



**ORIV  SI**

# **Kaavoituskatsaus 2024**



# SISÄLLYS

KAAVOITUSKATSAUS .....	3
MAAKUNTAKAAVOITUS .....	4
SEUDULLINEN SUUNNITTELU .....	6
STRATEGIAT JA HANKKEET .....	7
YLEISKAAVAT .....	13
KAAVARUNKO .....	16
ASEMAKAAVAT .....	17
VAHVISTUNEET ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET 2023 .....	17
VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET .....	18
ODOTTAVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET .....	22
TULEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET .....	26
RANTA-ASEMAKAAVOITUS .....	29
RAKENNUSJÄRJESTYS .....	30
YHTEYSTIEDOT .....	31



Klikkaa tätä ikonia ja lue kohteesta lisää verkkosivuilta.

# KAAVOITUSKATSAUS

---

Kaavoituskatsaus on maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukainen selvitys vireillä olevista tai vireille tulevista merkittävistä kaavahankkeista.

Seuraavilla sivuilla on esitelty Oriveden yleiskaava- ja asemakaavakohteet, keskeisimmät kaavoitukseen liittyvät strategiat ja muut maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvät ajankohtaiset asiat.

## Arvio asuntotonttivarannosta

Oriveden kaupungin tavoitteena on kaupungin tonttien osalta noin viiden vuoden asemakaavoitettujen tonttien varanto. Tämän hetken tonttivaranto määrällisesti vastaa noin viiden vuoden tarvetta kysynnästä riippuen. Varantoa tulee kuitenkin tarkastella myös laadullisesti, ja hyvälaatuisten tonttien määrä ei vastaa viiden vuoden ennakoitua tarvetta. Kysyntä heikomman laadun tonteille on ollut vähäinen.

Etenkin omakotitontteja on vanhastaan myös yksityisessä omistuksessa melko runsaasti. Yksityisten omistamien tonttien käyttöön saamista on vauhdittanut vuodesta 2008 voimassa ollut korotettu kiinteistövero. Myös kaupunki voi ostaa yksityisiä rakentamattomia tontteja.

Myytävät kaupungin omistamat tontit ovat nähtävillä kaupungin internetsivuilla ja karttapalvelussa.



# MAAKUNTAKAAVOITUS

---

## PIRKANMAAN LIITTO

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka kuvaa rakentamisen ja ympäristön kehittämisen suunnat maakunnassa tuleville vuosikymmenille. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tärkeimmät tavoitteet ovat maakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestävä yhdyskuntarakenne sekä luonnonvarojen kestävä käyttö ja yhdyskuntarakenteen energiatehokkuus.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on vuonna 2021 käynnistänyt vaihemaakuntakaavoituksen. Vaihemaakuntakaavan teemoina ovat elonkirjo ja energia. Kaavatyön edistymisessä auttaa monialainen ohjausryhmä ja päätöksistä vastaa maakuntahallitus. Kaavaehdotus on tavoitteena lähettää viranomaisille lausuttavaksi keväällä 2024 ja asettaa julkisesti nähtäville kesän jälkeen. Mikäli saadun palautteen pohjalta on mahdollista edetä päätöksentekoon, tullaan vaihemaakuntakaava hyväksymään maakuntavaltuustossa marraskuussa 2024.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman toimeenpanosuunnitelma valmistuu alkuvuodesta 2024. Sen kirjausten pohjalta Pirkanmaan liitto jatkaa liikennejärjestelmätöitä yhdessä kuntien, muiden viranomaisten ja sidosryhmien kanssa. Myös ampumarataverkoston kehittämissuunnitelma valmistuu alkuvuonna.



# MAAKUNTAKAAVOITUS

Tulevaa kaavoitusta ja muuta suunnittelua tukemaan laaditaan uusi väestöennuste ja -suunnite. Modernin rakennetun kulttuuriympäristön selvitystyö aloitetaan tietokartoituksella, jonka tuloksena saadaan tilannekuva jo olemassa olevasta inventointitiedosta sekä askelmerkit myöhemmin toteutettavaan täydennysinventointiin ja arvottamiseen.

Edellä mainittujen lisäksi Pirkanmaan liitto osallistuu ja toteuttaa yhteistyössä eri toimijoiden kanssa erilaisia maankäytön, liikenteen ja ympäristön suunnittelu-, selvitys- ja kehittämishankkeita.

Keskeiset tietolähteet verkossa ovat:

- Pirkanmaan liiton verkkosivut: [www.pirkanmaa.fi](http://www.pirkanmaa.fi)
- Valmisteilla olevan vaihemaakuntakaavan sivut: [kaava.pirkanmaa.fi](http://kaava.pirkanmaa.fi)
- Maakuntakaava 2040 -sivut: [maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi](http://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi)
- Karttapalvelu: [tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu](http://tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu)



# SEUDULLINEN SUUNNITTELU

## TAMPEREEN KAUPUNKISEUTU

Maankäytön ja asumisen seutuyhteistyötä ohjaavat seutustrategia, rakennesuunnitelma sekä kuntien ja valtion välinen Maankäytön, Asumisen ja Liikenteen -sopimus. Vuosittain työskentely konkretisoidaan toiminnallisilla tavoitteilla.

