

KIRKKOLAHDENRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOSVAIHEEN KAAVASELOSTUS



Kuva 1. Asemakaavan muutoksen likimääräinen rajaus esitettyä pinkillä värillä ortokuvan päällä.

Oriveden kaupunki / maankäyttö- ja kaavoituspalvelut

1.	KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1.	Kaava	3
1.2.	Asemakaavan muutos	3
1.3.	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.4.	Kaavan tarkoitus	4
1.5.	Kaavan laatija	5
1.6.	Kaavan käsittely.....	5
1.7.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.8.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2.	Asemakaavan sisältö	7
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1.	Alueen yleiskuvaus	8
3.2.	Luonnonympäristö	8
3.3.	Rakennettu ympäristö	12
3.4.	Maanomistus	14
3.5.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	18
4.2.	Osalliset.....	18
4.3.	Vireilletulo	18
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19
4.5.	Asemakaavaaluonnos.....	19
4.6.	Asemakaavaehdotus Mielipiteet ja lausunnot (Täytetään kaavoitusprosessi edetessä) ..	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS (täytetään ehdotusvaiheessa)	22
5.1.	Kaavan rakenne.....	22
5.2.	Aluevaraukset.....	22
5.2.1.	Korttelialueet.....	22
5.2.2.	Muut alueet.....	22
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	22
5.3.1.	Vaikutukset luonnonympäristöön	22

5.3.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.3.3.	Muut vaikutukset.....	22
5.4.	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin	22
5.5.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö	22
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.2.	Toteutuksen seuranta	23
7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	23
7.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §).....	23
7.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	24

1. KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaava

Kaavan nimi: Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutos

Kunnan kaavatunnus: 562...

Kaavan päiväys: x.202x

1.2. Asemakaavan muutos

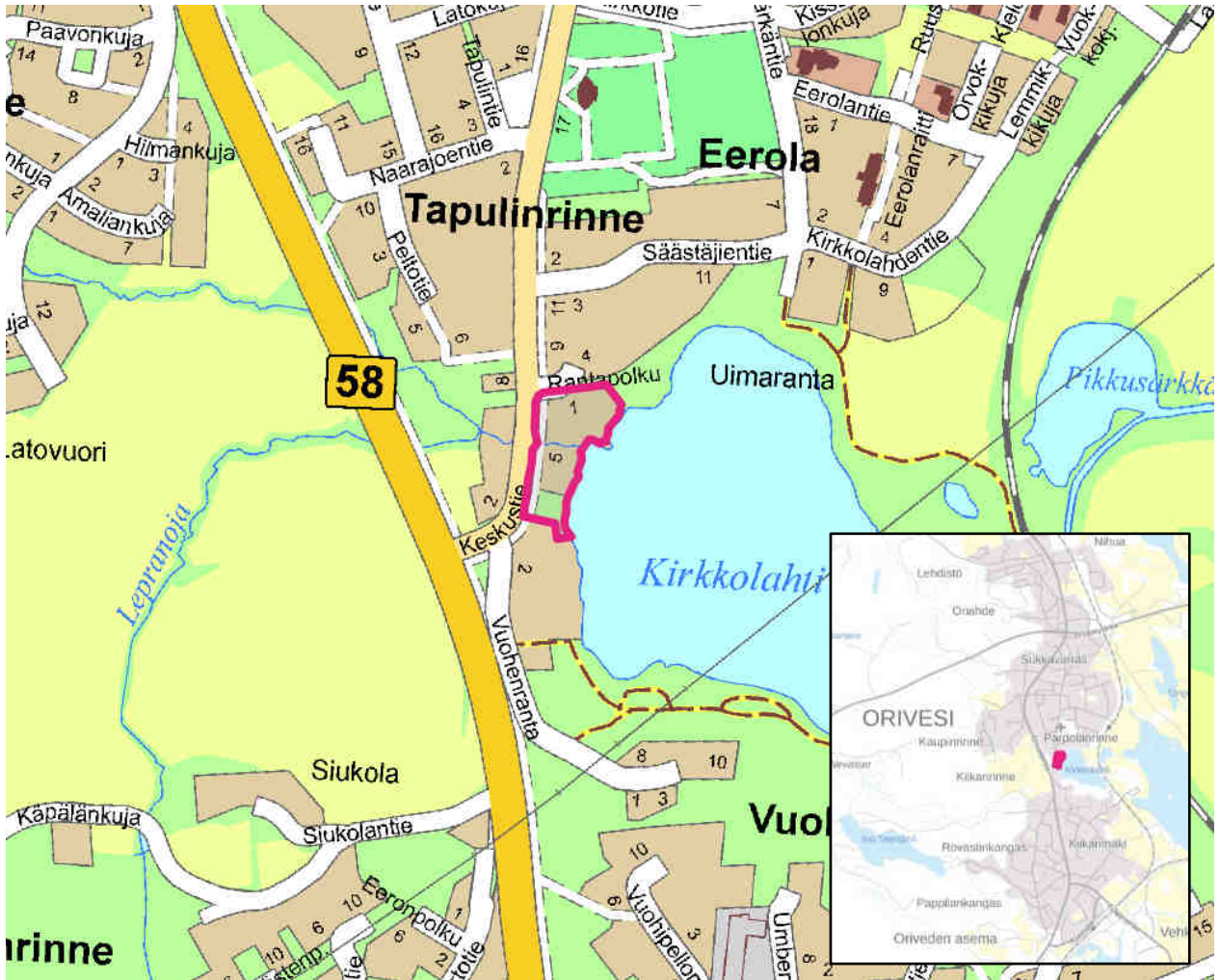
Asemakaavan muutos koskee Kirkonseudun korttelia 78c, Asemanseudun korttelia 32 sekä puistoaluetta. Asemakaavan muutoksella muutetaan Kiikanmäen rakennuskaavan (18.7.1975 vahvistettu), Oriveden kirkonkylän rakennuskaavan muutoksen (22.1.1969 vahvistettu) sekä Keskustien eteläpään rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen (18.10.1994 vahvistettu) osa-alueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu asuinpientalojen kortteli (AP) 78c, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli (AR) 32 sekä puistoalue (VP).

1.3. Kaava-alueen sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Oriveden keskustassa Kirkkolahden rannalla. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi rakennuspaikkaa sekä puistoa. Alue rajautuu Keskustiehen, Rantapolkuun, Kirkkolahteen sekä puistoihin (kuva 2).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,07 ha. Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.



Kuva 2. Asemakaavamuutoksen likimääräinen raja-
aus osoitettu pinkillä värillä Oriveden kaupungin opaskartalla.

1.4. Kaavan tarkoitus

Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoitusten muuttamista alueella. Alueella on asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue, pienteollisuusrakennusten korttelialue sekä puistoalue. Ensijaisena tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa asuinrakentamista alueelle, päivittää kaavamerkintöjä jo rakentuneen alueen osalta sekä laajentaa asumisen toimintoja alueella etelään päin. Kaavamuutoksella pyritään monipuolistamaan Oriveden asuntotarjontaa.

Alueen kaavamuutos on alun perin tullut vireille Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2017. Keskustien itäpuolen asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta on kuitenkin päätetty myöhemmin jakaa pienempiin osiin. Suunnittelualan jakamisen perusteena on ollut alkupe-
räisen alueen laajuus, hajanaisuus ja asemakaavalla ratkaistavien asioiden määrä. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.04.2023 § 82 suunnittelualan rajauksen muutoksesta Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutoksen osalta.

1.5. Kaavan laatija

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

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

1.6. Kaavan käsittely

Vireilletulo

Suunnittelualue on sisältynyt Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutokseen, joka on tullut alunperin vireille 2017.

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 § 51 jatkaa Keskustien itäpuolen asemakaavamuutosta kahtena erillisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaavamuutokset nimettiin Keskustien itäpuolen asemakaavamuutokseksi ja Kirkkolahden rannan asemakaavamuutokseksi. Suunnittelualue on sisältynyt Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen aluerajaukseen.

Kaavamuutoksen aluerajaus ja nimi muutettiin Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutokseksi kaupunginhallituksen päätöksellä 11.04.2023 § 82.

Asemakaavahankkeista, joihin suunnittelualue on sisältynyt, on ollut maininta Oriveden kaupungin vuosien 2024, 2023, 2022, 2021, 2019 ja 2018 kaavoituskatsauksissa. Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Hyväksyminen

Ympäristölautakunta	x
Kaupunginhallitus	x
Kaupunginvaltuusto	x

1.7. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Rakennettavuusselvitys. Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy 2020.

1.8. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Hulevesiselvitys, nykytilanne ja hulevesien hallinnan suositukset. Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavan muutos. Ramboll 2018.
- Keskustien itäpuolisen alueen luontoselvitys. Ramboll 2018.

- Keskustan itäpuolisen alueen rakennetun ympäristön inventointi. Ramboll 2019.
- Oriveden Keskustien itäpuolen AK, Viherverkkoselvitys. Ramboll 2018.
- Jalankulun ja pyöräilyn tavoitetila. Ramboll 2018.
- Meluselvitys KT 58 välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie. Ramboll 2019
- Rakennettavuusselvitys. Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy 2020.
- Lausunto Kirkkolahden alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta. 14.6.2023 PI-RELY/5374/2023. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Pirkanmaan ELY-keskus)
- lausunto Keskustien Itäpuolen alueen asemakaavamuutoksesta ja laajennuksesta. dnro 28/10.02.03/2019. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Pirkanmaan ELY-keskus)
- Oriveden pohjavesien suojelusuunnitelma 2016.
- Pirkanmaan maakuntamuseon sähköpostiviesti. Orivesi, Keskustien itäpuolinen alue, asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnos arkeologisen tarkastuksen tulos (lähetetty 6.5.2019, diar. 316/2019).
- Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys. Pirkanmaan ELY-keskus 2015.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

•Aloite

•Vireilletulo

- Suunnittelualue on sisältynyt Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutokseen, joka on tullut alunperin vireille 2017.
- Kaupunginhallituksen päätöksellä 8.3.2021 § 51 Keskustien itäpuolen asemakaavamuutos jaetaan kahdeksi erilliseksi asemakaavamuutokseksi. Suunnittelualue sisältyy uuteen Kirkkolahden rannan asemakaavamuutokseen.
- Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä.
- Kaupunginhallitus päätti 11.04.2023 § 82 suunnittelualueen rajauksen ja nimen muutoksesta. Asemakaavan uusi nimi on Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutos.

•Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

- Ympäristölautakunta 11.6.2024, nähtävillä 30 vrk, x-x

•Kaavaluonnos

- Ympäristölautakunta 11.6.2024, nähtävillä 30 vrk, x-x

•Kaavaehdotus

- Ympäristölautakunta, kaupunginhallitus, nähtävillä 30 vrk x-x

•Hyväksyminen

- Kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostetaan asumiseen tarkoitettuja korttelialueita. Asemakaavalla muodostuu asuinpientalojen (AP) kortteli 78c, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) kortteli 32 sekä puistoalue. Alueelle on osoitettu rakennusalojen lisäksi ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, mahdollisuuksien mukaan säilytettävä alueen osa, ohjeellinen jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle varattu alueen osa sekä maanalaisille johdoille ja muulle kunnallistekniikan laitteistolle varattuja alueita.

Suunnittelualueen pinta-ala on luonnosvaiheessa noin 1,07 ha. Rakennusoikeutta alueella on kaavamutoksen jälkeen yhteensä noin 2 240 k-m². Tavoitteena on saada alueelle noin 20 uutta asukasta rakentamisen toteutuessa asemakaavan mukaisesti.

Asemanseudun kortteliä 32 laajennetaan etelään päin puistoalueelle noin 0,06 hehtaaria.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin ja alueen maanomistajan kesken on käyty neuvotteluja ja laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jota kutsutaan puitesopimukseksi. Sopimuksen mukainen alue käsittää Kiinteistö Oy Naarajoen omistamat kiinteistöt 562-413-5-29 ja 562-413-5-22 sekä kaupungin omistamat kiinteistöt 562-413-5-5 ja 562-413-69-8.

Sopimuksen on hyväksynyt kaupunginhallitus 11.9.2023 § 195. Sopimus on allekirjoitettu. Kyseisen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus, mikäli se on kaavan ratkaisuiden perusteella tarpeen. Maankäyttösopimus valmistellaan kaavan ehdotusvaiheessa ja hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava ja Oriveden kaupungin rakennusjärjestys ohjaavat rakentamista alueella.

Toteuttamisvaiheessa erityisesti AR-korttelin 32 sekä puiston (VP) korkeusasemiin sekä keskinäiseen rajautumiseen tulee kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota, ja näistä seikoista sovitaan tarkemmin mahdollisessa maankäyttösopimuksessa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvas

Suunnittelualue sijaitsee Oriveden keskustaajamassa Kirkkolahden rannalla. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi rakennuspaikkaa sekä puistoa. Toisen rakennuspaikan rakennukset on purettu. Suunnittelualue on pääasiassa kaupunkimaista ympäristöä, jossa luonnontilaista ympäristöä on vähän.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,07 ha.

Kuva 3. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus pinkillä maastokartalla.



3.2. Luonnonympäristö

Alue on pääosin ihmisen muokkaamaa rakentunutta ympäristöä. Alueen eteläosa on tasaista maastoa, jossa on vähä puistoa. Suunnittelualueen maasto nousee pohjoisosaa kohden. Suunnittelualueen korkeus vaihtelee noin N2000 +85 - +93 metrin välillä. Keskustieltä on puistoalueen kautta avoin näkymä Kirkkolahdelle (*Kuva 4*).



Kuva 4. Suunnittelualue valokuvattuna Keskustieltä pohjoiseen päin. Kuva otettu kesäkuussa 2024.

Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan alueen keskiosassa sijaitseva, Lepranojan varrelle sijoittuva lehto on kaava-alueen ainoa luonnontilainen tai sen kaltainen alue. Kohde on luontotyyppiltään kostea keskiravinteista lehtoa (puronvarsilehto). Lepranojan reunametsässä on kuitenkin nähtävissä asutuksesta aiheutuneita kulttuurivaikutuksia, mikä on heikentänyt ojan varren metsikön luonnontilaisuutta. Luonnontilaisuuden heikentymisestä huolimatta ojan varren lehto on paikallisesti arvokas. Oriveden Keskustien itäpuolen viherverkkoselvityksessä Lepranojan varsi toimii viheryhteytenä keskustien ja Kantatie 58:n länsipuolella sijaitseviin kasvipeitteisiin alueisiin ja selvityksessä ehdotetaan viheryhteyden kehittämistä.



Kuva 5. Lepranojan varteen sijoittuva lehto. Kuva Keskustien itäpuolisen alueen luontoselvityksestä.

Luontoselvityksen perusteella Kirkkolahden ranta-alue ei ole erityisen soveltuva viitasammakon elinympäristöksi eikä selvittämiseen katsota olevan tarvetta, jos maankäyttö alueen läheisyydessä pysyy nykyisen kaltaisena. Ei kuitenkaan voida täysin sulkea pois mahdollisuutta viitasammakon esiintyvyydestä ympäristössä ja siksi viitasammakon esiintyminen on syytä selvittää, mikäli Kirkkolahden rantaan kohdistuu muutoksia.



Kuva 6. Valokuva Lepranojan varteen sijoituvasta lehdosta. Kuva otettu kesäkuussa 2024.

Alueella laaditussa hulevesi selvityksessä ilmenee, että Lepranoja varrelle sijoittuva lehto toimii hulevesien johtamisen kannalta tärkeänä avouomana, joka laskee Kirkkolahteen. Maastokäynneillä on havaittu hulevesien liikuttavan Lepranojan lähialueen ja avouoman maa-aineista. Alueella esiintyy veden voimasta tapahtuvaa eroosiota ja uoman reunojen liikkumista sekä maa-aineksen romahtamista uomaan. Lepranojan ylläpito hulevesien johtoreittinä voi vaatia tulevaisuudessa maanrakennustöitä.

Maaperä sekä hulevesi

Alueelta tehdyn rakennettavuusselvityksen mukaan perusmaa on silttiä tai laihaa savea. Rakentamattoman alueen pintaosa on humusta ja kulkuväylille on tuotu sora-ainesta. Selvitys on tehty ainoastaan suunnittelualueen eteläisemmälle rakennuspaikalle. Rakentaminen selvitysalueelle vaatii paaluperustusta. Arvioitu tarvittava paalupituus on n. 8–13 m, mutta tarkempi tarvittava paalupituus selviää koe-paalutuksen yhteydessä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan Kirkkolahden alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +87,50 m. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Tässä suosituksessa on mukana aaltoiluvara.

Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavan muutokselle tehdyssä hulevesiselvityksessä alueelle annetaan yleisenä hallintasuosituksena uusille asuinkiinteistöille ”Hulevedet tulisi viivyttää kiinteistön alueella siten, että jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pintaneliometriä kohden tulisi varata 1 m³ allas- tai säiliötilavuutta. Hallintajärjestelmä voi toimia myös osin tai kokonaan imeyttävänä ratkaisuna. Allas- ja

säiliötilavuuden tulisi tyhjentyä täyttymisestään vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia. Järjestelmästä tulee olla hallittu ylivuoto, Suositus koskee myös rakentamisen aikaista huleveden hallintaa.”

Hulevesiselvityksessä annetaan myös aluekohtaisia hulevesien hallintasuosituksia. Suunnittelualueita koskevien aluekohtaisten hallintasuositusten tarkennukset koskevat teollisuus – ja yritysikiinteistöjen sekä uusien katu- ja paikoitusalueiden hulevesien käsittelyä.

Pohjavesi

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Oriveden keskustan pohjavesialueella, joka on Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan 1. alueluokan pohjavesialuetta. Suunnittelualue sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä pohjaveden muodostumisalueelta ja 220 metrin etäisyydellä varavedenotmosta. Oriveden pohjavesien suojelusuunnitelman mukaan Oriveden keskustan pohjavesialueen määrällinen ja kemiallinen tila on hyvä, mutta tilaa saattavat heikentää liikenteen ja tienpidon, asutuksen sekä yritystoiminnan aiheuttama kuormitus. Näiden vuoksi suojelusuunnitelmassa Oriveden keskustan pohjavesialue on luokiteltu riskialueeksi.

