

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 suunnittelualue on kuitenkin päätetty myöhemmin jakaa pienempiin osiin. Suunnittelualueen jakamisen perusteena on ollut alkuperäisen alueen laajuus, hajanaisuus ja asemakaavalla ratkaistavien asioiden määrä. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.04.2023 § 82 suunnittelualueen rajauksen muutoksesta Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen osalta.

SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue 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.

Suunnittelualue 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 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.

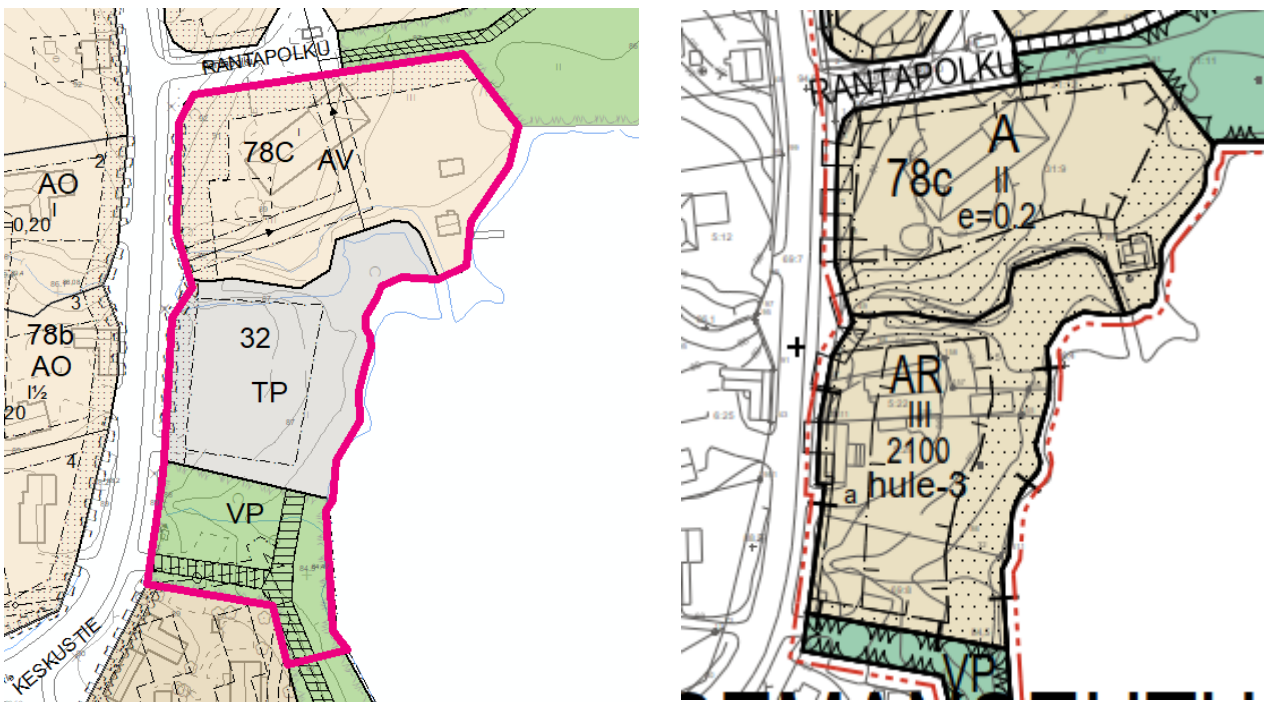
Oriveden strateginen yleiskaava

Oriveden strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueita 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.

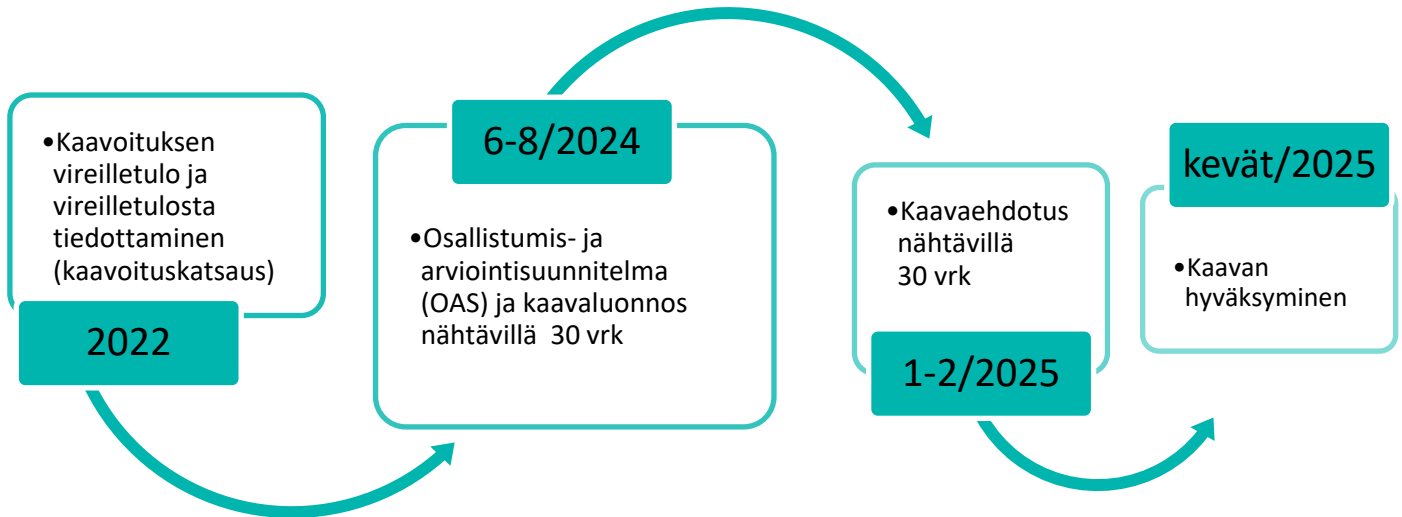
Sopimuksen on hyväksynyt kaupunginhallitus 11.9.2023 § 195. Sopimus on allekirjoitettu. Kyseisen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus, mikäli se on kaavan ratkaisuiden perusteella tarpeen. Maankäyttösopimus valmistellaan kaavan ehdotusvaiheessa ja hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

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/>