

## ORIPOHJAN KORTTELEIDEN 14 JA 14A ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS, EHDOTUS



## 1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

#### Kaavan nimi

Oripohjan kortteleiden 14 ja 14a asemakaavan muutos

**Kunnan kaavatunnus:** 562...

**Kaavan päiväys:** 15.9.2022

#### Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 14 ja 14a sekä puisto-, katu- ja yleisen tien alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 14 ja 14a sekä lähivirkistys- ja katualueita.

#### Kaavan laatija

Oriveden kaupunki

Keskustie 23 / PL 7, 35301 ORIVESI

Puhelinvaihte 03 5655 6000

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä, puh 050 329 5303

Kaavasuunnittelija

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617 Arto Remes

#### Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2019

#### Hyväksyminen

Kaupunginhallitus XX.XX.20XX

Kaupunginvaltuusto XX.XX.20XX

### 1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla Oripohjassa Haapamäen radan länsipuolella. Alue rajautuu lännessä Mäntäntiehen (kt 58) ja etelässä Kaislahdentiehen. Pohjoisessa suunnittelualue ulottuu Oripohjantielle.

### 1.2. Kaavan tarkoitus

Oripohjan kortteleiden 14 ja 14a asemakaavan muutosta on valmisteltua osana laajempaa Aholantie-Kaislahdentien asemakaavan muutoshanketta. Kortteleiden 14 ja 14a asemakaavan muutosalue erotettiin laajemmasta kaavamuutoksesta omaksi hankkeekseen kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Tämän asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelin 14a käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten alueeksi sekä laajentaa korttelin 14 AL- tontin aluetta kantatien 58 varressa.

### 1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1.	Tunnistetiedot .....	2
1.1.	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2.	Kaavan tarkoitus .....	2
1.3.	Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista .....	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2.	Asemakaavan sisältö .....	5
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3.	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1.	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.2.	Luonnonympäristö .....	7
3.3.	Rakennettu ympäristö .....	8
3.4.	Maanomistus .....	11
3.5.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	13
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	13
4.2.	Osalliset .....	13
4.3.	Vireilletulo .....	14
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	14
4.5.	Asemakaavaluonnos.....	15
4.6.	Asemakaavaehdotus.....	21
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1.	Kaavan rakenne .....	21
5.2.	Aluevaraukset .....	22
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin.....	26
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	27
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	27
6.2.	Toteutuksen seuranta.....	28

7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN .....	28
7.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §) ja vastineiden toimittaminen .....	28
7.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	28

#### **1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Asemakaavakartta, ehdotus
2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, ehdotus
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavan seurantalomake

#### **1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista**

- Rautatieliikenteen aiheuttama tärinä: Tärinäselvitys 27.9.2011, Tasoristeysjärjestelyt rataosalla Orivesi-Haapamäki, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Geomatti Oy
- Kantatien 58 tarveselvitys välillä Yliskylä - Oripohja, Orivesi, Sito 2012
- Oripohjan-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys, Outi Palttala, Arkinor Oy, 2012
- RM-korttelialueen liito-oravaselvitys: Oriveden liito-oravaselvitykset 2019, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Meluselvitys kt 58 välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie, Orivesi, Ramboll 2019
- Kaupan palveluverkkoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019
- Raideliikenteen meluselvitys, Orivesi, Ramboll 2020
- Tulevaisuuden lähijunaliiikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä, Ramboll 2020

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	Ympäristölautakunta 26.11.2019 § 122 Nähtävillä 8.1.–7.2.2020
Luonnos	Ympäristölautakunta 25.5.2021 Nähtävillä 7.6.-5.7.2021
Ehdotus	Ympäristölautakunta 27.9.2022 Kaupunginhallitus Nähtävillä x-x, 30 päivää
Hyväksyminen	Alkuvuosi 2023

### 2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutos koskee erillispientalojen (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta 14, matkailua palvelevien rakennusten (RM) korttelialuetta 14a sekä puistoalueita (VP), yleisen tien aluetta (LT), katualuetta ja jalankululle/pyöräilylle varattuja teitä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialue 14, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 14a sekä lähivirkistysalue (VL) ja katualueita.