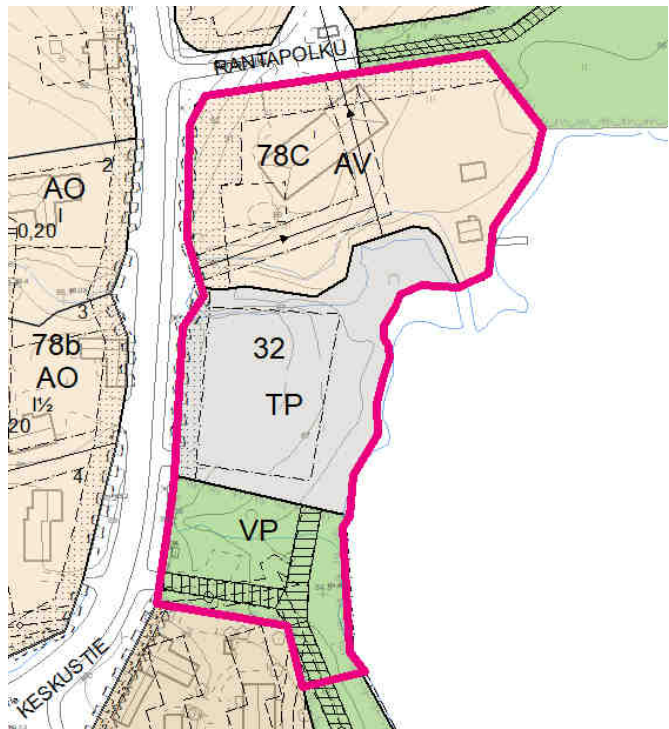
Alueen kuuluessa vielä Keskustien itäpuolen asemakaavamuutokseen, pyydettiin ELY-keskukselta lausuntoa asemakaavamuutoksesta. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan uusia toimintoja ei tulisi kaavoittaa 500 metrin etäisyydelle pohjaveden virtaussuunnassa ylöspäin ja asuntoalueiden sijoittaminen pohjavesialueelle on mahdollista ainoastaan sinä tapauksessa, että luonnontilaista pohjavesialuetta jää riittävästi ja vaikutusten arvioinnin perusteella voidaan osoittaa, ettei toiminnasta aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle tai määrälle.

Lausunnon ja myöhempien keskustelujen Pirkanmaan ELY-keskuksen viranomaisten perusteella tullaan alueella ennen kaavaehdotusvaihetta teettämään pohjavesiolosuhteiden selvitys. Alueella tullaan selvittämään alustavan suunnitelman mukaan tarkemmin alueen maaperää, pohjaveden pinnan taso, laatu ja pohjaveden virtaussuunta, vedenottamoiden ja yksityisten talousvesikaivojen sijainti sekä onko alueella paineellista pohjavettä. Alueelle tehdyn perustamistapaselvityksen perusteella rakentaminen vaatii perustamistavaksi paalutusta, joten selvityksessä tullaan tarkastelemaan myös paalutuksen mahdollisia vaikutuksia pohjaveden tilaan. Selvitysten perusteella arvioidaan yksityiskohtaisemmin, miten asuminen vaikuttaisi pohjavesiolosuhteisiin ja onko asumisen toimintoja mahdollista sijoittaa alueelle.

3.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on jo rakennettua ympäristöä sekä puistoaluetta. Kaava-alueeseen kuuluu kaksi rakennuspaikkaa, joista toinen sijaitsee pienteollisuusrakennusten korttelialueella (TP) ja toinen asuin- ja kasvitärharakennusten korttelialueella (AV). Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin perusteella suunnittelualueella olemassa olevien rakennusten rakennusvuodet ovat 1980 ja 1986. Pienteollisuusrakennusten korttelialueelta rakennukset on purettu.

Julkisia ja kaupallisia palveluja ei sijaitse suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä. Palvelut sijaitsevat pääasiassa noin kilometrin päässä Oriveden keskustassa. Alueella ja sen ympäristössä sijaitsee jo rakentunut kattava infrastruktuuri. Kirkkolahden ympäristö on suosittu virkistätymisympäristö, alue sijaitsee pohjavesialueella ja lähialueella sijaitsee pääosin asuinrakennuksia. Muun muassa näiden syiden vuoksi suunnittelualue on arvioitu soveltuvan huonosti teollisuudelle.



Kuva 7. Voimassa olevat asemakaavamerkinnot ajantasakavana esitettynä.

Rakennuskanta

Kirkkolahden läheisyydessä, keskustien varressa sijaitsee pääosin asumiselle tarkoitettuja alueita ja kortteleita. Suunnittelualueen eteläpuolella rakennuskanta koostuu 1–2-kerroksisista 2000-luvulla rakennetuista rivitaloista. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee vähäinen määrä pientaloja, joiden toteuttamisajankohdat vaihtelevat. Suunnittelualueen pohjoispuolella rakennuskanta koostuu pientaloista ja 1–2-kerroksisista rivitaloista. Pohjoispuolen rakennuskanta on rakentunut pääosin 1970- ja 1980-luvuilla. Rakennuskannan rakentamisen ajankohdat on arvioitu rakennusten arkkitehtuurin ja historiallisten ilmakuvien avulla.

Pienteollisuusrakennusten korttelialueella on sijainnut yritystoimintaa. Keskustien itäpuolisen alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin perusteella kiinteistön on omistanut Uitin Nahka Oy ja alueella on ollut mm. Leipomo. Rakennuspaikalta purettujen rakennusten purkujätteitä sijaitsee vielä alueella. Alueella ollut yritystoiminta ei viittaa suoraan maa-ainesten mahdolliseen pilaantumiseen, mutta sen selvittäminen arvioidaan tarpeelliseksi mm. pohjavesien suojelun suunnittelun kannalta. Maa-ainesten mahdollinen pilaantuminen tullaan tutkimaan ennen asemakaavaehdotuksen laadintaa.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (rky), muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueelta lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä pohjoisen suunnassa sijaitsee Oriveden kirkon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Pirkanmaan maakuntamuseo on tehnyt 17.5.2019 tarkastuksen Kirkkolahden ranta-alueilla. Tarkastuksessa todettiin (Sähköpostiviesti, diar. 316/2019), että alueen maaperä on sekoittunutta, eikä arkeologista lisäselvitystarvetta ole. Arkeologi kuitenkin huomauttaa, että mikäli kaavaprosessin yhteydessä tulee tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maa-kuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

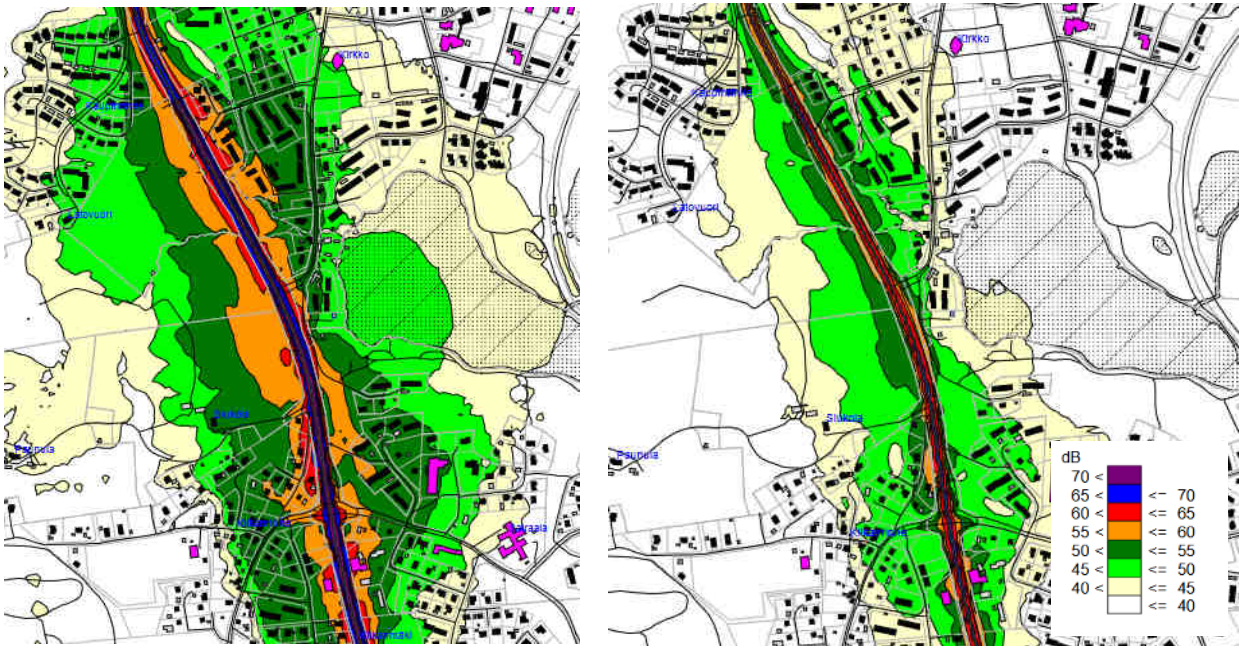
Osana Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutoksen selvityksiä, Ramboll koosti Oriveden keskustan alueelle jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon. Kyseisen selvityksen mukaan suunnittelualueen läheisyyteen olisi tavoiteltavaa edistää kevyen liikenteen käyttäjille reitti Rantapolulta Kirkkolahden pohjoisrannalla sijaitsevalle uimarannalle sekä reitti suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan puistoalueen kautta Kirkkolahden rannan mukaisesti etelään päin.

Puistoalueella sijaitsee kaupunkitekniikan vaatimia laitteita. Laitteet ja niille johtavat huoltoreitit rajoittavat puistoalueen hyödyntämistä virkistyskäyttöön. Suunnittelualueella sijaitsee Keskustien varressa maanalaisia sähköverkon osia sekä Kirkkolahden rannan läheisyydessä maanalaisia kunnallistekniikan johtoja.



Kuva 8. Valokuva suunnittelualueesta puistoalueelta katsottuna pohjoiseen. Kuva otettu kesäkuussa 2024.

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Kantatie 58 (Orivedentie). Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjearvot (valtioneuvoston päätös 993/1992). Ohjearvojen mukaan uusien asuinalueiden sekä taajamissa sijaitsevien virkistysalueiden melutason arvot ovat ulkona päivällä enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 45 dB (L_{Aeq}). Vuonna 2019 Kantatie 58:lle tehdyn meluselvityksen mukaan kyseisestä liikennestä ei aiheudu alueelle ohjearvoja ylittävää melua.



Kuva 9. Oteita meluselvityksestä KT 58, Enokunnantie-Yliskyläntie, Orivesi. Tieliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq) esitettyä vasemmalla ja Tieliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq) esitettyä oikealla.

