kohentuva keskustaaajamaa, jota koskee seuraava määräys: *Keskustaaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja aseman seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Keskustaaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla.*

Suunnittelualueen länsiosassa ei ole asemakaavaa. Uotilantien ja Hakamäentien välillä voimassa olevissa asemakaavoissa alue on suurimmaksi osaksi maatalousaluetta, jolle saa vähintään 1 ha:n alueelle rakentaa maatalousrakennuksia (MV). Kaavassa aluetta halkoo yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen (LYS), jonka tarkoituksena oli olla yhteytenä keskustasta valtatielle 9. Yhteys on jo kuitenkin alueen itäpuolisen asemakaavan muutoksessa kaavoitettu umpeen eikä sille ole tarvetta.

Suunnittelualueella on tehty seuraavat inventoinnit ja selvitykset:

- Eräpyhän ja keskustan länsipuolen luontotyyppiselvitys Orivedellä 2016, Luontoselvitys Sundell Tmi.
- Eräpyhän ja keskustan länsipuolen liito-oravaselvitys Orivedellä 2016, Luontoselvitys Sundell Tmi.
- Rakennettavuusselvitys Uotilantie Orivesi, 2015, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Paltanmäen asemakaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2017, Osa 1: Arkeologinen inventointi sekä Osa 2: Rakennettu ympäristö, Pirkanmaan maakuntamuseo

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 §). Oleellisimpia arvioidaan olevan vaikutukset maisemaan, ihmisten elinympäristöön, talouteen, luontoon ja liikenteeseen. Vaikutusten voimakkuus riippuu alueelle osoitettavan rakentamisen laajuudesta ja tehokkuudesta. Vaikutukset arvioidaan verraten muutosta nykytilanteeseen. Arviointi laaditaan asiantuntija-arviona ja raportoidaan kaava-selostuksessa. Työssä hyödynnetään jo tehtyjä selvityksiä.

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 maanomistaja ja vuokralaiset, naapurimaanomistajat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Elenia Oy

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Vireilletulosta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa	2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, nähtävillä 30 päivää	kesä 2019
Kaavaluonnos, nähtävillä 30 päivää	syksy 2019

Kaavaehdotus, nähtävillä 30 päivää	kevät 2020
Kaavan hyväksyminen	kesä 2020

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtävillä 30 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.

Kaavaluonnos

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

Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä 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, 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 > Palvelut > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus > Asemakaavat.

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

YHTEYSTIEDOT

Lisätietoa antavat:

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

Käyntiosoite: Keskustie 23
Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi
Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi
Internet: <http://www.orivesi.fi/fi/palvelut/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	562 Orivesi	Täyttämispvm	07.09.2020
Kaavan nimi	Mattilanpellon asemakaava		
Hyväksymispvm	01.06.2020	Ehdotuspvm	10.02.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	05.06.2019
Hyväksymispykälä	30	Kunnan kaavatunnus	562V010620A30
Generoitu kaavatunnus	562V010620A30		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,0666	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,3755
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,6911

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,0666	100,0	11115	0,12	1,3755	10515
A yhteensä	5,0329	55,5	11115	0,22	4,8850	10515
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8217	31,1			2,8217	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1907	13,1			0,1806	
E yhteensä	0,0213	0,2			0,0213	
S yhteensä						
M yhteensä					-6,5331	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,0666	100,0	11115	0,12	1,3755	10515
A yhteensä	5,0329	55,5	11115	0,22	4,8850	10515
AP	2,0979	41,7	5245	0,25	2,0979	5245
AR					-0,1479	-600
AO	2,9350	58,3	5870	0,20	2,9350	5870
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8217	31,1			2,8217	
VL	2,8217	100,0			2,8217	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1907	13,1			0,1806	
Kadut	1,0966	92,1			0,9723	
Kev.liik.kadut	0,0941	7,9			0,0213	
LYS	0,0000				-0,8130	
E yhteensä	0,0213	0,2			0,0213	
EN	0,0213	100,0			0,0213	
S yhteensä						
M yhteensä					-6,5331	
M					-6,5331	
W yhteensä						

Ehdotusvaiheen lausunnot sekä vastineet**Mattilanpellon asemakaava**

Mattilanpellon asemakaavan ehdotus oli nähtävillä 26.2.-26.3.2020.

Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja seuraavilta tahoilta: Oriveden tekninen lautakunta, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Elisa Oyj, Telia-Finland Oyj ja Elenia Oy.

Seuraavaan taulukkoon on koottu nähtävilläoloaikana saapunut palaute:

Lausunto/Palaute	Vastine
Lausunto, Telia Finland Oyj: Ei huomautettavaa.	Ei muutosta asemakaavaan.
Palaute, Pirkanmaan ELY-keskus: ELY-keskus pitää hyvänä ja tärkeänä yhte- näistä viheryhteyttä korttelialueiden välillä. Vaikka valtatie 9 sijaitsee lähimmillään noin 350 m päässä suunnittelualueesta, niin liiken- nemelun osalta ELY-keskus korostaa, että val- tatien melu tulee huomioida kaavaratkaisussa tai viimeistään rakennusten sijoittelussa sekä piha-alueiden suunnittelussa. Asemakaavassa esitetty rakentaminen muut- taa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnitte- lualueella tulee ottaa huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien mää- rään ja laatuun. Kaavaselostuksen mukaan vuoden 2019 ke- vällä on tehty tutkimus Oriveden vetovoi- masta ja sen yhteydessä on selvitetty ulkopaik- kakuntalaisten Orivedellä asumiseen liittyviä mieltymyksiä ja toiveita kyselyllä. Tärkeimpien toiveiden listalla oli myös esimerkiksi suuret tontit, joten tonttien kokoon tulisi kiinnittää hu- miota etenkin korttelin AP 227 luoteisosassa. Pirkanmaan ELY-keskus ei näe tarpeen antaa kirjallista lausuntoa asemakaavan muutoseh- dotuksesta	Melun ei ole syytä olettaa olevan ongelma alu- eella. Esimerkiksi VT 9 parantaminen välillä Tampere-Orivesi YVA-hankkeen meluselvityk- sen mukaan melutaso päivällä on korkeimmil- laankin alle 50 dB ja vain hyvin pienellä osalla suunnittelualuetta. Kyseessä on pieni väljä asuinalue, jolla on myös paljon rakentamattomaksi jäävää virkis- tysaluetta, joten hulevesien määrän tai laadun muutos ei tule olemaan merkittävä. Suurin osa alueen tonteista on reilun kokoisia, mutta kaavalla on haluttu antaa myös erilaisia vaihtoehtoja asumiseen.
Lausunto, Tekninen lautakunta: Ei huomautettavaa.	Ei muutosta asemakaavaan.
Lausunto, Elenia Oy: Elenia pyytää lisäämään kaavaan EN-alueen puistomuuntamoja varten. Alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyys muuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla 8 m.	Kaavaan lisätään EN-alue Elenian pyynnön mukaisesti. Hyväksyttävästä ratkaisusta on sovittu Elenian kanssa erikseen.