Korttelin 14 kolme rakentunutta omakotitalotonttia on osoitettu kaavamuutoksessa vanhan kaavan mukaisesti erillispientalojen korttelialueen (AO) tonteiksi 2-4. Korttelin 14 rakentunut liikerakennuksen tontti 1 on osoitettu vanhan kaavan mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontiksi ja AL- tontti on laajennettu ulottumaan kiinni Mäntäntien (kantatien 58) liikennealueeseen. Vanhassa kaavassa korttelin 14 luoteispuolelle osoitetut toteutumattomat puistoalueen kaistale, jalankululle varattu tie ja yleisen tien alueen osa on muutettu pääosin AL- tontin 1 alueeksi. Samalla korttelin 14 AO- tontit 2 ja 3 on myös rajattu ulottumaan kiinni kantatien 58 liikennealueeseen. Kaislahdentien varren toteutumaton matkailua palvelevien rakennusten (RM) korttelialue 14a on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL-1). Kaavan muutosalueeseen kuuluvat Oripohjantien osa ja Viitatie on osoitettu katualueina. Lisäksi Oripohjantien ja kantatien 58 risteysalueella vanhan kaavan mukaista toteutumattonta yleisen tien aluetta muuttuu Oripohjantien katualueeksi. Vanhassa kaavassa alueen itä- ja keskiosiin osoitettu puistoalue on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 2,30 ha. Kaavamuutoksella on osoitettu alueelle rakennusoikeutta yhteensä 4484 k-m<sup>2</sup>, josta 2556 k-m<sup>2</sup> on KL-1- korttelialueen rakennusoikeutta, 1160 k-m<sup>2</sup> on AL- korttelialueen rakennusoikeutta ja 768 k-m<sup>2</sup> on AO- korttelialueen rakennusoikeutta.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentamisen ajoitus on maanomistajan päätettävissä kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen. Asemakaavamuutoksen mukainen AL- ja AO- alueiden rakentaminen on jo pääosin toteutunut.

Alueella on kunnallistekninen valmius asemakaavan muutoksella osoitetun rakentamisen toteuttamiseksi

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonseudulla Oripohjassa Haapamäen radan länsipuolella noin kilometrin päässä Oriveden liikekeskustasta pohjoiseen. Alue sijaitsee liikenteellisesti edullisesti kantatien 58 vieressä ja valtatie 9 liittymän välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu lännessä Mäntäntiehen (kt 58) ja etelässä Kaislahdentiehen. Pohjoisessa suunnittelualue ulottuu Oripohjantielle. Alueen pinta-ala on noin 2,30 ha.

Alueen pohjoisosan kortteliin 14 on rakentunut yrityskäytössä oleva liikerakennus ja kolme omakotitaloa. Korttelin 14 tonteille kuljetaan pääosin Oripohjantien ja Viitatien kautta. Eteläosassa sijaitsevan korttelin 14a rakentamisalue ei ole toteutunut ja alue on nykyisellään pääosin metsäaluetta. Alueen keski- ja itäosan vanhan kaavan mukainen puistoalue on pääosin metsäaluetta ja osittain hoidettua viheraluetta.



Kuva 1. Suunnittelualue ortokuvassa.

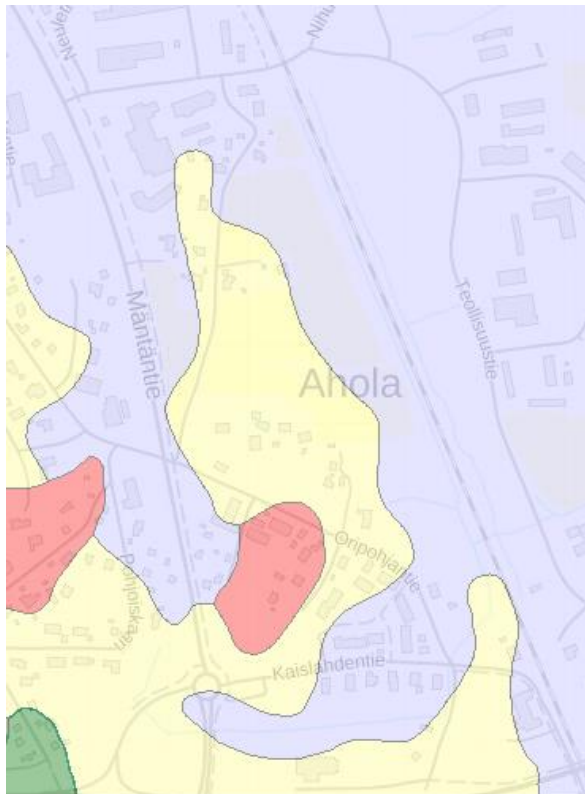
### 3.2. Luonnonympäristö

#### Luontoarvot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelu- tai Natura-alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