3.4. Maanomistus

Suunnittelualue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.

3.5. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan 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 maakuntakaava 2040

Voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on *taajamatoimintojen aluetta* sekä tärkeää *vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta* (kuva 10). Taajamatoimintojen alueella on maakuntakaavassa seuraava suunnittelumääräys:

”Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on

edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue -merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella on maakuntakaavassa seuraava suunnittelumääräys:

”Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.”

Suunnittelualue rajautuu voimassa olevassa maakuntakaavassa merkittävään *virkistysalueeseen*, jolla osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. *Virkistysalue*-merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.”



- Taajamatoimintojen alue.
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
- Virkistysalue.
- Asemakaavamuutoksen likimääräinen rajaus (ei maakuntakaavan mukainen merkintä)

Kuva 10. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus voimassa olevan maakuntakaavan otteella.

Maakuntakaavan yleismääräykset ohjaavat alueen suunnittelua mm. määräyksillä:

”Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.”

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.”

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksesta on pyydetty lausuntoja viranomaisilta keväällä 2024. Vaihemaakuntakaavan teemana on elonkirjo ja energia. Viranomaisehdotuksessa aluetta koskevia määräyksiä on päivitetty, mutta päivityksillä ei ole asemakaavamuutokseen merkittävää vaikutusta.

Oriveden strateginen yleiskaava

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 16.3.2021) suunnittelualue on tiivistyvää ja kohentuvaa keskustaajamaa sekä pohjavesialuetta. Alue rajautuu Kirkkolahden ympäristöön kuuluviin luonnon ja virkistystyksen kannalta merkittäviin alueisiin (kuva 11).



Tiivistävä ja kohentuva keskustaajama

Arvoalueet (ei kehittämismääräys)

Maakuntakaavan selvitysten mukainen aineisto tarkistettuna ajantasaisella tiedolla suojelualueista ja muinaismuistoista täydennettynä paikallisesti ja seudullisesti arvokkailla geologisilla muodostumilla. Ajantasainen tieto suojelukohteista ja arvoalueista tulee tarkistaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Pohjavesialueet



Luonnon ja virkistystyksen kannalta merkittävät alueet

Kuva 11. Ote Oriveden strategisesta yleiskaavasta.

Strateginen yleiskaava on kehittämisperiaatteiden osalta oikeusvaikutteinen, muilta osin ohjeellinen.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueutta koskevat mm. seuraavat kehittämis- ja yleismääräykset:

- *Tiivistävä ja kohentuva keskustaajaman* -oikeusvaikutteinen kehittämismääräys:

”Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen.

Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Tärkeimpien joukkoliikennepysäkkien yhteydessä tuetaan liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenne huomioiden. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.”

- Yleismääräys:

”Pohjaveden muodostumisalueita ei tule vaarantaa rakentamisella. Tiivistyvässä ja kohentuvaassa keskustaajamassa kiinnitetään erityistä huomioita suunnitteluun pohjavesialueilla. Pohjaveden muodostumisalueilla syntyvät puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään ja likaantuneet hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.”

Luonnon ja virkistykseen kannalta merkittävillä alueilla ei ole strategisessa yleiskaavassa kehittämismääräystä, mutta ne luokitellaan maakuntakaavan perusteella arvoalueiksi.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: Oriveden kirkonkylän rakennuskaavan muutos (vahvistettu 22.1.1969), Kiikanmäen rakennuskaava (vahvistettu 18.7.1975) sekä Keskustien eteläpään rakennuskaava (vahvistettu 18.10.1994). Kirkonseudun korttelissa 78c on *asunto- ja kasvitarrakennusten korttelialue* (AV) ja asemanseudun korttelissa 32 on *pienteollisuusrakennusten korttelialue*. Suunnittelualueeseen kuuluu myös *puistoa* (VP). Puistoalueella on ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (kuva 12).



Kuva 12. Kuvassa vasemmalla voimassa olevat asemakaavamerkinnot ajantasakaavana esitettynä. Oikealla ote vuonna 2019 nähtävillä olleesta Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta.

Rakennusoikeus voimassa olevissa asemakaavoissa määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Oriveden kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 ja tullut voimaan 22.12.2021. Rakennusjärjestyksen XIV Luvussa, pykälässä 51 todetaan voimaan jääviksi joitain asemakaava-alueita koskevat määräyksiä edellisistä rakennusjärjestyksistä. Näitä määräyksiä ja rakennusjärjestystä yleisesti noudatetaan suunnittelualueella olemassa olevien asemakaavojen rakennusoikeuksien tulkinnassa.

Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä keväällä 2019. Luonnoksessa suunnittelualueella oli asuinrakennusten korttelialuetta (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä puistoaluetta.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii Maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen kaavamerkinnot osoittamaan alue yksinomaan asumiseen ja siten mahdollistaa osaltaan keskusta-alueen täydennysrakentaminen. Kaavalla mahdollistetaan yksittäisten maankäyttöllisten muutostarpeiden toteutuminen, kuten yksittäiset pienet rakennusoikeuden lisäykset sekä käyttötarkoituksen muutokset.

4.2. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Näitä ovat mm:

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, ElmoNet Oy
- Elenia Oy
- Suomen Erillisverkot Oy

4.3. Vireilletulo

Suunnittelualue on sisältynyt Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutokseen, joka on tullut alunperin vireille 2017.

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 § 51 jatkaa Keskustien itäpuolen asemakaavamuutosta kahtena erillisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaavamuutokset nimettiin Keskustien itäpuolen asemakaavamuutokseksi ja Kirkkolahden rannan asemakaavamuutokseksi. Suunnittelualue on sisältynyt Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen aluerajaukseen.

Kaavamuutoksen aluerajaus ja nimi muutettiin Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutokseksi kaupunginhallituksen päätöksellä 11.04.2023 § 82.

Asemakaavahankkeista, joihin suunnittelualue on sisältynyt, on ollut maininta Oriveden kaupungin vuosien 2024, 2023, 2022, 2021, 2019 ja 2018 kaavoituskatsauksissa. Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.

4.5. Asemakaavaluonnos

Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloaikana. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.

Luonnoksen sisältö

Asemakaavan muutos koskee asunto- ja kasvitaharakennusten korttelialuetta (AV) kirkonseudun korttelissa 78c, pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP) asemanseudun korttelissa 32 sekä puistoaluetta, jolla on mm. yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan Kirkonseudulle *asuinpientalojen korttelialue* (AP) 78c, Asemanseudulle rivitalojen ja muiden *kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue* (AR) 32 sekä *puistoaluetta* (VP). Korttelin 78c pinta-ala on 5 200 m², korttelin 32 pinta-ala on 4 200 m² ja puistoalueen pinta-ala on 1 264 m². AP-korttelin 78c ja AR-korttelin 32 alueella sijaitsee myös *Maanalaista johtoa varattu alueen osa* sekä *säilytettävä alueen osa, jolla olemassa oleva kasvillisuus ja alueen luonnontilaisuus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään* (s-3). AR-korttelin 32 alueella sijaitsee myös *hulevesijohtoa varten varattu alueen osa* (h). *Puistoalueella* (VP) sijaitsee *ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa* (pp), *puistomuuntaja* sekä *ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu* (pp/h).

Asemakaavan muutoksella korttelin 78c *asuinpientalojen korttelialueelle* (AP) osoitetaan rakennusalaan tehokkuusluvun e=0,2 mukaan ja kerrosluvuksi II. Korttelin 78c rakennusalan rakennusoikeus on tällöin

kokonaisuudessaan 1 040 kerrosneliometriä (k-m²). Korttelin 32 *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten* (AR) korttelialueen rakennusalan rakennusoikeudeksi osoitetaan 1 200 kerrosneliometriä (k-m²) ja kerrosluvuksi II. Kortteleiden 78c ja 32 rakennusoikeuteen sisältyy kortteleiden rantaan merkitty *rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden enintään 50 k-m² kokoisen saunarakennuksen* (sa-1).

AP-korttelissa 78c ja AR-korttelissa 32 on merkitty *Säilytettävä alueen osa, jolla olemassa oleva kasvillisuus ja alueen luonnontilaisuus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään* (s-3). Merkinnällä edistetään Lepranojan varren lehdon säilymistä luonnontilaisena tai sen kaltaisena. Merkintä kuitenkin mahdollistaa alueella tarvittaessa turvallisuutta parantavat toimenpiteet, esim. vaaraa aiheuttavien vaurioituneiden puiden kaatamisen tai mahdollisten hulevesistä aiheutuvien sortumien maatyön.

AP-korttelin 78c ja AR-korttelin 32 rakennusala on rajattu 2 metrin etäisyydelle Keskustien vastaisesta korttelinrajasta. Rakennusalamerkinnällä mahdollistetaan rakennusmassojen sijoittaminen Keskustien välittömään läheisyyteen, vahvistaen Keskustien kylänraittimaisuutta.

AP-korttelin 78c rakennusala rajautuu 3 metrin päähän Rantapolun vastaisesta korttelialueen rajasta. Merkintä mahdollistaa Rantapolun rajaamisen rakennuksilla, huomioiden kuitenkin kapean liikenneväylän talvikunnossapidon tarpeet. Rakennusala rajautuu AP-korttelin sisällä *säilytettävään alueen osaan s-3 ja maanalaista johtoa varten varattuun alueen osaan*.

AR-korttelin 32 rakennusala rajautuu korttelialueen sisällä *maanalaistajohtoa varten varattuun alueeseen* sekä *hulevesijohtoa varten varattuun alueen osaan* (h). Rakennusalan rajauksella mahdollistetaan avoimien näkymien säilyminen Kirkkolahdelle Keskustieltä.

