

## VERSTASTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOSVAIHEEN KAAVASELOSTUS II



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

#### Kaavan nimi

Verstastien asemakaavan muutos

**Kunnan kaavatunnus:** 562...

**Kaavan päiväys:** X.X.2021

#### Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kirkonseudun kortteleita 7D ja 7C sekä katu- ja puistoaluetta ja yhteis-kuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kirkonseudun korttelit 7D ja 7C sekä katu- ja puistoaluetta.

#### Kaavan laatija

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

Vs. kaavasuunnittelija Niina Tiittanen  
Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

#### Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2/2021

#### Hyväksyminen

Ympäristölautakunta x

Kaupunginhallitus x

**Voimaantulo** x

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Oripohjan teollisuusalueella Verstastien ympäristössä. Alue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen, idässä kaavoittamattomaan kaupungin omistamaan peltoalueeseen, etelässä Lenkitiehen ja lännessä Teollisuustiehen ja Tankotiehen. Alue sijaitsee noin kaksi kilometriä Oriveden keskustasta pohjoiseen.

### 1.3. Kaavan tarkoitus

Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n Oriveden hyötyjäteasema toimii tällä hetkellä kaupungin varikolla Lenkitiellä. Käytössä oleva alue on todettu liian pieneksi, eikä se mahdollista hyötyjäteaseman toiminnan kehittämistä. Vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen selvityksen perusteella paras sijainti uuden ajanmukaisen hyötyjäteaseman rakentamiseksi olisi korttelissa 7D (TY-1) oleva tontti osoitteessa Verstastie 2. Voimassa olevan asemakaavan mukainen noin 2830 m<sup>2</sup> suuruinen tontti olisi hankkeelle liian pieni. Kaupunki omistaa maa-alueet, joten asemakaavan muutoksella rakennuspaikka on nykyinen maankäyttö

huomioiden mahdollista laajentaa. Laajennuksen jälkeen tontin koko on noin 4770 m<sup>2</sup>. Pirkanmaan Jätehuolto Oy on laadittanut asemakaavan pohjaksi myös alustavan suunnitelman tontin käytöstä.

Mikäli suunniteltu hanke ei toteudu, voidaan kaavamuutoksella muodostettava suurempi rakennuspaikka käyttää myös muuhun teollisuus-, varasto- ja liikerakentamiseen. Muutoksen myötä korttelin käyttötarkoitus muuttuu tontin 15 osoitteessa Verstastie 2 osalta merkinnästä TY-1 (*ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan korttelialue*) merkinnäksi TET (*teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue*).

Lisäksi laajennetaan korttelia 7C idän suuntaan ja levennetään Verstastien katualuetta. Toteutumaton jalankulku- ja pyöräilyväylän varaus poistetaan ja alue liitetään viereiseen kaupungin varikon tonttiin.

#### 1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1.	Tunnistetiedot .....	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3.	Kaavan tarkoitus .....	2
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista .....	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2.	Asemakaavan sisältö.....	5
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	5
3.2	Luonnonympäristö .....	5
3.3	Rakennettu ympäristö .....	6
3.4	Maanomistus .....	6
3.5	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	8
4.2	Vireilletulo .....	10
4.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	10
4.4	Asemakaavaluonnos I.....	10
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	15
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	16

6.2	Toteutuksen seuranta .....	16
7.	KAAVAN HYVÄKSYMINEN .....	16
7.1	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §) ja vastineiden toimittaminen .....	16

### 1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset (kaavaluonnos II)
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Kaavaluonnos I

### 1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Luontoselvitys, Lehmiö, Katri Senilä 2008
- Rautatieliikenteen aiheuttama tärinä: Tärinäselvitys 27.9.2011, Tasoristeysjärjestelyt rataosalla Orivesi-Haapamäki, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Geomatti Oy

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite	Joulukuu 2020
Vireilletulo	Kaupunginhallitus 18.1.2021 § 5 Kaavoituskatsaus 2.2.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja Luonnos I	Ympäristölautakunta 2.2.2021 § 6 Nähtävillä 16.2.–17.3.2021, 30 päivää
Luonnos II	Ympäristölautakunta 28.9.2021 Nähtävillä x-x, 30 päivää
Ehdotus	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus Nähtävillä x-x, 30 päivää
Hyväksyminen	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

## 2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostetaan *teollisuus- varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta* (TET), *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien rakennusten korttelialuetta* (TY-1) ja *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta* (T-2) sekä katu- ja puistoaluetta. Rakennusoi-keutta suunnittelualueella on kaavamutoksen jälkeen yhteensä 7130 k-m<sup>2</sup>.