Rakennesuunnitelma Vehreä Metropolimme 2040+ on ollut seutuyhteistyön ydintehtävä vuonna 2023. Suunnitelma hyväksyttiin seudun kunnissa päättyneen vuoden lopulla. Suunnitelmaan on kirjattu kaupunkiseudun yhteiset periaatteet yhdyskuntarakenteen kehittämisen perusratkaisuista Vehreä Metropolimme 2040 -seutustrategian hengessä. Rakennesuunnitelmassa tärkeitä seutuyhteistyön kautta edistettäviä teemoja ovat keskustaverkosto, joukkoliikennejärjestelmä, kasvun kohdentamisen periaatteet, uudistettavat vanhat kaupunginosat, viherrakenne ja seudullisesti merkittävät työpaikka-alueet. Rakennesuunnitelmaa osaltaan jalkauttavan MAL-sopimuksen neuvottelut ovat käynnistyneet syksyllä 2023 ja jatkuvat keväällä 2024. Neuvotteluiden tuloksena syntyy viides sopimus.

Vuoden 2024 aikana maankäytön suunnittelun seutuyhteistyössä syvennyttään rakennesuunnitelmassa tunnistettujen seudullisesti merkittävien työpaikka-alueiden kehittämiseen, luodaan katsaus asumisen laatuun ja asuntopolitiikkaan sekä käynnistetään asumisen laatutyö, käynnistetään seudun viherrakennetta ja vesistöjä käsittelevä sini-viherstrategia ja laaditaan keskustabarometri. Liikennejärjestelmän suunnittelulla tuetaan kestävästä yhdyskuntarakennetta.

Asukasosallisuutta on kehitetty viime vuosina seutuyksikköön perustetun Seutupaneelin kautta. Tulevana vuonna osallisuutta vahvistetaan edelleen. Lisäksi seutuyksikössä jatketaan ennakoitiedon keräämistä seutuyhteistyön keskeisten teemojen valmistelun tueksi. Tiedonkeruuseen ja tilannekuvien tuottamiseen liittyen seudulla aloittaa tietojohtamisen seudullinen verkosto.

Kaupunkiseutuyhteistyö kattaa Kangasalan, Nokian, Oriveden, Tampereen ja Ylöjärven kaupungit sekä Lempäälän, Pirkkalan ja Vesilahden kunnat. Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitteluyhteistyötä tehdään lisäksi Pirkanmaan liiton, valtiotieteiden tutkimuskeskuksen ja elinkeinoyhtiö Business Tampere Oy:n kanssa. Yhteistyötä koordinoitään Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymässä. Lisätietoa osoitteessa:

[www.tampereenseutu.fi](http://www.tampereenseutu.fi)



# STRATEGIAT JA HANKKEET

---

## KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖ



### **ORIVEDEN KAUPUNKISTRATEGIA 2030**

Oriveden kaupunkistrategia on kaupunginvaltuuston 29.11.2021 hyväksymä toimintasuunnitelma, johon kaupungin toiminnan johtaminen perustuu. Siinä on linjattu merkittävimmät toiminnan kehittämistavoitteet vuoteen 2030.



### **ELINVOIMAOHJELMA 2022-2025**

Elinvoimaohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.02.2022. Elinvoimaohjelman pohjana on kaupunkistrategia. Ohjelma tarkoittaa elinvoiman säilyttämisen ja kehittämisen kannalta strategiassa tärkeiksi määritellyt toimenpiteet ja asettaa toiminnan tavoitteille mittarit. Elinvoimaohjelman toteutusta seurataan erillisessä dokumentissa.



### **MAAPOLIITTINEN OHJELMA**

Oriveden kaupungin maapoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.2.2023. Ohjelman tarkoituksena on mm. tarkentaa maapolitiikassa käytettäviä keinoja ja toimenpiteitä sekä määrittellä maapolitiikan tavoitteet.



**VALTATIEN 9 PARANTAMINEN VÄLILLÄ KÄPYKANGAS-ORIVESI**  
Osana laajempaa valtatie 9 Alasjärvi-Orivesi-parantamishanketta Käpykankaan ja Oriveden välille laaditaan tiesuunnitelmaa. Tiesuunnitelman laatimisesta vastaa Pirkanmaan ELY-keskus. Tiesuunnitelmassa Käpykankaan ja Oriveden eritasoliittymän välinen tieosuus suunnitellaan 21 kilometrin matkaltaan jatkuvaksi keskikaiteelliseksi 4-kaistatieksi, joka mahdollistaa ympärivuotisen 100 km/h nopeustason. Suunnitelmaan sisältyy nykyisen Oriveden eritasoliittymän parantaminen sekä uusien eritasoliittymien rakentaminen ainakin Säynäjärven, Yliskylän ja Orituvan kohdille. Parannettavalta tieosuudelta poistetaan kaikki tasoliittymät. Yhteydet valtatielle järjestetään eritasoliittymiin johtavilla rinnakkaistieyhteyksillä. Lisäksi tieosuudelle suunnitellaan toimenpiteitä valtatiestä aiheutuvien meluhaittojen pienentämiseksi. Ensisijaisina tavoitteina on turvata valtakunnallisesti keskeisen päätieyhteyden palvelutaso, parantaa paikallisen ja pitkämatkaisen tavara- ja henkilöliikenteen sujuvuutta ja toimintavarmuutta sekä matka-aikojen ennustettavuutta. Lisäksi tavoitteena on puolittaa liikennekuolemien sekä henkilövahinkoon johtavien onnettomuuksien määrä. Hankkeeseen liittyy myös Mt 14207 ja 14208 välin Suinula-Siitama suunnittelu. Valtatien 9 parantaminen välillä Käpykangas-Orivesi on toistaiseksi tiesuunnitteluhanke, ja parantamishankkeen rakentaminen edellyttää valtion rahoitus- ja toteutus päätöstä.



# STRATEGIAT JA HANKKEET

## YLISKYLÄNTIE-ORITUPA KEHITTÄMISSUUNNITELMA

Yliskylän risteys-Oritupa väliselle alueelle VT9 tien varrelle on tehty erillinen kehittämissuunnitelma maanomistajien ja yritysten aloitteesta. Selvitys tarkastelee lähtökohtia ja mahdollisuuksia alueen mahdolliseen yksityiskohtaisempaan suunnitteluun.



## STRATEGINEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA VALTATIE 9 ORIVESI-KANGASALA

Kehittämissuunnitelma on laadittu valtatielle 9 yhteistyössä Kangasalan kaupungin kanssa. Kehittämissuunnitelman on laatinut FCG ja se on valmistunut vuonna 2019.



**ASEMANSEUDUN KEHITTÄMISSUUNNITELMA** on valmistunut vuonna 2022. Suunnitelman laati Ramboll Oy ja se toimii pohjana alueen tulevalle asemakaavoitukselle. Kaavoitukseen liittyen asemansseudulle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi Heilu Oy:n toimesta. Lisäksi alueelle on tehty Ramboll Oy:n toteuttamana Hiedan kaavan taloudellisten vaikutusten arviointi, jossa selvitetään eri maankäyttövaihtoehtojen kustannus- ja tuloerät. Aineistoa käytetään Asemansseudun kehittämisessä.



## ASEMATIEN PERUSKORJAUS

Asematie kunnostetaan kaupungin ja ELY-keskuksen yhteishankkeena. Asematien peruskorjauksen ja kevyen liikenteen väylän rakentamisen työt valmistuvat vuoden 2024 aikana.

## RAUTATIEASEMAN PYSÄKÖINTIALUEEN PARANTAMINEN

Väylävirasto ja kaupunki ovat toteuttaneet yhteishankkeena MAL-sopimukseen perustuen rautatieaseman pysäköintialueen parantamishankkeen, joka on valmistunut 2023.



## MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN PERIAATTEET

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maankäyttösopimusten periaatteet 18.9.2023. Maankäyttösopimuksia voidaan hyödyntää silloin, kun kaavoitetaan jonkun muun kuin kaupungin omistamaa maata. Kaupungin maapolitiikan lähtökohtana on, että ensimmäinen asemakaava laaditaan kaupungin omistamalle maalle. Maapoliittisessa ohjelmassa (Kaupunginvaltuusto 20.2.2023) mainitaan myös joitakin poikkeuksia lähtökohtaan. Pääsääntöisesti maankäyttösopimukset tulevat tarpeeseen kaavamuutoksissa. Tavallisimpia käyttötarkoituksia lienevät maankäytön tehostaminen sekä täydennysrakentaminen. Periaatteet koskevat asuinrakentamisen osalta keskustajamaa ja sen lähialueita sekä yritystoimintaan tarkoitettun rakentamisen osalta koko kaupungin aluetta. Periaatteet eivät koske ranta-asemakaavoja.



## KAAVOITUSTAKSA

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavoitustaksan 27.11.2023. Maankäyttösopimusten periaatteet ohjaavat kaavoihin liittyviä kustannuksia ja niistä sopimista etenkin laajemmissa hankkeissa. Kaavoitustaksa täydentää periaatteita ohjaten kustannuksia pienemmissä hankkeissa ja mahdollistaa etenkin vaikutuksiltaan pienempien yksityisten ehdottamien kaavahankkeiden tarkastelemista kevyemmän puitesopimusmenettelyn avulla.



## **ASUINTONTTIEN LISÄMAAN MYYNNIN HINNOITTELUN PERIAATTEET**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt periaatteet 27.11.2023. Asuintontteihin voidaan myydä lisämaata kaupungin omistamalta kiinteistöltä, mikäli se asemakaavan, pitkän aikavälin kehitysmahdollisuuksien sekä muiden seikkojen perusteella on mahdollista. Kyse on aina tapauskohtaisesta harkinnasta. Periaatteet koskevat sellaisia tilanteita, joissa kaupunki myy lisämaata asuintontteihin ja ohjaavat lisämaan myyntiä sekä hinnoittelua. Periaatteita ei sovelleta ranta-alueilla, muilla erityisen arvon alueilla, eikä esimerkiksi yritystonttien kohdalla. Mikäli lisämaan myyminen edellyttää asemakaavan muuttamista, ja kaavahanke on pääosin yksityisen eduksi tehtävä, vastaavat kaavahankkeen kustannuksista muutosta hakenut yksityinen tai yksityiset maankäyttösopimusten periaatteiden sekä kaavoitustaksan mukaisesti.

## **KAAVOITUSMENETTELYN SUJUVOITTAMINEN**

Vuoden 2023 aikana kaupungille on luotu sujuvampi mahdollisuus ja tasapuoliset periaatteet kaavahankkeisiin sellaisissa tapauksissa, kun kaavahanke olisi lähtöisin pääosin yksityisen omistajan aloitteesta ja tarpeesta. Hankkeita ja niiden käynnistymistä ohjaavat maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa. Mikäli asemakaavan laatimiseen tai muuttamiseen on tarvetta, olethan yhteydessä maankäyttöpalveluihin, jotta voimme tutkia mahdollisuudet päästä tavoitteesi mukaiseen maankäyttöön. Samassa yhteydessä tulee kuitenkin huomioida, että kaikki ehdotetut muutokset eivät välttämättä ole mahdollisia. Vuoden 2024 aikana on tavoitteena jatkaa sujuvoittamista kaavoitusprosessin tarkastelulla.



## KUNNALLISTEKNIIKAN HANKKEITA

Vuonna 2023 kunnallistekniikan merkittävimpiä hankkeita ovat olleet Asematien kokonaisuudistus (vesihuollon saneeraus, kadun peruskorjaus ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen), Ruovedentien peruskorjaus ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen, Säästäjientien peruskorjaus ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen sekä Vainiontien alueen peruskorjauksen jatkaminen. Vuoden 2024 keskeisimpiä kohteita ovat Lehmilaidantien saneeraus ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen sekä Oripohjantien kokonaisuudistus (vesihuollon saneeraus, kadun peruskorjaus ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen). Kaupungille on valmistunut loppuvuoden 2023 aikana katujen ja kunnallistekniikan saneerausohjelma.