Puistoalueella sijaitsee *puistomuuntamo* ja muuta kunnallistekniikkaan liittyvää laitteistoa, joiden läheisyyteen on tarpeellista osoittaa huoltoajolle osoitettua aluetta. Alueelle on merkitty 5 metriä leveä *ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu* (pp/h). Puistoalueelta on tarpeen mahdollistaa kulkuyhteys myös Kirkkolahden rantaan kiertävälle kulkuväylälle. Puistoalueelle on osoitettu 3 m leveä *ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa* (pp).

Asemakaavamuutoksen yleisillä määräyksillä ohjataan alueen autopaikoituksen ja polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta, pohjavesiensuojelusta ja hulevesien hallinnasta. Yleisten määräysten mukaan:

”AR-korttelialueella on toteutettava vähintään yksi autopaikka/70 k-m², kuitenkin vähintään yksi autopaikka/asunto.” Mikäli toteutettavien asuntojen keskimääräinen koko on suuri, ohjataan kerrosalaperusteisella mitoituksella mahdollistamaan vierasautopaikkojen ja/tai osaan asunnoista kahden autopaikan rakentuminen.

”AP-korttelialueella on toteutettava vähintään yksi autopaikka/asunto. Kaikilla korttelialueilla on huolehdittava riittävien polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta.”

”Kaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen. Alueella pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet on kielletty. Rakentamisessa tulee huomioida mahdolliset haitalliset vaikutukset pohjavesialueelle ja esittää ratkaisut, joilla mahdolliset haitat voidaan estää, myös rakentamisen aikaiset haitat.”

” Rakennuspaikalla syntyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontin alueella esimerkiksi kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintamateriaalien avulla. Hulevedet tulee viivyttaa kiinteistön alueella siten, että jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pintaneliometriä kohden tulisi varata 1 m3 allastai säiliötilavuutta. Hallintajärjestelmä voi toimia myös osin tai kokonaan imeyttävänä ratkaisuna. Allas- ja säiliötilavuuden tulee tyhjentyä täyttymisestäään vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia. Järjestelmässä tulee olla hallittu ylivuoto. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista huleveden hallintaa.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +87,50 m.”

Alustava vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa rakennettuun ympäristöön, lähiympäristöön, maisemaan ja talouteen.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön, pohjaveteen ja ympäristöön arvioidaan positiiviseksi. Suunnittelualueella on sijainnut pienteollisuudelle tarkoitettu alue keskeisen virkistysalueen läheisyydessä. Käyttötarkoituksen muutos asumisen toimintoihin arvioidaan edistävän luontoarvojen säilymistä sekä ympäristö- ja pohjavesien olosuhteiden paranemista.

Alueella on tunnistettu luontoarvoja sisältävä Lepranoja varren lehto, jonka kasvillisuus ja luonnontilaisuus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään (asemakaavan merkintä s-3). Asumisen toimintoja laajennetaan asemakaavamuutoksella puistoalueelle. Puistoalueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja, ja puistossa sijaitsevat kunnallistekniikan laitteet heikentävät puiston arvoa virkistysalueena. Asumisen maltillinen laajentaminen puistoalueella ei vaikuta merkittävästi kaupungin virkistysmahdollisuuksiin.

Luontoselvityksen mukaan Kirkkolahden ranta-alue ei ole erityisen soveltuva viitasammakon elinympäristöksi eikä erilliselle viitasammakoselvitykselle katsota olevan tarvetta, jos maankäyttö alueella pysyy nykyisen kaltaisena. Rakennusalojen raja-alueella, s-3 merkinnän osoittaminen ja käyttötarkoituksen muutos teollisuuden toiminnoista ympäristölle suotuisammalle käyttötarkoitukseksi arvioidaan tarpeellisiksi perusteiksi, ettei erillistä viitasammakoselvitystä tehdä alueella.

Keskustieltä on puistoalueen kautta avoin näkymä Kirkkolahdelle. Asemakaavan toteutuessa näkymä tulee osittain säilymään. Asemakaavan alueella toteutettavat rakennukset tulevat näkymään Kirkkolahden muilta ranta-alueilta. Asemakaava on suunniteltu mahdollistamaan Keskustien kehittymisen kyläraittimaiseksi liikenneväyläksi.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Rakentamisen ja alueen käyttötarkoitusten muuttamisen vaikutukset pohjaveteen tullaan selvittämään ennen kaavaehdotuksen laatimista. Myös aikaisemmin teollisuuden toiminnoille tarkoitetun alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tullaan tutkimaan ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Kaavamuutos mahdollistaa keskustaaajaman tiivistymisen olemassa olevan katu- ja kaupunkitekniikan verkoston läheisyydestä. Kaavamuutoksen mahdollistavien muutosten toteuttaminen ei aiheutaa kaupungille merkittäviä taloudellisia investointitarpeita kunnallistekniikan tai katualueiden osalta.

Kaavan mukaiset rakennusalan lisäykset alueella mahdollistavat asuntojen- ja asukkaiden määrään kasvun alueella. Toteutuessa asemakaava mahdollistaa asuntotarjonnan monipuolistumista mm. mahdollistaen uudistuotannon lähellä palveluita houkuttelevalla alueella. Asemakaavamuutoksen toteutumisella ei arvioida olevan vaikutusta alueen ympäristöhäiriötekijöihin lisäävästi (melu, tärinä).

Mielipiteet ja lausunnot (Täytetään kaavoitusprosessi edetessä)

palaute ja vastineet tiivistettynä tähän tai liitteeksi

Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta Mielipiteet ja lausunnot (Täytetään kaavoitusprosessi edetessä)

miten ja miksi päädyttiin lopulliseen ehdotukseen

4.6. Asemakaavaehdotus Mielipiteet ja lausunnot (Täytetään kaavoitusprosessi edetessä)

ympla, khall, nähtävilläoloaika, tiedottaminen, lausuntopyyntöt, lausunnot ja vastineet liitteenä

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (täytetään ehdotusvaiheessa)

5.1. Kaavan rakenne

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

5.2.2. Muut alueet

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.3.3. Muut vaikutukset

5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

5.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimitys

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kaavamuutoksen toteuttaminen saattaa edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Mahdollinen maankäyttösopimus laaditaan kaavaehdotusvaiheessa ja hyväksytään ennen kaavan hyväksymistä.

Toteuttamisvaiheessa erityisesti AR-korttelin 32 sekä puiston (VP) korkeusasemiin sekä keskinäiseen rajautumiseen tulee kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota, ja näistä seikoista sovitaan tarkemmin mahdollisessa maankäyttösopimuksessa.

6.2. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaistoimintana mm. rakennuslupien kautta.

7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

7.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orivesi.fi sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajille tiedotetaan nähtävilläoloista kirjeitse ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asiakirjat ovat nähtävillä Oriveden kaupungin elinvoimapalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaavoituksen internet-sivuilla www.orivesi.fi > Asumis- ja ympäristö > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

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

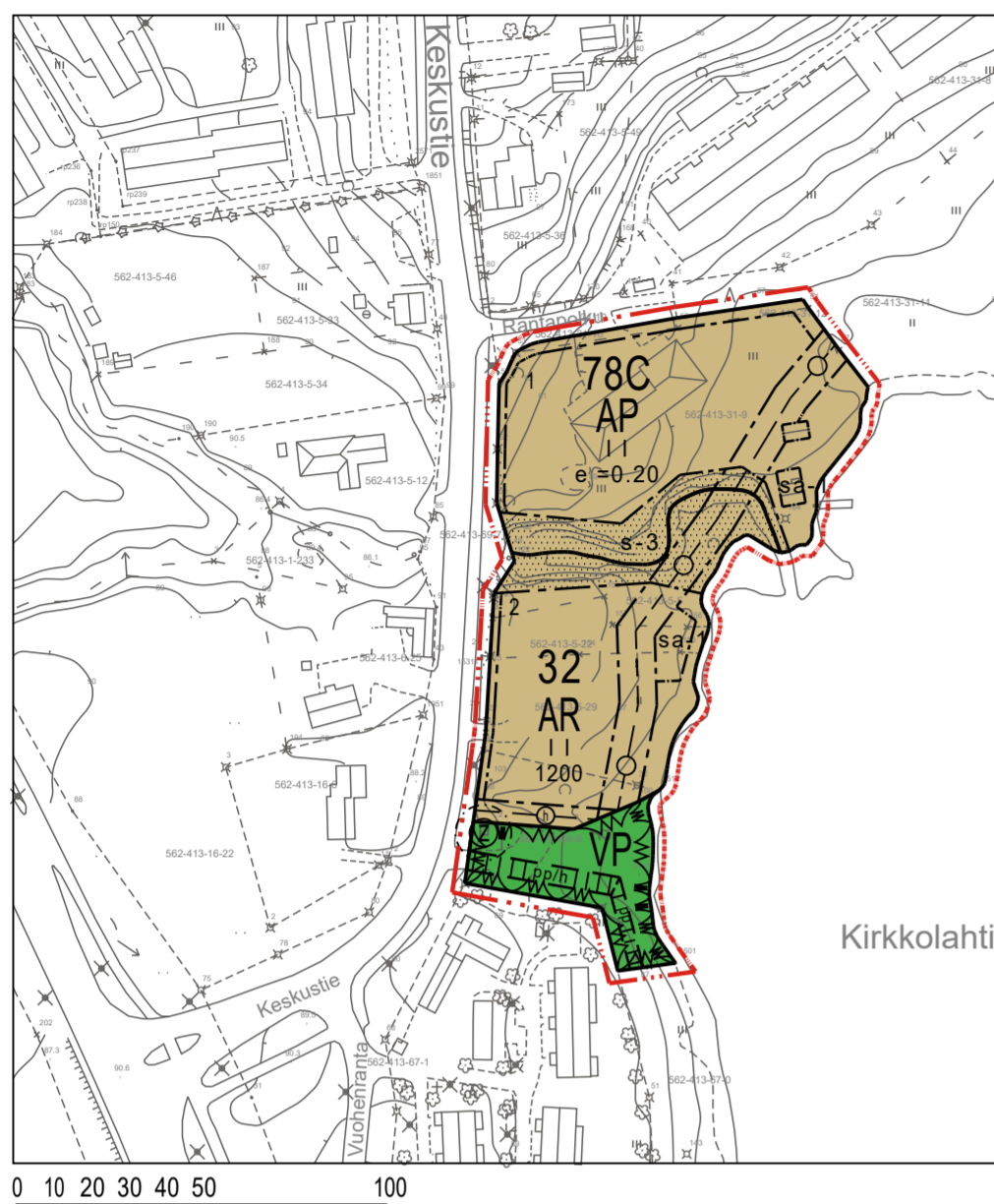
7.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)