## 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu Oripohjan teollisuusalueeseen. Suunnittelualueella on teollista toimintaa ja yksi toistaiseksi rakentamaton tontti, joka on alustavasti varattu Pirkanmaan Jätehuolto Oy:lle. Rakennetuilla tonteilla sijaitsee puusepänteollisuus, huolto- ja korjaustoimintaa sekä kaupungin varikko. Lähiympäristössä on teolliselle toiminnalle varattua aluetta sekä teollisen toiminnan sallivaa pientaloasumista Nihuankujalla.

### 3.2 Luonnonympäristö



Kuva 1. Suunnittelualueen rakentamaton tontti on pääosin pensas- ja heinäkavillisuutta.

Oripohjan alueelta on tehty luontoselvitys vuonna 2008. Selvitysalue rajautuu Verstastiehen. Selvityksen mukaan suurin osa alueesta on luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta merkitykseltöä,

sillä alue on vahvasti ihmisen muokkaamaa. Näin ollen kaavan luontovaikutusten arvioidaan olevan myös kaava-alueella vähäiset. Alueella ei ole tunnistettu metsälain 10.2 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Rakentumaton tontti on pääosin pensas- ja heinäkavillisuutta sekä hulevesiojan ympäriltä nuorehkoa sekametsää.

Oriveden kaupungin ympäristöinsinööri on tehnyt kaava-alueella maastokäynnin 16.9.2021. Kaava-alueella ei tehty havaintoja liito-oravan jätöksistä tai pesäpuista. Kaava-alueen eteläosan kasvillisuus on heinikkoa ja vähäistä pajukkoa. Kaava-alueen pohjoisosassa itä-länsisuunnassa kulkee kaivettu, syvä hulevesioja. Hulevesiojan pohjois- ja eteläpuolella noin 10 metrin leveydellä valtapuulajeja ovat mänty ja koivu. Maastokäynnin havaintojen perusteella kaava-alue ei edusta tavanomaista liito-oravan elinympäristöä. Maastokäynnillä ei tehty havaintoja siitä, että alueella liikkuu, ruokailee tai pesii liito-oravia.

GTK:n maaperäkartan mukaan koko suunnittelualueen pääasiallinen maalaji on hiesu.

Alue ei kuulu SYKE:n kartoittamiin tulvariskialueisiin, eikä ulotu luokitelluille pohjavesialueille. Lähin pohjavesialue sijaitsee Oriveden keskustassa valtatie 9:n eteläpuolella. Luontoselvityksen selvitysalueella sijaitsee noro, joka ulottuu myös kaava-alueelle. Noro jatkuu suunnittelualueelle, mutta ei ole alueen kohdalla luonnontilainen, vaan se on kaivettu hulevedet pois johdattavaksi ojaksi.

### **3.3 Rakennettu ympäristö**

Kaavamuutosalue on teollisuusrakentamiseen varattua korttelialuetta, eikä siellä asu väestöä. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 100 metrin päässä suunnittelualueelta. Alueen rakennuskanta on yksikerroksista. Alueen ympäristössä sijaitsee väljästi yritystoimintaa, jonka toimiala on pääasiassa tekninen toiminta, kuten rakennus- ja huoltotoiminta. Julkisia ja kaupallisia palveluja ei sijaitse lähiympäristössä. Palvelut sijaitsevat pääasiassa kahden kilometrin päässä Oriveden keskustassa tai kantatie 58 varrella. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### **3.4 Maanomistus**

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta yksityisomisteisia tontteja osoitteissa Verstastie 1 ja 4. Laajennusalueiden maat omistaa niin ikään kaupunki.