## ORIVEDEN AURINKOENERGIASELVITYS

Ympäristöministeriö on myöntänyt kaupungille avustuksen selvitykseen, jossa kartoitetaan kaupungin alueelta teollisen kokuokan aurinkovoimaloille soveltuvia alueita. Avustuksen tavoitteena on etsiä pääosin sellaisia alueita, joissa aurinkovoimalan toteuttaminen ei vaatisi merkittävästi viljelykäytössä olevaa peltoa tai metsämaata. Selvitystyö on parhaillaan käynnissä. Alustavien tietojen mukaan avustuksen tavoitteen kaltaisia alueita, joiden pinta-ala soveltuisi teollisen mittakaavan aurinkovoiman tuotantoon, löytyy Orivedeltä vain vähäisesti. Sen vuoksi selvityksen osana kartoitetaan myös pelloille ja metsiin osuvien alueiden soveltuvuutta, jotta avustuksen avulla voidaan kuitenkin löytää aurinkovoiman tuotantoon soveltuvia alueita ja siten osaltaan edistää uusiutuvan energian tuotantoa Pirkanmaalla. Selvitys osoittaa alueiden potentiaalin, mutta ei tarkoita aurinkovoimalan rakentamista. Aurinkovoimaloiden toteutuminen edellyttää voimaloita toteuttavien yritysten sekä maanomistajien yhteistyötä. Selvityksen tulosten on tavoitteena valmistua kesällä 2024.

# YLEISKAAVAT

---

## ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Oriveden kaavoittamattomat ranta-alueet ja niihin liittyvät kyläalueet kattava **Oriveden rantaosayleiskaava** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa osissa 1.6.2020 sekä 15.6.2020.

Rantaosayleiskaava on MRL 201 §:n nojalla kuulutettu kyläalueiden osalta voimaan 26.5.2021, ranta-alueiden osalta 16.2.2022, ja kiinteistöjen 562-480-1-95 ja 562-480-1-96 osalta 25.1.2023. Rantaosayleiskaava on siten kuulutettu vuonna 2023 voimaan koko kaava-alueella.

Rantaosayleiskaava ohjaa alueellaan ranta-alueiden sekä alueeseen kuuluvien kyläalueiden rakentamista sekä lupaharkintaa.



# YLEISKAAVAT

---

## ORIVEDEN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Strategisen yleiskaavan tarkoituksena on ohjata kaupungin maankäytön suuria linjoja, osoittaa kaupungin tulevaisuuden tahtotila ja tukea kaupungin strategisia linjauksia.

Kaava on voimassa samanaikaisesti jo laadittujen tai mahdollisesti tulevaisuudessa laadittavien tarkentavien osayleiskaavojen kanssa. Tarve strategiselle yleiskaavalle on tullut esille, sillä perinteiset yleiskaavat ovat liian pienipiirteisiä koko kaupungin sisäisen maankäytön ohjauksen välineenä.

Strateginen yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.10.2020.

Kaupunginhallitus määräsi MRL 201 § nojalla strategisen yleiskaavan voimaan 16.3.2021 lukuun ottamatta valituksenalaista merkintää asemanrannan puunkuormausaluetta sekä siihen kohdistuvia merkintöjä.

Kaava on tullut kokonaisuudessaan voimaan 25.1.2023.



# YLEISKAAVAT

## VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAT

### ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, PADUSTAIPALE

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen Padustaipaleen alueella kiinteistöllä 562-414-1-58 kokouksessaan 11.12.2023. Kaavahanke on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta, ja kaavahankkeesta tullaan laatimaan kaavoitustaksan mukainen puitesopimus, jolla kaavamuutoksen kustannuksista kaupungille sovitaan. Yksityisten aloitteesta tehtävissä rantaosayleiskaavan muutoksissa varsinaisen kaavoitustyön hoitaa yksityisen tilaama konsultti, kaupunki puolestaan vastaa kaavahankkeen suunnittelutyön ohjaamisesta sekä hallinnollisesta käsittelystä. Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet siirtää erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Taipaleenlahden rannalta Jäniänlahden rannalle.



# KAAVARUNKO

## VIREILLÄ OLEVAT KAAVARUNGOT

### HIEDAN KAAVARUNKO

Kaupunginhallitus päätti 11.9.2023 käynnistää Hiedan alueen kaavarungon laatimisen. Tavoitteena on kartoittaa Hiedan alueen maankäytölliset mahdollisuudet ja toimia tukevana maankäytön visiona tarkempaa suunnittelua varten kaavoittamattomilla alueilla.

Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tarkoittama kaavataso, eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Esitystarkkuudeltaan kaavarunko on yleis- ja asemakaavan välissä. Vaikka kyseessä ei ole MRL:n mukainen kaavataso, niin kaavarungon laatimisprosessi toteutetaan virallisen kaavaprosessin kaltaisesti osallistumis- ja lausuntomahdollisuudet tarjoten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä marras-joulukuussa 2023. OAS-vaiheen jälkeen kaavarungon tavoitteet ovat tarkentuneet, jonka myötä aluerajaukseen tehdään muutoksia (alla olevassa kartassa uusi rajaus). Kaavarungon kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville loppuvuonna 2024 tai vuonna 2025. Kesän 2024 aikana alueella laaditaan kaavarungon suunnittelua tukevia selvityksiä.