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

Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä x.x.202x

Dennis Somelar
Kaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AP Asuinpientalojen korttelialue.
- AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- VP Puisto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 32 Korttelin numero.
- 2 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 1200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 11 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

- Rakennusala.
- sa-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden enintään 50 k-m2 kokoisen saunarakennuksen.
- s-3 Säilytettävä alueen osa, jolla olemassa oleva kasvillisuus ja alueen luonnontilaisuus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.
- pp Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- pp/h Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
- Maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.
- h Hulevesijohtoa varten varattu alueen osa.
- Z Puistomuuntamo.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKOITUS:

AR-korttelialueella on toteutettava vähintään yksi autopaikka/70 k-m2, kuitenkin vähintään yksi autopaikka/asunto.

AP-korttelialueella on toteutettava vähintään yksi autopaikka/asunto.

Kaikilla korttelialueilla on huolehdittava riittävien polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta.

POHJAVESIALUEMÄÄRÄYS:

Kaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu. Alueella pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet on kielletty. Rakentamisessa tulee huomioida mahdolliset haitalliset vaikutukset pohjavesialueelle ja esittää ratkaisut, joilla mahdolliset haitat voidaan estää, myös rakentamisen aikaiset haitat.

HULEVESIMÄÄRÄYS:

Rakennuspaikalla syntyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontin alueella esimerkiksi kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintamateriaalien avulla. Hulevedet tulee viivyttaa kiinteistön alueella siten, että jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pintaneliometriä kohden tulisi varata 1 m3 allas- tai säiliötilavuutta. Hallintajärjestelmä voi toimia myös osin tai kokonaan imeyttävänä ratkaisuna. Allas- ja säiliötilavuuden tulee tyhjentyä täyttymisestään vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia. Järjestelmässä tulee olla hallittu ylivuoto. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista huleveden hallintaa.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +87,50 m.



ORIVESI

KIRKONSEUTU-ASEMANSEUTU KIRKKOLAHDENRANTA ASEMAKAAVAMUUTOS 1:2000 KAAVALUONNOS 6/2024

Asemakaavamuutos koskee:
Kirkonseudun korttelia 78c, Asemanseudun korttelia 32 sekä puistoaluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Asuinpientalojen kortteli 78c, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli 32 sekä puistoalue.

Muutetaan 18.7.1975 vahvistetun Kiikanmäen rakennuskaavan, 22.1.1969 vahvistetun Oriveden kirkonkylän rakennuskaavan muutoksen sekä 18.10.1994 vahvistetun Keskustien eteläpään rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen osa-alueita.

Tähän asemakaavakarttaan liittyy asemakaavan selostus.
Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan ohjeellisena.

Kaavatunnus	
Tämä kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n määräykset.	
Orivedellä x.x.2024	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24	Korkeusjärjestelmä N2000
ORIVEDEN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖPALVELUT	
Orivedellä x.x.2024	
Kaavasuunnittelija Dennis Somelar	
Nähtävillä MRA 30 § x.x.2024 MRA 27 § x.x.2024	Hyväksymiskäsittelyt Ympla x.x.2024 Kauphall x.x.2024 Kaupvalt x.x.2024 Voimaantulo x.x.2024

KIRKKOLAHDENRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

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

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Oriveden keskustassa Kirkkolahden rannalla. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi rakennuspaikkaa sekä puistoa. Toisen rakennuspaikan rakennukset on purettu. Alue rajautuu Keskustiehen, Rantapolkuun, Kirkkolahteen sekä puistoihin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,07 ha. Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Asemakaavan muutoksen likimääräinen rajaus esitettynä pinkillä värillä ortokuvan päällä.

KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoitusten muuttamista alueella. Alueella on asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue, pienteollisuusrakennusten korttelialue sekä puistoalue. Ensisijaisena tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa asuinrakentamista alueelle, päivittää kaavamerkintöjä jo rakentuneen alueen osalta sekä laajentaa asumisen toimintoja etelään päin. Kaavamuutoksella pyritään monipuolistamaan Oriveden asuntotarjontaa.

Alueen kaavamuutos on alun perin tullut vireille Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2017. Keskustien itäpuolen asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta on kuitenkin päätetty myöhemmin jakaa pienempiin osiin. Suunnittelualan jakamisen perusteena on ollut alkuperäisen alueen laajuus, hajanaisuus ja asemakaavalla ratkaistavien asioiden määrä. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.04.2023 § 82 suunnittelualan rajauksen muutoksesta Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen osalta.

SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualaue on *taajamatoimintojen aluetta* sekä *tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta*. *Taajamatoimintojen alue* -merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. *Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue* -merkinnällä on osoitettu vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan mm. aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.

Suunnittelualaue rajautuu maakuntakaavassa merkittyyn *Virkistysalueeseen, johon sisältyy mm. Kirkkolahti kokonaisuudessaan*. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alue on varattava yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöödellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Lisäksi alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Maakuntakaavan yleismääräykset ohjaavat alueen suunnittelua mm. taajamien rakentamattomien ranta-alueiden osalta niin, että ne tulisi säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomais ehdotuksesta on pyydetty lausuntoja viranomaisilta keväällä 2024. Vaihemaakuntakaavan teemana on elonkirjo ja energia. Viranomais ehdotuksessa aluetta koskevia määräyksiä on päivitetty, mutta päivityksillä ei ole asemakaavamuutokseen merkittävää vaikutusta.

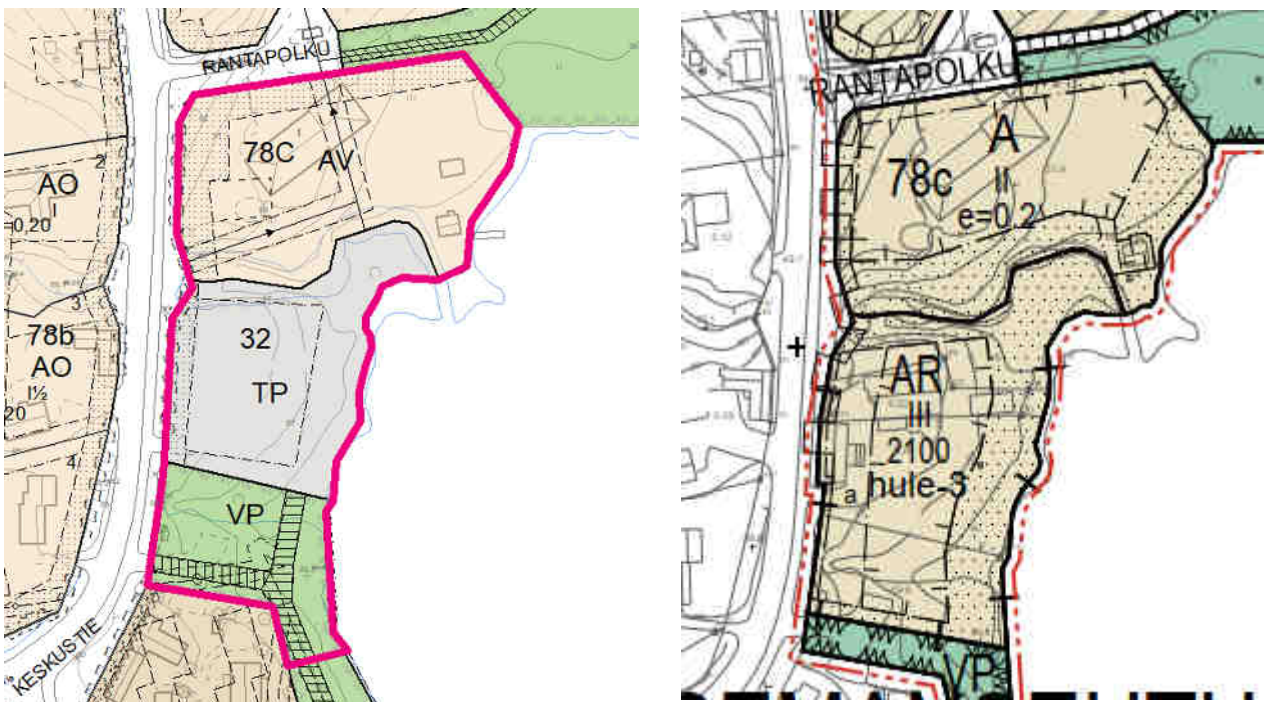
Oriveden strateginen yleiskaava

Oriveden strategisessa yleiskaavassa suunnittelualuetta koskevat mm. seuraavat oikeusvaikutteiset kehittämis- ja yleismääräykset:

- Tiivistävä ja kohentuva keskustaajama. Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereitien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenne huomioiden. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.
- Pohjaveden muodostumisalueita ei tule vaarantaa rakentamisella. Tiivistävässä ja kohentuva keskustaajamassa kiinnitetään erityistä huomiota suunnitteluun pohjavesialueilla. Pohjaveden muodostumisalueilla syntyvät puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään ja likaantuneet hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: Oriveden kirkonkylän rakennuskaavan muutos (vahvistettu 22.1.1969), Kiikanmäen rakennuskaava (vahvistettu 18.7.1975) sekä Keskustien eteläpään rakennuskaava (vahvistettu 18.10.1994). Kirkonseudun korttelissa 78c on asunto- ja kasvitarrakennusten korttelialuetta (AV) ja asemanseudun korttelissa 32 on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP). Suunnittelualueeseen kuuluu myös puistoa (VP). Puistoalueella on ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.

Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä keväällä 2019. Luonnoksessa suunnittelualueella oli asuinrakennusten korttelialuetta (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä puistoa (VP).



Kuva 2. Kuvassa vasemmalla voimassa olevat asemakaavamerkinnot ajantasakaavana esitettynä. Oikealla ote vuonna 2019 nähtävillä olleesta Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallio-perään, 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 §).

Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivinen vaikutus Kirkkolahden ympäristöön, koska muutoksen seurauksena rannan rakennusalueet osoitetaan asuinkäyttöön eikä enää teollisuustoimintaan. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset, koska suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Lepranojan varren ympäristön paikalliset luontoarvot otetaan suunnittelussa huomioon.

Keskustien itäpuolisen alueen kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on tehty vuosina 2018–2019 selvityksiä kaavoituksen pohjaksi, jotka sisältävät suunnittelualueen. Suunnittelualueita koskevia selvityksiä on mm. luontoselvitys, viherverkkoselvitys, hulevesiselvitys ja rakennetun ympäristön inventointi. Lisäksi alueella on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 2020 ja alueelle ulottuva Kantatien 58 meluselvitys vuonna 2018. Kirkkolahdenrannan suunnittelualueelta on tarkoitus tehdä myös lisäselvityksiä mm. pohjavesiolosuhteisiin liittyen.

MAANKÄYTTÖ- TAI MUUT SOPIMUKSET

Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin ja alueen maanomistajan kesken on käyty neuvotteluja ja laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jota kutsutaan puitesopimukseksi. Sopimuksen mukainen alue käsittää Kiinteistö Oy Naarajoen omistamat kiinteistöt 562-413-5-29 ja 562-413-5-22 sekä kaupungin omistamat kiinteistöt 562-413-5-5 ja 562-413-69-8.

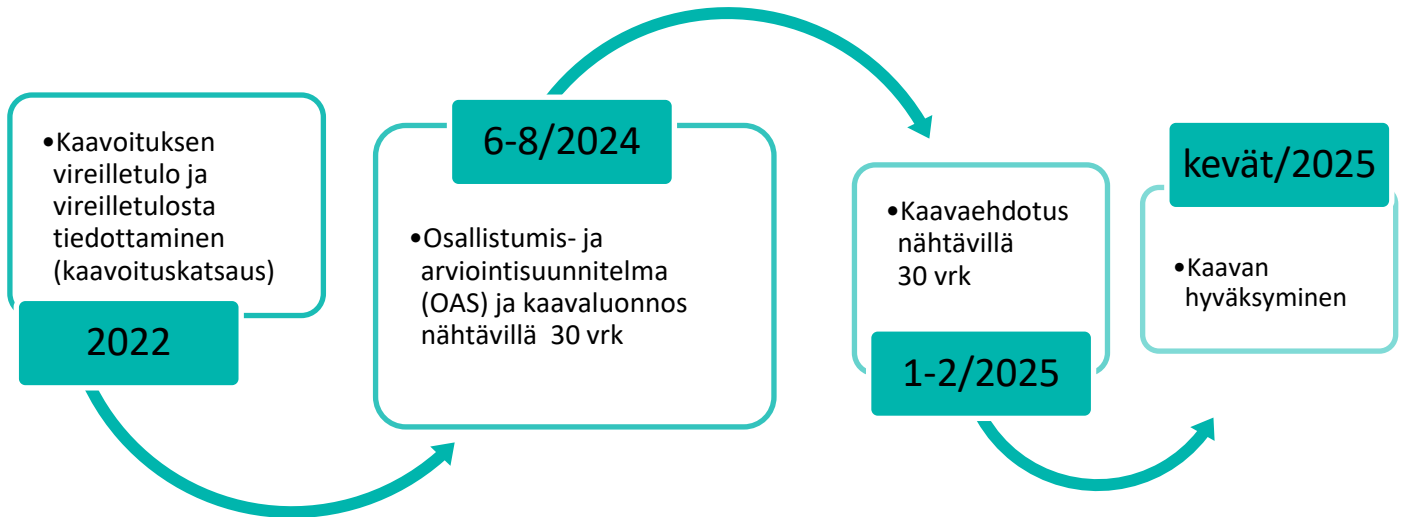
Sopimuksen on hyväksynyt kaupunginhallitus 11.9.2023 § 195. Sopimus on allekirjoitettu. Kyseisen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus, mikäli se on kaavan ratkaisuiden perusteella tarpeen. Maankäyttösopimus valmistellaan kaavan ehdotusvaiheessa ja hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Näitä ovat mm:

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, ElmoNet Oy
- Elenia Oy
- Suomen Erillisverkot Oy

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU



Kuva 2 Prosessikaavio kaavoitushankkeen arvioidusta aikataulusta.

Suunnittelualue on sisältynyt Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutokseen, joka on tullut alunperin vireille 2017.

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 § 51 jatkaa Keskustien itäpuolen asemakaavamuutosta kahtena erillisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaavamuutokset nimettiin Keskustien itäpuolen asemakaavamuutokseksi ja Kirkkolahden rannan asemakaavamuutokseksi. Suunnittelualue on sisältynyt Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen aluerajaukseen.

Kaavamuutoksen aluerajaus ja nimi muutettiin Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutokseksi kaupunginhallituksen päätöksellä 11.04.2023 § 82.

Asemakaavahankkeista, joihin suunnittelualue on sisältynyt, on ollut maininta Oriveden kaupungin vuosien 2024, 2023, 2022, 2021, 2019 ja 2018 kaavoituskatsauksissa. Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Tiedotus:

- 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 maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin internet-sivuilla www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

Vaikutusmahdollisuudet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.
- Kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asettaa luonnoksen nähtäville 30 päiväksi. Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta nähtävilläoloaikana.
- Kaavaehdotus. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on toimitettava ennen nähtävänäoloajan päättymistä.
- Kaavan hyväksyminen. Kaupunginvaltuusto/hallitus hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 päivää.
- Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Kaavoitus, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@orivesi.fi

YHTEYSTIEDOT

Dennis Somelar, Kaavasuunnittelija, puh 050 133 9087

Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi

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



Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy
0400 835 653
Rusinpelto 12
13430 HÄMEENLINNA

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

19.11.2020

Oriveden Kaupunki
Keskustie 23
35301 Orivesi

TYÖ N:o 37170



Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy
Y-tunnus 2898951-9
Kotipaikka Hämeenlinna
ALV rek

Postiosoite
Rusinpelto 12
13430 HÄMEENLINNA

Puhelin
0400 835 653

Web
www.ratu.fi
jussi.toivonen@ratu.fi



1. Toimeksianto

16.11.2020 Oriveden Kaupungin toimeksiannosta on Orivedellä tehty maaperätutkimuksia, jotka liittyivät kolmen eri alueen rakennettavuusselvitykseen.

2. Tutkittavat alueet

Tutkittavia alueita olivat Keskustien alue n. 2000 m², Teollisuustien alue n. 4 ha ja Aholantien alue 1,5 ha.