#### Eläimistö

Rakentamattomalta alueelta Kaislahdentien varressa on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2019. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, vaikka se teoriassa voisi soveltua liito-oravalle. Alueelle ei kuitenkaan ole liito-oravalle soveltuvia kulkuyhteyksiä. Selvityksessä kuvaillaan luonnonympäristöä näin: *Puusto on vanhoja ja komeita mäntyjä, koivua, vähän kuusta, kaakkoisosassa haapaa sekä harmaaleppää ja kotipihlajaa. Pensaskerroksessa kasvaa katajaa, vadelmaa sekä isotuomipihlajaa. Tontin reunoilla on mm. metsätuomea kasvavaa lehtoa kapeana kaistaleena. Kenttäkerroksen valtalajina kasvaa mustikka. Tontilla on niukasti lahoppuuta. Pesimälinnustoon kuuluvat ainakin kuusitiainen, talitiainen ja räkättirastas.*



- Kalliomaan maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
- karkea hietta (Kht)
- hiesu (Hs)

Kuva 2. Ote suunnittelualueen maalajeista.

Selvityksessä suositellaan säästämään vanhat mäntyn mahdollisuuksien mukaan, mutta muita suosituksia alueelle ei anneta.

#### Maaperä

Maaperältään alue on pääasiassa hiesua ja karkeaa hietaa. Viitatie itäpuolisella alueella on kalliomaata (GTK, Lähde).

#### Vesistö

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse vesistöjä. Alue ei kuulu SYKE:n kartoittamiin tulvariskialueisiin, eikä ulotu luokitetuille pohjavesialueille. Lähin pohjavesialue sijaitsee Oriveden keskustassa valtatie 9:n eteläpuolella.

### 3.3. Rakennettu ympäristö

#### Liikenne

Kantatielle 58 on laadittu tarveselvitys välille Yliskylä-Oripohja vuonna 2012. Selvityksessä on todettu liikenneturvallisuuspuutteita Oripohjantien ja kantatien risteyksessä ja osoitettu liittymälle uusi paikka nykyistä liittymää pohjoisempana. Liittymän siirtämisestä ei ole tehty vielä tarkempia suunnitelmia.



Kuva 3. Ote kantatien 58 tarveselvityksestä, kuvassa Oripohjantien ja kantatien liittymän katkaisu

Keskimääräinen vuorokautinen liikennemäärä kantatiellä 58 suunnittelualueen kohdalla on noin 7300 ajoneuvoa (Liikennemääräkartat 2019, Väylävirasto). Suunnittelualueen kaduista Oripohjantie ja Kaislahdentie ovat normaaleja kaupungin sisäisen liikenteen katuja ilman erillistä kevyen liikenteen väylää.

Kuvassa 3 näkyy suunnittelualueen lähimmät linja-autopysäkit. Myös valtatie 9 rampeilla olevat pysäkit ovat lähellä: Tampereen suuntaan kulkevan liikenteen pysäkki on noin 100 m etäisyydellä Kaislahdentiestä. Linja-autoasema on lähimmillään noin 1,5 km etäisyydellä ja keskustan junaseisake noin 2 km ja juna-asema noin 4,5 km päässä.

Orivedelle on laadittu selvitys lähijunaliikenteen mahdollisuuksista ja siihen liittyen on tarkasteltu mahdollisuutta toteuttaa lähijunaseisake Oripohjaan. Tarkasteltavana on ollut kolme erilaista sijainti- ja toteuttamisvaihtoehtoa seisakkeelle. Yksi vaihtoehto oli seisakkeen toteuttaminen heti Teollisuustien eteläpuolelle, mutta tämä vaihtoehto oli tarkastelluista huonoin. Paremmissa vaihtoehtoissa seisake tulisi heti valtatie 9 pohjoispuolelle. Toisessa pääkulku seisakkeelle olisi radan länsipuolelta ja toisessa itäpuolelta.