### 3.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

*Maakuntakaavassa* (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) suunnittelualue on merkitty seudullisesti merkittäväksi ja toimialarakenteeltaan monipuoliseksi liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantotoimintaan



*Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.*

varatuksi alueeksi (työpaikka-alue). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavaan merkityllä seudullisesti merkittävällä ja liikenteellisesti vetovoimaisella alueella, jolle on tarkoituksenmukaista sijoittaa yritystoimintaa.

Oriveden *strateginen yleiskaava* on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2020, mutta siitä on valittu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Oriveden kaupunginhallitus määräsi päätöksellään 8.3.2021 § 52 MRL 201 § nojalla strategisen yleiskaavaehdotuksen voimaan lukuun ottamatta valituksenalaista asemanrannan puunkuormausaluemerkintää Pt ja siihen kohdistuvia kehittämis- ja yleismääräyksiä. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on *tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama* -merkinnän alueella.

Alueella on voimassa oleva *asemakaava* vuodelta 1987, jossa suunnittelualueen korttelin 7D merkintä TY-1 tarkoittaa *ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta* ja korttelin 7C merkintä T-2 *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta*. Kaavan mukainen kerrosluku on I ja tehokkuus 0.25–0.3. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu katualueita, puistomuuntamoaa varten varattu alueen osa sekä puistoaluetta (VP), jolle kortteleita 7D ja 7C on tarkoitus laajentaa.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

#### 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

##### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Pirkanmaan Jätehuolto Oy on hakenut kaavamuutosta teollisuustontille osoitteessa Verstastie 2. Muutoksella haetaan kaupungin omistaman puistoalueen osan liittämistä tonttiin siten, että tontti laajenee Tankotien suuntaisesti puistoalueelle. Lisäksi korttelinosan käyttötarkoitus muuttuu merkinnästä TY-1 (ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuusrakennusten korttelialue) merkinnäksi T-1 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue).

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen nousi tarve laajentaa myös korttelia 7C idän suuntaan. Samalla levennetään ja pidennetään Verstastien katualuetta ja poistetaan toteutumattoman jalankulku- ja pyörätien varaus suunnittelualueen kaakkoisosasta.

Kaavamuutos edistää Oriveden elinvoimaohjelmassa asetettuja tavoitteita, joista keskeinen on yritystoiminnan kehittäminen. Muutos tukee niin ikään Oriveden maapolitiikan tavoitteita, kuten yritysten sijoitumis- ja laajenemismahdollisuuksien tarjoamista.

Kaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 39 § ja 54 § asemakaavan sisällölle asetetut tavoitteet.





Kuva 3. Afryn laatima hyötyjäteaseman asemapiirustuksen luonnos istutettuna alueen ilmapokuvaan.



Kuva 4. Havainnekuva suunnitellusta hyötyjäteasemasta (Afry).



## 4.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti käynnistää kaavamuutoksen 18.1.2021 § 5. Vireilletulosta ilmoitetaan vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

## 4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

OAS:n kanssa samanaikaisesti laitettiin nähtäville kaavaluonnos ja luonnosvaiheen selostus. Samalla kuulutuksella ilmoitettiin sekä vireilletulosta että nähtävilläolosta.

## 4.4 Asemakaavaluonnos I

### Nähtävilläolo

Ensimmäinen kaavaluonnos ja -selostus olivat nähtävillä yhtä aikaa OAS:n kanssa 30 päivän ajan 16.2.–17.3.2021.



Kuva 5. Kaavaluonnos I oli nähtävillä 16.2.-17.3.2021.

### Luonnoksesta saatu palaute

Ensimmäisestä luonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana 2 mielipidettä ja 2 lausuntoa. ELY-keskus pyysi lisäaikaa lausunnon jättämiselle 31.3.2021 saakka ja lisäaika myönnettiin. Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niille on koottu alle. Mielipiteet 1 ja 2 on vastaanotettu samalta henkilöltä, joten niille on jätetty yhteinen vastine.