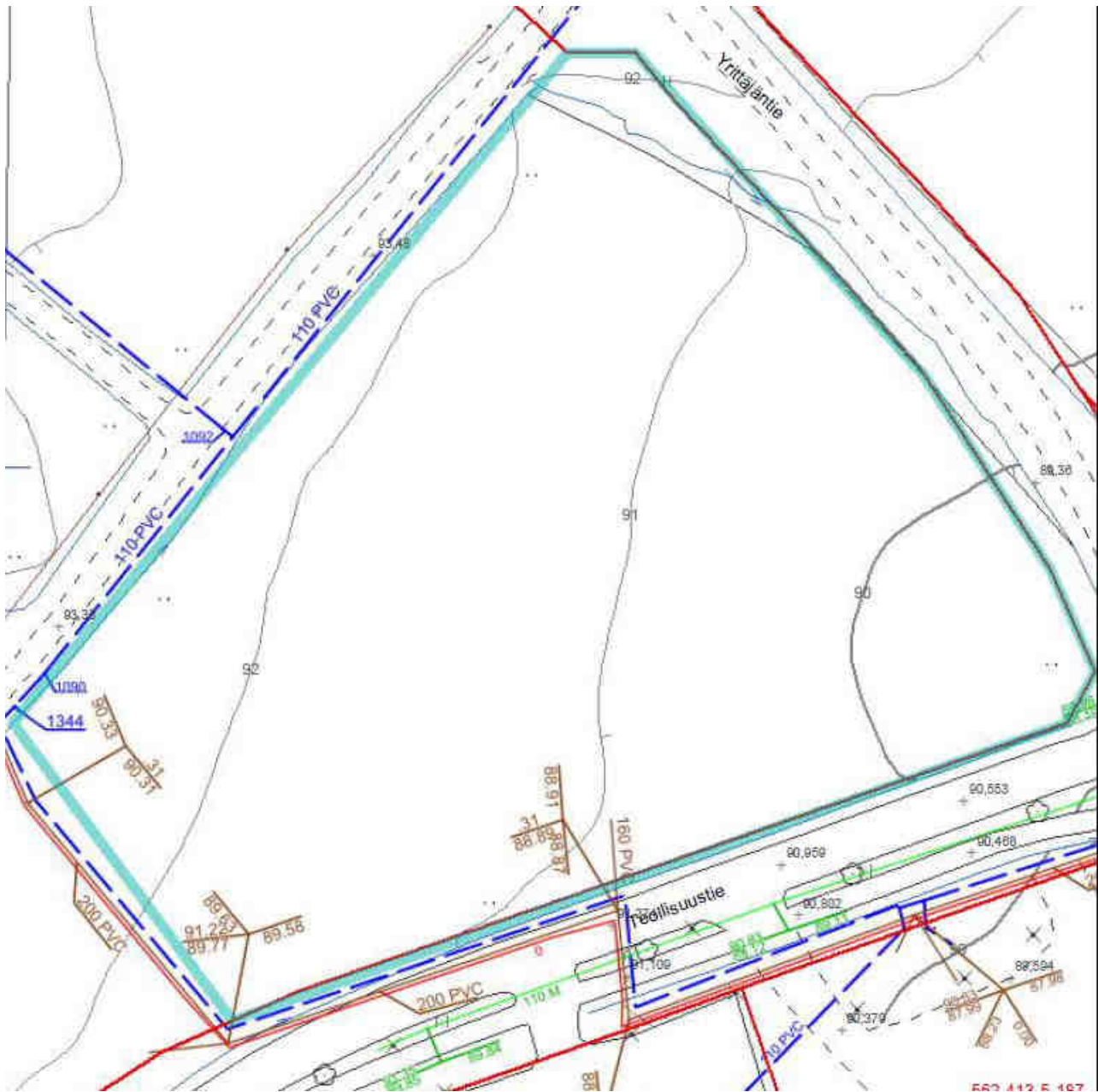
3. Aluekuvaus

Keskustien kohde sijaitsee kolmen eri kiinteistön alueella, joista kahdessa on rakennuksia. Alueen korkeusasema vaihtelee +85 – +88 välillä.



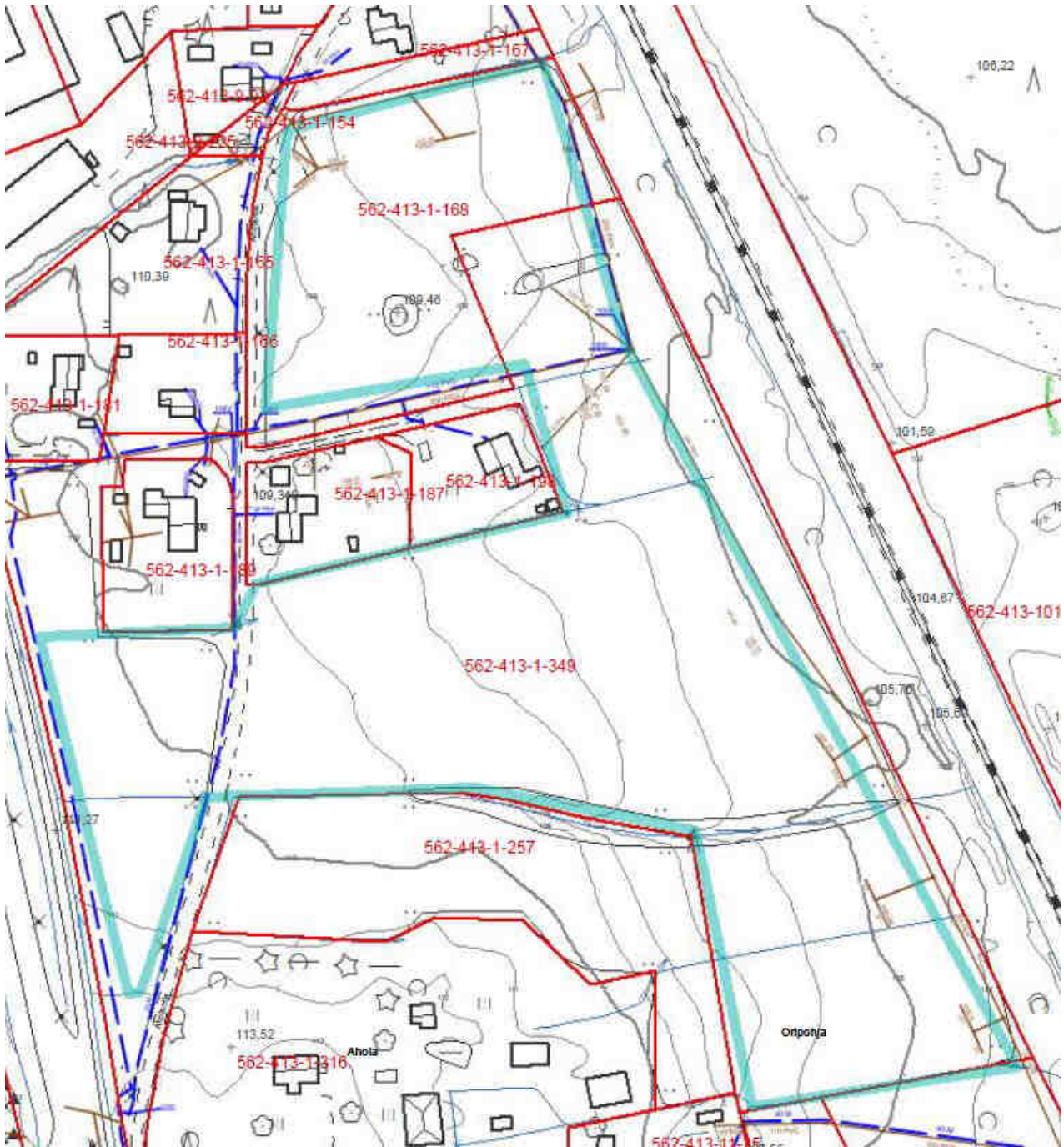


Yrittäjätien alue on peltoa, jonka korkeusasema vaihtelee +89 – +93 välillä.





Aholantien alue on pääsääntöisesti peltoa, jonka korkeusasema vaihtelee +104 – +112 välillä.



Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy
Y-tunnus 2898951-9
Kotipaikka Hämeenlinna
ALV rek

Postiosoite
Rusinpelto 12
13430 HÄMEENLINNA

Puhelin
0400 835 653

Web
www.ratu.fi
jussi.toivonen@ratu.fi



4. Tehdyt tutkimukset

Tutkimukset tehtiin painokairausmenetelmällä. Kairaukset päätettiin lyömällä tiiviiseen moreenikerrokseen, kiveen, lohkareseen tai mahdolliseen kallioon.

Keskustien alueella tehtiin 8 kairausta ja alueelle asennettiin pohjavesiputki. Putki asennettiin kairapiste 26 kohdalle. Putken pituus on 10 m.

Teollisuustien alueelle tehtiin 12 kairausta ja Aholantien alueelle 18 kairausta. Lisäksi alueilta otettiin maanäytteitä, maalajin määrittämiseksi. Määrittäminen tehtiin aistin varaisesti.

5. Pohjasuhteet, suositeltu perustamistapa ja arvioitu geologinen kantavuus

Keskustien alue

Alue on osittain rakennettu ja kulkuväylille on tuotu sara-ainesta. Rakentamattoman alueen pintaosa on humusta, vahvuudeltaan n. 0,4 m. Perusmaa on silttiä tai laihaa savea. Rakentaminen alueelle vaatii paaluperustusta.

Arvioitu tarvittava paalupituus on n. 8 – 13 m. Tarkempi tarvittava paalupituus selviää koepaalutuksen yhteydessä.

Koheesiomaan arvioitu keskimääräinen leikkauslujuus on n. 10 kN/m²

Yrittäjätien alue

Alueen pintamaa on humusta, vahvuudeltaan n. 0,4 m. Perusmaa on silttiä. Moreenikerros sijaitsee n. 7- 8 m syvyydessä maanpinnasta.

Maanvarainen perustus voidaan tehdä kairapisteiden 27-32, sekä 36-38 vaikutusalueelle. Arvioitu kantavuus näillä alueilla on 120 kN/m² (vanha). Kairapisteiden 33-35 vaikutusalueella maanvarainen perustaminen vaatii massanvaihtoa tai muuta maapohjan vahvistusta tai paaluperustusta. Geologinen kantavuus tällä alueella selviää vasta, kun maapohjan vahvistusmenetelmä on määritetty.

Aholantien alue

Alueen pintamaa on humusta, vahvuudeltaan n. 0,4 m. Perusmaa on silttiä tai hietaa. Moreenikerros alueella sijaitsee n. 2 – 14 m syvyydessä maanpinnasta.

Perustaminen koko alueelle voidaan tehdä maanvaraisesti. Arvioitu kantavuus alueella voidaan määrittellä 100 – 120 kN/m² (vanha)

**Eurokoodien mukaisella mitoitustavalla DA2*** **$R_d / A' = 210 \text{ kN/m}^2$ käyttöraja koheesiomaa (vanha $\delta_{sall} = 120 \text{ kN/m}^2$.)** **$R_d / A' = 175 \text{ kN/m}^2$ käyttöraja koheesiomaa (vanha $\delta_{sall} = 100 \text{ kN/m}^2$.)****Liitteet**

- Kairadiagrammit 8+12+18 kpl
- Pintavaaituskartat 3 kpl, joista ilmenevät kairausten sijainnit ja alueiden korkeusasemat

Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy**Jussi Toivonen RI****Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy**
Y-tunnus 2898951-9
Kotipaikka Hämeenlinna
ALV rek**Postiosoite**
Rusinpelto 12
13430 HÄMEENLINNA**Puhelin**
0400 835 653**Web**
www.ratu.fi
jussi.toivonen@ratu.fi