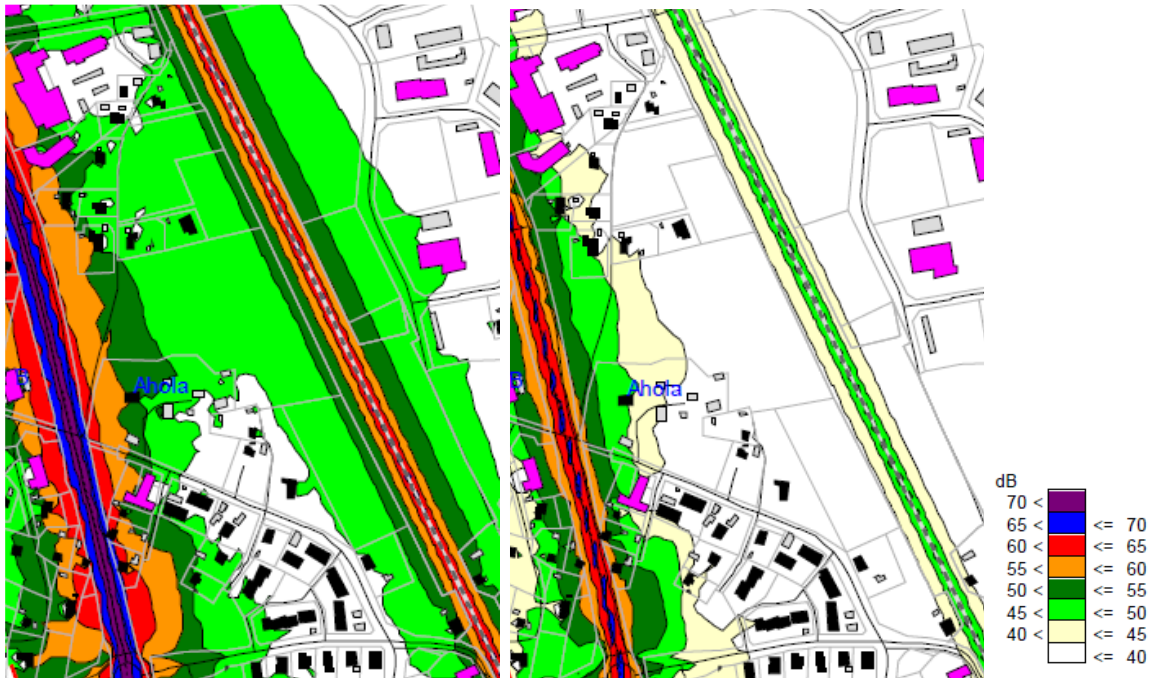
#### Melu ja tärinä

Alueelle on laadittu melu- ja tärinäselvityksiä. Tärinäselvityksessä suositellaan, että uusi asuntorakentaminen sijoitetaan vähintään 45 metrin päähän radasta ja muu rakentaminen vähintään 15 metrin etäisyydelle. Tärinän ei arvioida vaikuttavan enää 60–100 metrin päässä radasta.

Kuvassa 4 näkyy meluselvitysten yhdistelmäkartat ennustetilanteessa päivällä ja yöllä (rataliikenne vuonna 2050 ja tieliikenne vuonna 2040). Melun kannalta rautatie ei aiheuta tulevalle rakentamiselle merkittäviä rajoitteita. Tieliikenne sen sijaan on merkittävä melunlähde suunnittelualueella ja se tulee



huomioida kaavassa kantatien 58 läheisyydessä. Päivällä asuinalueilla melutason saa olla enintään 55 dB ja sisätiloissa 35 dB, yöllä ulkona vanhoilla asuinalueilla enintään 50 dB ja uusilla asuinalueilla 45 dB ja sisätiloissa 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa melutaso saa olla enintään 45 dB.



Kuva 4. Meluselvityksen kartta tie- ja rautatiemelun leviämisestä päivällä (vasen) ja yöllä (oikea).

### Palvelut

Oripohjan ja Lehdistön alueella on runsaasti yritystoimintaa, joten siellä on myös työpaikkoja ja kaupallisia palveluita. Kaavan muutosalueen korttelin 14 AL- tontilla sijaitsee liikekiinteistö. Keskusta palveluneen on noin 1 km päässä. Julkisista palveluista esimerkiksi koulut ovat lähimmillään alle 1 km päässä, päiväkodit noin 1,5 km ja terveyskeskus noin 3 km päässä. Kaupan palveluverkkoselvityksen (2019) mukaan Oripohja ja Lehdistö sopivat hyvin tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi sekä autokaupan ja autojen ym. koneiden ja laitteiden huoltoon liittyvien palvelujen alueeksi. Alueen kaupallinen kehittäminen tulisi ohjata siihen suuntaan, jotta keskustahakuinen kauppa keskittyisi tulevaisuudessakin nykyiseen liikekeskustaan eivätkä alueet kilpailisi turhaan keskenään.