# ASEMAKAAVAT

---

## VAHVISTUNEET ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET 2023

### **ORIPOHJAN KORTTELIT 14 JA 14 A**

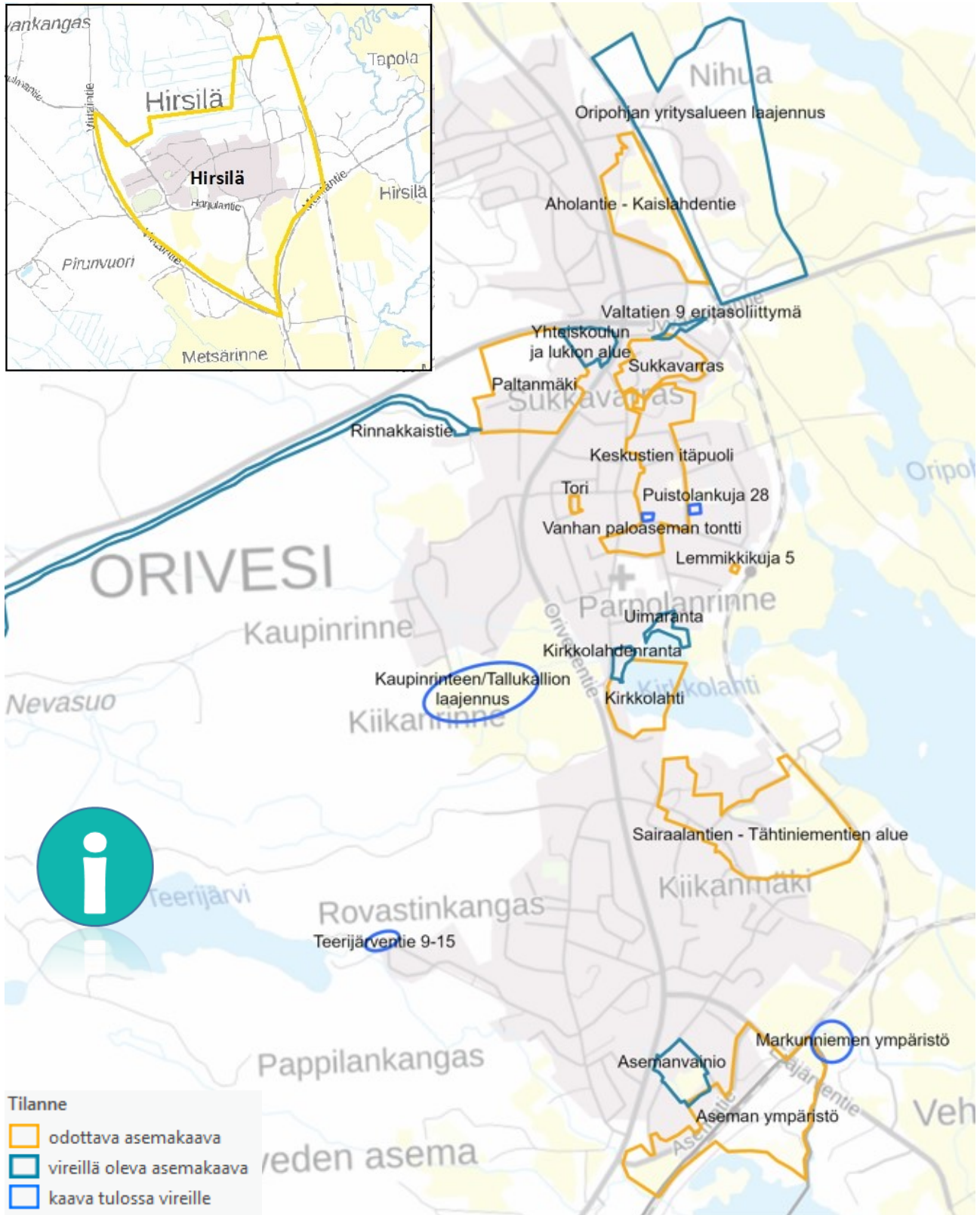
Kaavamuutoksen tavoitteena oli korttelin 14 laajentaminen, korttelin 14A käyttötarkoituksen muutos ja asemakaavan päivittäminen. Kaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi 9.8.2023.

### **VERSTASTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS**

Kaavamuutoksen tarkoituksena oli laajentaa Oripohjassa tonttia osoitteessa Verstastie 2 uuden hyötyjäteaseman tarpeisiin. Samalla laajennettiin myös viereistä korttelia, levennettiin Verstastien katu-alueita sekä poistettiin kaavasta toteutumaton jalankulku- ja pyöräilyväylä. Kaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi 18.1.2023.



# VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET



# VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET



*Näiden kaavahankkeiden tavoitteena on edetä vuonna 2024*

## **ORIPOHJAN YRITYSALUEEN LAAJENNUS**

Tavoitteena on laajentaa yritysalueen kaava-alueita kaupungin omistamille alueille mm. nykyisen kaava-alueen itäpuolella. Alueelle on tarkoitus sijoittaa yritystoiminnan alueita. Tähän liittyen myös voimassa olevaa kaavaa voidaan muuttaa tarpeiden mukaan. Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä keväällä 2023. Kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville syyskuuhun 2024 mennessä.

## **RINNAKKAISTIE**

Kaavahanke liittyy valtatie 9 parantamiseen välillä Käpykangas-Orivesi. Pirkanmaan ELY-keskus laatii tiesuunnitelmaa VT9 parantamiseksi. Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa rinnakkaisyhteys Hankaloilontien ja Orituvan välille. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kesällä 2023 ja kaavaluonnos marrasjoulukuussa 2023. Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville keväällä 2024 ja kaava hyväksyä kesään 2024 mennessä.