Mielipide 1:

Mielipiteen jättäneet henkilöt (5 henkilöä) yhdessä esittävät, ettei suunnitelmaa voi hyväksyä. He ovat rakentaneet alueelle luottaen kaavaan, joka ei salli äänekkästä toimintaa alueella. Jo nykyinen jätekeskus aiheuttaa ääntä, kun rekat ja nosturit ovat toiminnassa. Toiminnan siirtäminen vielä lähemmäksi mielipiteen jättäneiden tontteja ja koteja ei sovi. Suunniteltu tontti on liian pieni tulevaisuutta ajatellen, eikä ole liikenteellisesti järkevä vaan jopa vaarallinen lapsille.

Mielipide 2:

Mielipiteen jättäneet henkilöt (5 henkilöä) eivät hyväksy viheralueen muuttamista meteliä aiheuttavaan käyttöön. Kaavamääräyksiä ei saa muuttaa. Jätekeskuksen tuominen vain muutaman kymmenen metrin päähän nukkuvia ihmisiä ei käy. Keskus aiheuttaa meteliä ympäristöön, kun rekat noutavat jätteet pois yleensä yöllä tai illalla. Liikenteellisesti paikka ei ole sopiva, sillä se on liian pieni tulevaisuuden liikennemääriä ajatellen. Nytkään isot rekat eivät mahdu ajamaan alueella ja lasten koulutie on vaarallinen, sillä autoilijat eivät hiljennä tai väistä. Talviaikaan tie kapenee 5–6 metriin. Teollisuustie toimii jo nyt läpikulkutienä isoille autoille, sillä pääreitit liikenneympyrät ovat liian ahtaita niille. Alueella ei ole ainoatakaan kävelytietä. Jos suunnitellaan, on kävelytiet otettavat huomioon ensimmäisenä. Jätekeräyspisteen siirtäminen mielipiteen jättäneiden asuntojen lähelle aiheuttaa asuntopaikan arvon alenemista sekä paljon muitakin haittoja. Mielipiteen jättäneet henkilöt vastustavat jäteaseman siirtoa ja kehottavat etsimään toiminnalle paremman paikan.

Vastine:

*Asemakaavaa tulee päivittää tarpeiden mukaisesti, eikä siten pitkällä aikavälillä voida täysin luottaa asemakaavan muuttumattomuuteen. Alueen voimassa oleva asemakaava on 1980-luvulta, joten voidaan olettaa muutostarpeiden ilmenemistä.*

*Tontti osoitteessa Verstastie 2 on varattu vain alustavasti Pirkanmaan Jätehuolto Oy:lle, mutta sille voidaan sijoittaa myös muuta teollisuuteen ja varastointiin liittyvää toimintaa. Selvitysten perusteella tontti on katsottu parhaaksi mahdolliseksi mahdollisen jäteaseman toimintaa varten.*

*Tontille muodostuu rakennusoikeutta noin 1230 k-m<sup>2</sup>, ja sen katsotaan riittävän jäteaseman tarpeisiin myös tulevaisuudessa. Alustavan asemapiirroksen perusteella tontin koko on riittävä myös liikenteen ja toimintojen järjestäytymisen kannalta.*

*Kulku tontille toteutetaan kahden liittymän kautta yksisuuntaisena liikenteenä, mikä sujuvoittaa liikumista alueella. Verstastien katualuetta levennetään. Raskaan liikenteen määrä pysyy ennallaan, sillä liikenne nykyiselle jäteasemalle Lenkkitielle kulkee jo mahdollisen tulevan alueen vierestä. Kevyen liikenteen oloja tullaan tarkastelemaan alueen jatkosuunnittelun yhteydessä. Teollisuustie on koko teollisuusalueen kokoojakatu, jossa on mahdollisuus myös erillisen kevyen liikenteen väylän järjestämiseen. Muutoksen myötä muun muassa logistiikan parantuessa myös astioiden tyhjennysvälejä voidaan mahdollisesti harventaa nykyisestä, jolloin raskas liikenne vähenee. Tyhjennysväli tulisi olemaan viikoittain tai sitä harvemmin.*