### Virkistysalueet

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulla puistoalueella ja Kaislahdentien varren toteutumattomalla matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella sijaitsevaa metsikköä hyödynnetään nykyisin lähinnä viereisten asuinrakennuspaikkojen asukkaiden lähivirkistyskäytössä. Suunnittelualueella ei ole laajempaa merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta.

Oriveden keskusta-alueen ja sen lähiympäristön yleiset virkistysalueet ovat suunnittelualueelta hyvin saavutettavissa. Esimerkiksi Paltanmäen ulkoilureitit ovat noin 700 metrin päässä Kaislahdentiestä ja Nihuan uimaranta noin 1,6 km:n päässä Oripohjantiestä.

## Väestö

Suunnittelualueella Viitatie varrella sijaitsee kolme vanhaa omakotitaloa. Alueen lähiympäristöön on rakentunut pääasiassa pientalo- ja rivitaloasutusta.

## Rakennuskanta

Suunnittelualueen rakennuskantaa on inventoitu vuonna 2012 (Oripohjan-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys, Outi Palttala, Arkinor Oy, 2012). Kaavan muutosalueella ei sijaitse huomioitavia arvokkaita rakennuskohteita. Inventoinnissa on tuotu esille kaavan muutosalueen pohjoispuolella sijaitseva Aholantien raittimainen asuinrakennusryhmä sekä neljä yksittäistä taloa. Inventoinnin mukaan ne muodostavat paikallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden ja raitti sekä kolme taloista on arvoitettu luokkaan III: *kohteiden vanha rakennuskanta tulisi pyrkiä säilyttämään ja miljöökuvaa tukea noudattamalla kohteiden vanhojen rakennusten mittakaavaa ja materiaaleja*. Raittia kuvailaan näin: *Rakennukset eivät muodosta ajallisesti yhtenäistä tai arkkitehtonisesti merkittävää kokonaisuutta, vaan alueen arvo syntyy tien varren rakennuskannan ja näkymien vaihtelevuudesta, jossa tien varren peltonäkymien reunan muodostavat pihojen aidanteet ja pihapuut*. Yksi taloista (kuvassa 5 kohde R101.17) on arvoitettu luokkaan II: *Vanha rakennuskanta säilytetään. Uudisrakentaminen tulee sovittaa vanhan rakennuskannan mittakaavaan ja sopeuttaa mm. materiaaleiltaan ja massoitukseltaan miljöökuvaa*. Kohdetta kuvataan melko hyvin säilyneenä 1900-luvun alun maatilana pihapiirinä kyläteiden risteyksessä.



Kuva 5. Rakennetun ympäristön inventoinnin kohteita suunnittelualueen läheisyydessä.

## Muinaisjäänökset

Suunnittelualueelta ei ole löydetty kiinteitä muinaisjäänöksiä.

### 3.4. Maanomistus

Kaavan muutosalue on pääosin Oriveden kaupungin omistuksessa. Alueen pohjoisosassa sijaitsevan asemakaavan liiketontin muodostamat kiinteistöt sekä Mäntätien varressa sijaitsevat omakotitalotontit ovat yksityisessä omistuksessa.

### 3.5. Kaava-aluetta 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.

#### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on kokonaisuudessaan maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä solmukohdassa -rajauksen sisällä. Suunnittelualueen keskiosassa on maakuntakaavan yhdysvesijohdon merkintä.

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Oriveden strateginen yleiskaava, joka on hyväksytty kaupungin-valtuustossa 26.10.2020. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, mutta Oriveden kaupunginhallitus määräsi 8.3.2021 § 52 strategisen

yleiskaavan tulemaan voimaan puunkuormausaluetta lukuun ottamatta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämismääräysten ja niissä tavoitteiden sekä yleismääräysten osalta.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu seuraavia oikeusvaikutteisia kehittämismääräyksiä:

Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama. Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja aseman seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely ja pyöräilyympäristöä. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla.



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä ympyrällä.