## **VALTATIEN 9 LIITTYMÄ**

Kaavamuutoshanke liittyy valtatie 9 parantamiseen välillä Käpykangas-Orivesi. Pirkanmaan ELY-keskus laatii tiesuunnitelmaa VT9 parantamiseksi. Tiesuunnitelmassa on tavoitteena parantaa Jyväskylän suuntaan valtatielle 9 liittyvää ramppia ja rakentaa lisää melunsuojausta. Tavoitteen toteuttamiseksi asemakaavaa on muutettava, koska valtatie tiealuetta on laajennettava. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä tammi-helmikuussa 2024. Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville keväällä 2024 ja kaava hyväksyä kesään 2024 mennessä.

# VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET



*Näiden kaavahankkeiden tavoitteena on edetä vuonna 2024*

## **KIRKKOLAHDENRANTA**

Kaupunginhallitus päätti 11.4.2023 muuttaa Kirkkolahden rannan kaavamuutosaluetta pienemmäksi ja muuttaa nimeä Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutokseksi. Tavoitteena on osoittaa alueelle asuinrakentamista sekä päivittää alueen käyttötarkoituksia. Kaupunki ja alueen maanomistaja (kiinteistöt 562-413-5-29 ja 562-413-5-22) ovat allekirjoittaneet kaavoituksen puitesopimuksen ja kaavahankkeen ratkaisuiden toteutuminen edellyttää maankäytösopimuksen laatimista. Uuden aluerajauksen mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville keväällä 2024.

## **UIMARANTA**

Kaupunginhallitus päätti 11.4.2023 käynnistää Uimarannan-Rantapolun kaavahankkeen, jonka rajausta ja nimi muutettiin Uimarannan asemakaavamuutokseksi kaupunginhallituksen päätöksellä 11.9.2023. Tavoitteena on tutkia uimarannan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä päivittää alueen kaavamerkintöjä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä marras-joulukuussa 2023. Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville keväällä 2024 ja kaava hyväksyä vuoden 2024 aikana.

## **YHTEISKOULU JA LUKIO**

Kaupunginhallitus päätti 21.8.2023 käynnistää Yhteiskoulun ja lukion asemaakaavamuutoksen. Kaavahankkeessa tutkitaan mahdollisuudet alueen opetustoiminnan kehittämiseen ja uudisrakennuksen rakentamiseen. Tavoitteena on myös tutkia alueen liikenneyhteyksien järjestäminen sekä ajantasaistaa vanhentuneita kaavamerkintöjä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville kevään 2024 aikana.

# VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET



*Näiden kaavahankkeiden tavoitteena on edetä vuonna 2024*

## **ASEMANVAINIO**

Kaupunginhallitus päätti 22.1.2024 käynnistää Asemanvainion asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Laitamontien varressa sijaitsevan rakentumattoman rivitalojen (AR) alueen sopivaa kaavamerkintää asuinrakentamiselle, poistaa rakentumaton Riihitien katualuevaraus, tutkia muiden rakentumattomien korttelialueiden (AR, AO) sopivaa käyttötarkoitusta, tutkia yksittäisten asuinrakentamiseen soveltuvien tonttien osoittamista sekä päivittää alueen kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet. Kaavamuutoksen osana selvitetään ja huomioidaan mm. alueen luontoarvot sekä kulttuuriympäristön ja rakennusten historialliset arvot tarvittavilta osin. Kaavamuutoksessa pyritään huomioimaan myös alueella sijaitsevien rakennettujen kiinteistöjen mahdolliset kehitystarpeet. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tulossa nähtäville helmi-maaliskuussa 2024. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos nähtäville syksyn 2024 aikana. Kesän 2024 aikana alueella laaditaan kaavamuutoksen suunnittelua tukevia taustaselvityksiä.



# ODOTTAVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

*Odottavat hankkeet eivät ole tärkeysjärjestyksessä ensimmäisenä, mutta niitä otetaan tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan työn alle.*

## KESKUSTIEN ITÄPUOLI

Alueen kaavanmuutostarpeet liittyvät mm. keskustan kehittämiseen, maankäytön tiivistämiseen, käyttötarkoitusten muutoksiin, entisen Oriveden Opiston alueen käyttöön sekä rakennetun ympäristön suojelukysymyksiin.

Aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-luonnos ovat olleet nähtävillä 18.3.-16.4.2019. Kaavamuutosta on laatinut konsulttina Ramboll. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alue on päätetty rajata pienemmäksi sekä jatkaa suunnittelua kaupungin omana työnä. Suunnittelun tavoitteet ovat muuttuneet ja kaavamuutoksen aikataulupaine on vähentynyt. Suunnittelualueen eteläosasta on erotettu alueita omiksi kaavahankkeikseen (Kirkkolahdenranta, Kirkkolahti, Uimaranta), joiden tavoite on osin edetä vuonna 2024.

Kaavahankkeessa tapahtuneiden muutosten vuoksi sen jatkoa on tarpeen tarkastella tarpeiden, aikataulujen ja kaupungin työtilanteen mukaan. Kaavahanketta voidaan edelleen pilkkoa pienempiin osiin tarpeen mukaan.

## KIRKKOLAHTI

Kaupunginhallitus päätti 11.4.2023 käynnistää Kirkkolahden kaavahankkeen, jonka tarkoituksena on tutkia alueen virkistyskäyttöä ja kehittämistä, rakentuneiden korttelialueiden tarpeita, asumisen mahdollisuuksia alueella, päivittää kaavamerkintöjä sekä laatia asemakaava Kirkkolahden asemakaavoittamattomille vesialueille.

# ODOTTAVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

*Odottavat hankkeet eivät ole tärkeysjärjestyksessä ensimmäisenä, mutta niitä otetaan tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan työn alle.*

## **AHOLANTIE-KAISLAHDENTIE**

Kaupunki on ostanut alueelta maata tavoitteena kaavoittaa lisää yri-tystoiminnalle sopivia alueita sekä päivittää alueen asemakaavaa mm. käyttötarkoitusten sekä liikennejärjestelyjen osalta. Kaavaluon- nos on ollut nähtävillä kesällä 2021. Nähtävillä olon jälkeen suunnit- telualueesta erotettiin omaksi hankkeekseen kaksi korttelialuetta (14 ja 14A), joiden alueella kaava on tullut voimaan 9.8.2023. Kaava- hanketta jatketaan mahdollisuuksien mukaan, ja jatko riippuu esi- merkiksi liikenne- ja ratkaisusta. Tavoitteena on jatkaa kaavan suunnit- telua vuoden 2024 tai 2025 aikana.

## **PALTANMÄKI-SUKKAVARRAS**

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava erityi- sesti rakennetun ympäristön arvot huomioiden. Paltanmäen alue on ollut mukana Kantatien 58 länsipuolisen alueen kaavahankkeessa, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vuonna 2016. Kaavahanke on ollut pitkään vireillä, ja on syytä arvi- oida sen tarve ja tilanne uudelleen.

## **TORI**

Kaupunginhallitus päätti 15.5.2023 käynnistää Torin asemakaava- muutoksen. Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa samanai- kaisesti laadittavan torin kehityssuunnitelman toteuttaminen kaa- vallisesti. Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta torialueen vähäiseen laajentamiseen sekä torialueen ja linja-autoaseman korttelialueen rajausta. Kaavahanketta edistetään torin kehityssuunnitelman tar- peiden ja aikataulun mukaan.

# ODOTTAVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

*Odottavat hankkeet eivät ole tärkeysjärjestyksessä ensimmäisenä, mutta niitä otetaan tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan työn alle.*

## **LEMMIKKIKUJA 5**

Yksityisen maanomistajan aloitteesta yhden rakennuspaikan laajentamista tutkitaan. Maanomistajan kanssa on tarpeen laatia kaavoituksen puitesopimus. Samalla on tarpeen tarkastella myös kaavahankkeen perusteita, mahdollisuutta sekä lähialueen kaavatilannetta ja tarpeita. Kaavahankkeen aikataulu on avoin, ja sen eteneminen riippuu kaupungin työtilanteesta ja muista hankkeista.

## **SAIRAALANTIE-TÄHTINIEMENTIE**

Kaupunginhallitus on 11.10.2010 päättänyt asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatimiseen ryhtymisestä Tähtiniemenrannan ja Oriseläntien välisellä alueella. Samalla alueelle on ollut määrättyä myös rakennuskielto, joka on kuitenkin päättynyt 11.10.2018. Lisäksi kaupunginhallitus on 29.8.2016 päättänyt käynnistää maanomistajan hakemuksesta osaa korttelista 10 koskevan kaavanmuutosprosessin. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä keväällä 2017. Suunnittelualue voidaan tarvittaessa jakaa pienempiin osiin. Kaavahanke on ollut pitkään vireillä, ja on syytä arvioida sen tarve ja tilanne uudelleen.



# ODOTTAVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

*Odottavat hankkeet eivät ole tärkeysjärjestyksessä ensimmäisenä, mutta niitä otetaan tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan työn alle.*

## **ASEMAN YMPÄRISTÖ**

Asematien ympäristössä tavoitteena on asemakaavan ajantasaistaminen mm. asema-alueen rakennuskannan osalta, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Lisäksi selvitetään asemakaavassa olevien teollisuusalueiden käyttötarkoituksimuutoksia ja tarkistetaan alueen liikennejärjestelyjä. Aseman eteläpuolisella kaavoittamattomalla alueella on tarkoitus ratkaista alueen maankäyttö ja mm. liikennejärjestelyt. Aseman alueella on tarpeen tarkastella myös täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Myös palveluihin liittyvät kaavamuutokset ovat mahdollisia.

Suunnittelualueen rajausta tarkennetaan ilmenevien muutostarpeiden mukaan. Tarvittaessa alueesta erotetaan osia omiksi kaavahankkeiksi, joita voidaan tehdä eri aikatauluissa. Alueen kaavahankkeiden käynnistyminen riippuu monista eri tekijöistä, ja hankkeita edistetään tarpeiden, kaupungin työtilanteen sekä mahdollisuuksien mukaan.

Aseman seudun kehittämissuunnitelma on valmistunut alkuvuodesta 2022 ja kehittämistoimenpiteiden suunnittelu on käynnissä alueelle.

## **HIRSILÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Hankkeessa on kyse monin paikoin vanhentuneen 22.9.1972 hyväksytyyn Hirsilän asemakaavan päivittämisestä. Samalla voidaan tarkastella mahdollisuuksia osoittaa pienimuotoista täydennysrakentamista ja joitakin yksittäisiä uusia tontteja.

# TULEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

*Tiedossa olevia tulevia asemakaavoitushankkeita, joiden aloittamisesta ei ole vielä tehty päätöstä.*

## **ASEMAN YMPÄRISTÖ**

Asemanseudulla kokonaisuutena on useita kohteita, joissa on tunnistettu tarpeita kaavan muuttamiseen sekä päivittämiseen. Tarpeet liittyvät kiinteästi asemaseudun kehittämiseen esimerkiksi täydennysrakentamisen mahdollisuuksien, palveluiden sekä katuverkon ratkaisujen suhteen. Alueen kaavahankkeet riippuvat monista eri tekijöistä, ja voivat aktivoitua tarvittaessa nopeastikin.