*Äänihaittaa ei tyhjennyksistä muodostu merkittävästi, eikä tyhjennykset tapahdu öisin. Biojätettä asemalla ei oteta vastaan lainkaan, joten myöskään hajuhaittaa ei muodostu.*

*Lähimpänä sijaitseva asuinalue on pienimuotoisen teollisen toiminnan sallivaa korttelialuetta (AO-2). Lähin asuinrakennus sijaitsee n. 100 metrin päässä suunnitellun jäteaseman sijainnista. Sitä seuraavat asuinrakennukset sijaitsevat n. 120–170 metrin päässä jäteaseman sijainnista, tonteillaan sijaitsevien halli- tai varastorakennusten takana. Alue on kokonaisuudessaan teolliselle toiminnalle varattua, joten sinne on tarkoituksenmukaista sijoittaa hyötyjäteaseman kaltaista toimintaa.*

Lausunto 1, Pirkanmaan maakuntamuseo:

Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kivi- rökkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Rakennetun ympäristön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine:

*Mikäli kaavaprosessin edetessä tulee tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, niistä ilmoitetaan viipymättä maakuntamuseoon.*

Lausunto 2, ELY-keskus:

Asemakaavan laatimista ohjaa yleiskaava ja yleiskaavallinen tarkastelu on edellytyksenä asemakaavan laatimiselle. Jos yleiskaavaa ei ole, vastaavat asiat tulee esittää asemakaavan perusteeksi muuten, eli on laadittava ns. yleiskaavallinen selvitys. Asemakaavamuutoksen selostukseen tulee liittää laajempi yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi.

Asemakaava-alueelta ei ole tehty erillistä luontoselvitystä. Viereiseltä Oripohjan alueelta on vuonna 2008 tehty luontoselvitys, jota on hyödynnetty kaavan valmistelussa. Ilmakuvan ja ELY-keskukselle toimitetun valokuvan mukaan kaava-alue on osin puustoinen. ELY-keskus katsoo, että kaava-alueelta tulee olla tehtynä ajantasainen liito-oravaselvitys kaavatyön tueksi.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueen läpi itään päin kulkee noro. Karttatarkastelun ja alueesta toimitetun valokuvan perusteella noro ei näytä luonnontilaiselta. Kaavan jatkotyössä tulee kuitenkin varmistua siitä, ettei kyseessä ole vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen luonnontilainen pienvesi, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Lisäksi korttelin rakentamisessa tulee huomioida, että noron virtaamaa ei saa heikentää korttelin rakentamisella.

Kaava-alueen läpi kulkee seudullisessa viherrakennesuunnitelmassa osoitettu seudulliseen pääverkostoon kuuluva itä-länsisuuntainen puustoinen viheryhteys. ELY-keskus huomauttaa, että kaavassa osoitettu puistoalue (VP) turvaa osittain yhteyden säilymistä, mutta kaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (TET) katkaisisi lounais-koillisuuntaisen yhteyden. ELY-keskus pitää tärkeänä, että voimassa olevan kaavan viheryhteydet kaavamuutosalueella säilytetään siten, että alueelle jää jatkossakin riittävästi puistoaluetta.

Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun.

Vastine:

*Oikeusvaikutteinen Oriveden strateginen yleiskaava on astunut voimaan puunkuormausaluetta lukuun ottamatta 16.3.2021. Tästä johtuen yleiskaavallista selvitystä ei ole enää tarpeen laatia erikseen.*

*Luontoselvityksen perusteella norot lähiympäristöineen tulee huomioida kaavoituksessa eikä niiden virtaamaa saa heikentää. Suunnittelualueen kohdalla oja ei ole luonnontilainen, vaan kyseessä on alueen kuivatusta ja hulevesien hallintaa varten rakennettu oja. Verstastie 2 osalta hulevesioja putkitetaan. Putkituksen myötä alueen hydrologiset olosuhteet eivät heikenny.*