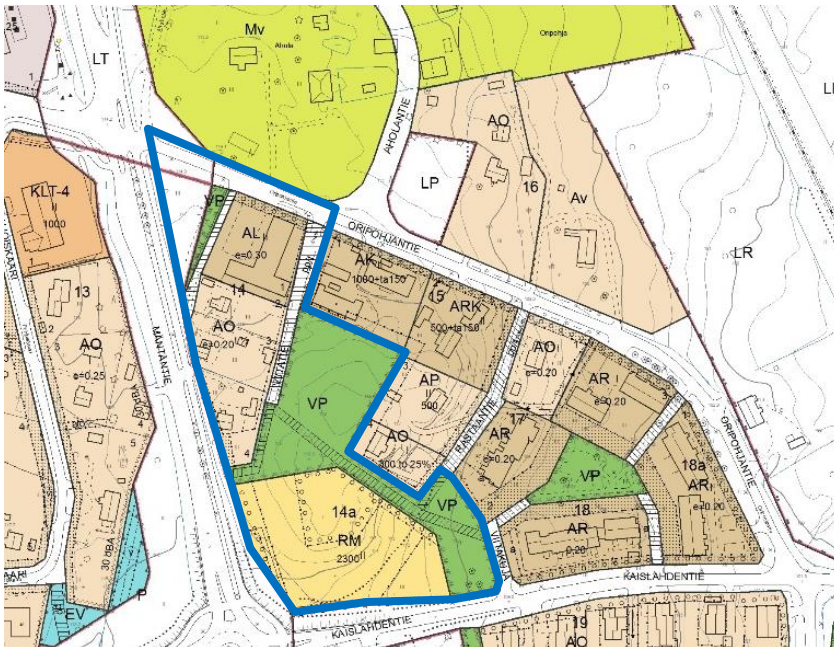
Oripohjan risteuksen ympäristö. VT9 ja KT 58 risteuksen ympäristössä kehitetään maankäyttöä ja pyritään vähentämään liikenneväylien estevaikutuksia. Julkisen liikenteen edellytyksiin ja liityntäliikenteeseen kiinnitetään huomiota.

Strategisen yleiskaavan yleismääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto erilaisista arvoalueista (ml. paikalliset arvoalueet) ja suojelualueista, muinaisjäänöksistä ja pohjavesialueista sekä huomioitava kulttuuriympäristöjen selvitystarve. Tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan suoje-lu- ja arvoalueisiin liittyvät erilaiset arvot ja vaalitaan niitä. Toisiinsa kytkeytyvien kohteidenosalta vaalitaan myös niiden välisiä yhteyksiä, kuten arvokkaiden luontokohteiden välisiä ekologisia yhteyksiä tai useiden muinaisjäänösten muodostamia kokonaisuuksia.

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

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta koko kunnan alueella. Myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.2.1966 hyväksytty Kirkonseudun asemakaava, 9.7.1981 vahvistunut Risteysalue/Huitu asemakaavan muutos, 28.11.1990 vahvistunut Oripohjantien asemakaavan muutos sekä 15.8.2019 voimaantullut Lehdistö-Varikko-Oriahde asemakaavaa ja asemakaavamuu-tos. Suurimmalla osalla alueesta on voimassa Risteys-alue/Huitu asemakaavan muutos vuo-delta 1981. Alueen asemakaa-voissa on suunnittelualueelle osoit-tettu erillispientalojen (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialue 14 sekä matkailua pal-velevien rakennusten (RM) kortteli-alue 14a. Korttelissa 14 on yksi AL-

tontti ja kolme erillispientalojen (AO) tonttia. AL- tontin rakentamisen tehokkuusluku on  $e=0.30$  ja AO-tonttien  $e=0.20$ . RM- korttelin 14a rakennusoikeus on  $2300 \text{ k-m}^2$ . Korttelin 14 luoteispuolelle / Oripoh-jantien ja Mäntäntien (kantatie 58) risteysalueelle on osoitettu puistoalueen (VP) kaistale, jalankululle varattu tie ja yleisen tien alueen osa. Kaavan muutosalueen itä- ja keskiosaan on osoitettu voimassa

olevassa asemakaavassa puistoalue (VP). Kaavan muutosalueeseen kuuluva Oripohjantien osa on katu- aluetta. Viitatie on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi tieksi, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Viitatie jatkeeksi on osoitettu asemakaavan puistoalueelle ohjeellinen jalankululle ja polku- pyöräilylle varatun alueen osan kaavamerkintä (pp) Viitatie päästä Mäntäntielle, Rastastielle ja Viitaku- jalle.