## **MARKUNNIEMEN YMPÄRISTÖ**

Yksityinen maanomistaja (kiinteistö 562-416-3-138) on jättänyt kaupungille aloitteen kaavahankkeesta, jossa tutkittaisiin asuinrakentamisen osoittamisen mahdollisuuksia Venehjoen rantaan aseman lähistöllä. Maanomistajan kanssa on tarpeen laatia kaavoituksen puitesopimus ja myöhemmin maankäyttösopimus, mikäli kaavahanke etenisi. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kiinteistökaupan esisopimuksen toisen maanomistajan kanssa koskien kiinteistöjä 562-416-3-168 ja 562-416-3-13, joka on allekirjoitettu helmikuussa 2024. Esisopimuksen mukaiset alueet on tavoitteena ottaa mukaan mahdolliseen Markunniemen kaavahankkeeseen. Mahdollisen kaavahankkeen tavoitteena olisi mahdollistaa asuinrakentaminen joen rannalle houkuttelevalle sijainnille aseman läheisyyteen. Kaavahankkeen keskeisiä haasteita tulisivat olemaan läheiseen junarataan liittyvät seikat, mm. melun ja tärinän vaatimat ratkaisut.

# TULEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

*Tiedossa olevia tulevia asemakaavoitushankkeita, joiden aloittamisesta ei ole vielä tehty päätöstä.*

## **VEHKALAHDEN VPK**

Kaupunki on ostanut alueelta kiinteistöt 562-430-3-16 ja 562-430-3-10. Kiinteistöt on osoitettu asuinrakentamiseen nykyisessä asemakaavassa, mutta alueella on tarpeen tehdä kaavamuutos kaavamääräysten muuttamiseksi tonttien paremman hyödynnettävyyden mahdollistamiseksi. Kaavahanke on tavoitteena käynnistää vuoden 2024 aikana.

## **PUISTOLANKUJA 28**

Kaupungin omistama sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jonka rakennukset on purettu, muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoshanke voidaan yhdistää osaksi Keskustien itäpuolen asemakaavamuutosta tai viedä eteenpäin omana hankkeenaan.

## **KAUPINRINTEEN/TALLUKALLION ASUINALUEEN LAAJENNUS**

Kaupunki omistaa Kaupinrinteen eteläpuolelta kaavoittamatonta aluetta. Asemakaavoituksen tavoitteena on tutkia asumisen sijoittumismahdollisuuksia alueella. Kaavahanke käynnistetään tarpeen ja kaupungin työtilanteen mukaan.

## **TEERIJÄRVENTIE 9-15**

Yksityisten maanomistajien aloitteiden pohjalta alueella tutkitaan erillispientalojen korttelialueen laajentamista. Hankkeessa tulee laatia kaavoituksen puitesopimukset kaavoitustaksan mukaisesti. Kaavahanke on tavoitteena käynnistää vuoden 2024 aikana.

# TULEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

*Tiedossa olevia tulevia asemakaavoitushankkeita, joiden aloittamisesta ei ole vielä tehty päätöstä.*

## **VANHAN PALOASEMAN TONTTI**

Tavoitteena tutkia vanhan paloaseman yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoituksimuutosta ja osoittaa tontti asumiseen.

## **VUODEN 2024 AIKANA ESIIN NOUSEVAT TARPEET**

Kaupungin tiedossa on alustavia tarpeita asemakaavojen muuttamiseksi pääosin pienialaisilla alueilla. Tarpeet liittyvät esimerkiksi tonttienkäytön tehostamiseen, yritysalueiden kehittämiseen sekä kevyen liikenteen yhteyksien kehittämiseen. Esiin nousevien tarpeiden perusteella voidaan kaupunginhallituksen päätöksellä käynnistää kaavahankkeita nopeallakin aikataululla, mikäli se on tarpeen.

# RANTA-ASEMAKAAVOITUS

---

Kaupungin alueella eri vesistöjen rannoilla on voimassa 73 ranta-  
asemakaavaa. Ranta-asemakaavojen (aikaisemmin rantakaavo-  
jen) alueilla muun muassa rakennusluvut voidaan myöntää suo-  
raan kyseisten kaavojen mukaisesti.

Oriveden kaupungissa ei tällä hetkellä ole aktiivisesti vireillä ole-  
via ranta-asemakaavahankkeita.

Ranta-asemakaavojen sijainti löytyy kaupungin kaavakartat-pal-  
velusta.



# RAKENNUSJÄRJESTYS

---

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.6.2019. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.12.2021.

Uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Uusi rakentamislaki tarkoittaa muutoksia myös kaupungin rakennusjärjestykseen. Kaupunginhallitus on 20.11.2023 päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan uudistamisen. Uudistamistyötä varten on perustettu työryhmä, johon kuuluu luottamushenkilöitä sekä viranhaltijoita rakennusvalvonnasta ja maankäyttöpalveluista. Uudistamistyön tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja taksa tulevat voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee nähtäville helmi-maaliskuussa 2024.



# YHTEYSTIEDOT

---

Kaupunginviraston vaihde 03 5655 6000

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@orivesi.fi

Nähtävillä olevat kaavat ja muut maankäytönsuunnitelmat ovat nähtävillä Oriveden kaupungintalon II kerroksessa osoitteessa Keskustie 23, 35300 Orivesi viraston aukioloaikana klo. 9-15 sekä kaupungin internetsivuilla.

**MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ**

**ANTTI KIVIKKO**  
040 133 9133

**KAAVASUUNNITTELIJA**

**DENNIS SOMELAR**  
040 133 9087

**MAANKÄYTTÖVALMISTELIJA**

**JULIA VALKEEJÄRVI**  
050 329 5303

**TEKNINEN AVUSTAJA**

**ESSI HÖYSNIEMI**  
040 133 9058