*Puistoalue ei kokonaisuutta tarkasteltaessa vähene merkittävästi eikä siten heikennä olennaisesti itä-länsisuuntaista puustoista viheryhteyttä. Verstastie 2 tontti on nykyiselläänkin vain osittain puustoinen. Lisäksi alueella on jo aiemmin suoritettu metsähakkuuta.*

*Oriveden ympäristöinsinööri katsoo, ettei alue sovellu liito-oravalle tärkeäksi elinpaikaksi. Ympäristöinsinööri on tehnyt kaava-alueella maastokäynnin 16.9.2021. Kaava-alueella ei tehty havaintoja liito-oravan jätöksistä tai pesäpuista. Kaava-alueen eteläosan kasvillisuus on heinikkoa ja vähäistä pajukkoa. Kaava-alueen pohjoisosassa itä-länsisuunnassa kulkee kaivettu, syvä hulevesioja. Hulevesiojan pohjois- ja eteläpuolella noin 10 metrin leveydellä valtapuulajeja ovat mänty ja koivu. Alue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa.*

*Maastokäynnin havaintojen perusteella kaava-alue ei edusta tavanomaista liito-oravan elinympäristöä. Maastokäynnillä ei tehty havaintoja siitä, että alueella liikkuu, ruokailee tai pesii liito-oravia. Tarvetta erilliselle liito-oravaselvitykselle ei katsota olevan.*

Telia Oyj ilmoittaa, että kaavamuuotosalueella ei sijaitse kaapeleita, jotka tulisi huomioida rakentamisessa. Lähin kaapelireitti sijaitsee Teollisuustien toisella puolen, mutta mahdollinen rakentaminen ei ylettäisi sinne.

Pirkanmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavamuuotoksesta.

**Alustava vaikutusten arviointi**

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset, sillä alue pääasiassa on jo ihmisen muokkaamaa, eikä siellä ole erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja.

Viheralue Nihuankujan AO-tonttien ja kaavamuuotosalueen välillä säilytetään siten, että alueiden väliin jää jatkossakin viheralue. Kortteli 7D ei tule muutoksen myötä jatkumaan kortteliin 7E asti, vaikka laajennus tapahtuu korttelin 7E suuntaan.

Alueella sijaitsee Oripohjan teollisuusalueelta hulevesiä poisjohdettava oja, jolla on vaikutus alueen hydrologisiin oloihin. Kaavaa laatiessa huomioidaan oja lähiympäristöineen sekä hulevesirakenteiden riittävyys. Hulevesioja putkitetaan rakentamattoman tontin osalta rakentamislupaa varten on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Raskas liikenne tulee Teollisuustiellä pysymään suurin piirtein ennallaan, sillä esimerkiksi nyt jäteautot kulkevat nykyiselle jäteasemalle suunnittelualueen ohi. Liikenteen määrä voi mahdollisesti jopa vähentyä, sillä uuden jäteaseman myötä esimerkiksi logistiikkaa saadaan parannettua ja siten jäteastioiden tyhjennysväliä harvennettua. Tonttiliittymät sijoitetaan siten, että sijoittuminen ei heikennä liikenneturvallisuutta Teollisuustiellä, Verstastiellä ja Tankotiellä.

Rautatie on lähimmillään noin 150 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tärinäselvityksen (Geomatti 2011) perusteella rakennusten tärähtely ja runkomelu eivät tule aiheuttamaan ongelmia, kun uudet rakennukset rakennetaan vähintään 60–100 metrin etäisyydelle radasta.

Lähin asuinalue sijaitsee 100–170 metrin päässä suunnittelualueen lähimmästä rajasta. Asuinalue on merkitty kaavaan erillispientalojen korttelialueeksi, johon saa rakentaa työtoiminnalle varattua verstatym. tilaa enintään 75 % rakennusoikeudesta.

Vaikutukset talouteen:

Muutos ei vaikuta merkittävästi kaupungin talouteen; alueen infrastruktuuri on jo olemassa, joten sen rakentaminen ei vaadi kaupungilta investointeja. Maa-alueiden myyntitulot ovat pienet.



#### 4.5 Asemakaavaluonnos II

Ensimmäisen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen nousi tarpeita laajentaa kaavamuuotosaluetta. Suunnittelualaue muuttuu merkittävästi, jolloin on perusteltua asettaa päivitetty luonnos uudelleen nähtäville.



Kuva 6. Päivitetty kaavaluonnos.

Ensimmäiseen luonnokseen verrattuna suunnittelualue laajenee n. 1 ha, jolloin suunnittelualueen yhteenlaskettu pinta-ala on n 3,3 ha.

### 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (täytetään ehdotusvaiheessa)

5.1 Kaavan rakenne

5.2 Aluevaraukset

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

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaistoimintana mm. rakennuslupien kautta.

## 7. KAAVAN HYVÄKSYMINEN

### 7.1 Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §) ja vastineiden toimittaminen

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orivesi.fi](http://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](http://www.orivesi.fi) > Asukkaalle > 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](mailto:kirjaamo@orivesi.fi)

## YHTEYSTIEDOT

Niina Tiittanen  
vs. kaavasuunnittelija  
050 329 5303

Seppo Tingvall  
kaavoituspäällikkö  
040 133 9133

Käyntiosoite: Keskustie 23  
Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi  
Sähköposti: [etunimi.sukunimi@orivesi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orivesi.fi)  
<https://orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/>

# Liite 1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset (luonnos II)



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- TET** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- T-2** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.  
Alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välittämätöntä henkilökuntaa varten.
- TY-1** Ympäristöhäiritäviä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue  
Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.
- VP** Puisto.
- 3 m** 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.**
- 7C** Korttelin numero.
- 2** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- VERSTASTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 0.3** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Katu.**
- Huiveusjohtoa varten varattu alueen osa.**

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Teollisuusrakennusten sisätiloissa saa sosiaali-, toimisto- ym. tilat sijoittaa kahteen kerrokseen kerrosluvun estämättä.

Rakennusten kattomuodon ja värityksen osalta on rakennettaessa noudatettava korttelittain yhtenäistä rakennustapaa.

Rakennuspaikoille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:  
 1 ap/200 k-m<sup>2</sup> teollisuustilaa  
 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> liike- tai toimistotilaa

Kiiltävien kattomateriaalien käyttäminen on kielletty.



ORIVESI

## KIRKKONSELUTU VERSTASTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

1:2000

Asemakaavamuutos koskee:  
 Kirkonseudun kortteleita 7D ja 7C sekä katu-, puisto- ja yhdys-  
 kuntateknistä huolta palvelevien laitojen alueita.  
 Asemakaavamuutoksella muodostuu:  
 Korttelit 7D ja 7C sekä katu- ja puistoluettua.

Muutetaan 3.4.1987 vahvistunutta asemakaavaa.

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

Tämä kortti täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n määräykset.	
Ohvedellä	Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GG24	Korttelijärjestelmä M2000
<b>ORIVEDEN KAUPUNGIN ELINVOIMAPALVELUT</b> KAAVOITUS	
Ohvedellä	Vs. kaava-asiantuntija Nina Tittanen
Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall	
Niitillä	MRA 30 § MRA 27 §
	Hyväksymäksikällyt Ympä Kauphall Kaupvalt





## VERSTASTIEN 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

Käynnistyvä asemakaavan muutos sijaitsee Oripohjan teollisuusalueella ja koskee korttelia 7d sekä ympäröivää puistoaluetta. Suunnittelualue rajautuu etelässä ja lännessä Verstastien, Teollisuustien ja Tankotien alueille, pohjoisessa ja idässä kaupungin omistamaan puistoalueeseen. Alueen rajausta voidaan päivittää ehdotusvaiheessa. Alue sijaitsee noin kaksi kilometriä Oriveden keskustasta pohjoiseen.



### KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n Oriveden hyötyjäteasema toimii tällä hetkellä kaupungin varikolla Lenkkitiellä. Käytössä oleva alue on todettu liian pieneksi, eikä se mahdollista hyötyjäteaseman toiminnan kehittämistä. Vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen selvityksen perusteella paras sijainti uuden ajanmukaisen hyötyjäteaseman rakentamiseksi olisi korttelissa 7d (TY-1) oleva tontti osoitteessa Verstastie 2. Voimassa olevan asemakaavan mukainen noin 2830 m<sup>2</sup> suuruinen tontti olisi hankkeelle liian pieni. Kaupunki omistaa maa-alueet, joten asemakaavan muutoksella rakennuspaikkaa on nykyinen maankäyttö huomioiden mahdollista laajentaa. Pirkanmaan Jätehuolto Oy on laadittanut asemakaavan pohjaksi myös alustavan suunnitelman tontin käytöstä.

Mikäli suunniteltu hanke ei toteudu, voidaan kaavamuutoksella muodostettava suurempi rakennuspaikka käyttää myös muuhun teollisuus-, varasto- ja liikerakentamiseen. Muutoksen myötä korttelin käyttötarkoitus muuttuu tontin 15 osoitteessa Verstastie 2 osalta merkinnästä TY-1 (*ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan korttelialue*) merkinnäksi TET (*teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue*).

## SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

*Maakuntakaavassa* (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) suunnittelualue on merkitty seudullisesti merkittäväksi ja toimialarakenteeltaan monipuoliseksi liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantotoimintaan varatuksi alueeksi (työpaikka-alue). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee seudullisesti merkittävällä ja liikenteellisesti vetovoimaisella alueella, jolle on tarkoituksenmukaista sijoittaa yritystoimintaa.

Oriveden *strateginen yleiskaava* on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2020, mutta siitä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen eikä kaava siten ole lainvoimainen. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on *tiivistytävä ja kohentuva keskustaajama* -merkinnän alueella.



Kuva 1. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus punaisella.



Alueella on voimassa oleva *asemakaava*, jossa suunnittelualueen korttelin 7d merkintä TY-1 tarkoittaa *ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten* korttelialuetta. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu puistoaluetta, jolle korttelialuetta on tarkoitus jatkaa.

Kaavamuutos edistää Oriveden elinvoimaohjelmassa asetettuja tavoitteita, joista keskeinen on yritystoiminnan kehittäminen. Muutos tukee niin ikään Oriveden maapolitiikan tavoitteita, kuten yritysten sijoittumis- ja laajenemismahdollisuuksien tarjoamista.

## 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 §).

Verstastien asemakaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa elinkeinoelämään, yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja liikenteeseen ja niiden kautta elinvoimaan, talouteen, viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. Alueella on tehty luontoselvitys vuonna 2008. Selvityksen mukaan alue on luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta merkityksentöntä, sillä alue on vahvasti ihmisen muokkaamaa. Näin ollen kaavan luontovaikutusten arvioidaan olevan vähäiset. Suunnittelualueella ei sijaitse huomioitavia rakennetun ympäristön kohteita.

Alueella sijaitsee Oripohjan teollisuusalueelta hulevesiä poisjohdettava oja, jolla on vaikutus alueen hydrologisiin oloihin. Kaavaa laatiessa tulee varmistaa riittävät hulevesirakenteet.

## 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
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Elenia Oy
- Väylävirasto
- Telia Finland Oyj
- ElmoNet

## KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Päätös kaavoituksen käynnistämisestä (vireilletulo)	1/2021
Vireilletulosta tiedottaminen	1/2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos, nähtävillä 30 päivää	2/2021
Kaavaehdotus, nähtävillä 14 päivää	3/2021
Kaavan hyväksyminen	4/2021

## OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtävälle 30 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana.

### Kaavaluonnos

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

### Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle 14 päiväksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on toimitettava ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

### Kaavan hyväksyminen

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orivesi.fi](http://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](http://www.orivesi.fi) > Asukkaalle > 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](mailto:kirjaamo@orivesi.fi)

## YHTEYSTIEDOT

Niina Tiittanen  
vs. kaavasuunnittelija  
050 329 5303

Seppo Tingvall  
kaavoituspäällikkö  
040 133 9133

Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

Sähköposti: [etunimi.sukunimi@orivesi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orivesi.fi)

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