#### Rakennusjärjestys

Oriveden kaupunginvaltuuston 10.6.2019 § 23 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.12.2021.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet**

Oriveden kaupungin tavoitteena on kehittää sijainniltaan ja liikenneyhteyksien kannalta edullista kes- kusta-alueita asumisen lisäksi yritystoimintaan. Suunnittelualueen pääosin vuodelta 1981 oleva asema- kaava on jäänyt yritystoimintaan sopivan kaupungin omistaman alueen osalta toteutumatta. Vanhan kaavan mukaiselle matkailua palvelevan rakentamisen alueelle ei ole ollut kysyntää. Asemakaava on to- teutumattomilta osin selvästi vanhentunut, eikä se vastaa nykytilannetta tai sovellu alueen tulevaisuu- den tarpeisiin.

Oripohjan kortteleiden 14 ja 14a asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa matkailua palvele- vien rakennusten korttelin 14a käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten alueeksi sekä laajentaa kort- telin 14 AL- tontin aluetta kantatien 58 varressa ja näin mahdollistaa nykyisen yritystoiminnan kehittä- minen. Kaavamuutoksella pyritään myös yhteen sovittamaan alueen yritystoiminta ja jo olemassa olevan asumisen tarpeet. Lisäksi kaavamuutoksessa huomioidaan alueen liikenneturvallisuuden parantamistar- peet erityisesti Oripohjantien ja kantatien 58 liittymässä.

Suunnittelussa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain asettamat tavoitteet, esimerkiksi: ”Asema- kaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäris- tölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle”. Koska alueella ei ole oikeusvai- kutteista yleiskaavaa, suunnittelussa on huomioitava myös yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54 § ja MRL 39 §).

### **4.2. Osalliset**

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

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Y- ja L- vastuualueet
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo

- Teleoperaattorit
- Elenia Oy
- Väylävirasto
- Oriveden Yrittäjät ry

#### 4.3. Vireilletulo

Oripohjan kortteleiden 14 ja 14a asemakaavan muutosta on valmisteltua osana laajempaa Aholantie-Kaislahdentien asemakaavan muutoshanketta. Aholantie-Kaislahdentie asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2019. Kortteleiden 14 ja 14a asemakaavan muutosalue erotettiin laajemmasta kaavamutoksesta omaksi hankkeekseen kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Kortteleiden 14 ja 14a asemakaavamuutoksesta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2022.

#### 4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 26.11.2019 § 122 ja se asetettiin nähtäville 8.1.–7.2.2020. Nähtävilläolosta tiedotettiin suunnitelman mukaisesti (liite 3).

Nähtävilläoloaikana annettiin palautetta, joka on koottu seuraavaan taulukkoon:

<b>Palaute</b>	<b>Vastine</b>
<b>Elisa Oyj 7.1.2020:</b> Ei huomautettavaa. Alueen läheisyydessä on Elisän tietoliikenne rakenteita, jotka on huomioitava.	Koska Elisa Oyj:llä ei ole tietoliikenne rakenteita suunnittelualueella eikä huomautettavaa kaavamuutokseen, yritykseltä ei ole jatkossa tarpeen pyytää lausuntoja kaavasta.
<b>Telia Finland Oyj 8.1.2020:</b> Teliällä ei ole rakennettua verkkoa kaavoitettavalla alueella.	Koska Telia Finland Oyj:llä ei ole rakennettua verkkoa suunnittelualueella eikä huomautettavaa kaavamuutokseen, yritykseltä ei ole jatkossa tarpeen pyytää lausuntoja kaavasta
<b>Pirkanmaan ELY-keskus 5.2.2020:</b> Liito-oravan lisäksi kaava-alueelta tulee selvittää myös mahdolliset muut luontoarvot. Myös Mäntäntien aiheuttama melu tulee huomioida kaavaratkaisussa. Mahdollinen lisärakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun.	Liito-oravaselvityksessä on kuvailtu myös selvitysalueen luonnonympäristöä eikä sen perusteella ole syytä tehdä tarkempaa selvitystä. Muuten alue on jo rakennettua tai viljeltyä, joten alueella ei voi olettaa erityisiä luontoarvoja. Tie- ja rautatieliikenteen melu huomioidaan suunnittelussa. Hulevedet huomioidaan suunnittelussa.
<b>Pirkanmaan liitto 5.2.2020:</b> Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa.	-
<b>Väylävirasto 6.2.2020:</b> Suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runko- ja värinä haitat. Melun ja värinän leviämisestä tulee laatia riittävät selvitykset ja osoittaa	Rautatieliikenteen melusta on tehty selvitys vuonna 2020. Alueella on tehty värinäselvityksiä esimerkiksi 2011 ja selvitysten tuloksia hyödynnetään suunnittelussa.

niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.	
<b>Pirkanmaan maakuntamuseo 7.2.2020:</b> Kaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen tunnistamiseksi kaava-alueelta tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi.	Alueen rakennuskantaa on inventoitu aiemman kaavamuutoksen yhteydessä ja inventointiraporttia hyödynnetään suunnittelussa.

Nähtävilläolon aikana useat suunnittelualueen ja lähiseudun asukkaat antoivat **suullista palautetta** alueen suunnittelun tavoitteista. Asukkaat olivat huolissaan oman asuinympäristönsä viihtyisyyden menettämisestä ja liikenneturvallisuuden heikentymisestä. Monien asukkaiden mielestä alue on viihtyisä ja houkutteleva asuinalue ja sitä tulisi kehittää sellaisena. Myös lähivirkistyspaikkojen riittävyys oli asukkaiden huolena.

Kaupunki on linjannut<sup>1</sup>, että Oripohjaa tulee kehittää yritystoiminnan näkökulmasta, koska kaupungilla ei ole enää monta vapaata yritystonttia jäljellä ja yrityksiä usein houkuttelevat hyvät liikenneyhteydet. Kaavamuutoksen yksi oleellisimmista tavoitteista on sovittaa yhteen olemassa olevan asumisen tarpeet sekä alueelle tulevat uudet toiminnot. Liikenneturvallisuuden on tarkoitus parantua kaavamuutoksen seurauksena ja tulevan toiminnan aiheuttamia häiriöitä pyritään ehkäisemään.

#### 4.5. Asemakaavaluonnos

##### Alustavat luonnosvaihtoehdot

Laajempaa Aholantie-Kaislahdentien asemakaavan muutosta varten laadittiin useampia luonnoksia, mutta viimeisimpänä päädyttiin asettamaan nähtäville vain yksi luonnosvaihtoehto. Merkittävin eroavaisuus kahden parhaan luonnoksen välillä oli uuden kantatie 58 liittymän sijainti. Toisessa luonnosvaihtoehdossa liittymä olisi sijainnut tilan 562-413-1-316 huoltotietä vastapäätä. Maanomistajan tahto oli, ettei uutta liittymää sijoitettaisi suoraan tilan huoltotietä vastapäätä. Maanomistajan kanssa käydyn keskustelun jälkeen päädyttiin nähtäville asetettavaan luonnosvaihtoehtoon, sillä muilta osin liittymän sijainnilla kahden luonnoksen välillä ei ollut suurta merkitystä. Nähtäville asetettavassa kaavaluonnoksessa liittymän sijainti on muita vaihtoehtoja pohjoisempaan.

Liittymän sijainnin lisäksi muilta osin alustavissa luonnosvaihtoehdoissa ei ollut merkittäviä eroavaisuuksia.

##### Nähtävilläolo

Aholantie-Kaislahdentien asemakaavan muutosluonnos hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 25.5.2021 § 61 ja se asetettiin nähtäville 7.6.-5.7.2021. Nähtävilläolosta tiedotettiin suunnitelman mukaisesti (liite 3).

##### Luonnoksena esillä ollut vaihtoehto

Luonnoksessa rakennetut korttelialueen 14 kiinteistöt on merkitty niiden toteutuneilla käyttötarkoituserkinnöillä, mutta joidenkin osalta korttelialueisiin on tehty myös laajennuksia. Kaislahdentien varren

<sup>1</sup> Esimerkiksi kaupunginhallitus iltakoulussaan 9.3.2020.

rakentamaton korttelialue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi. Luonnoksessa Kaislahdentien rakentamaton kortteli on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi KL. Korttelialueella on merkitty istuttavaksi alueen osaksi merkitty alue.

Nähtävilläoloaikana annettu palaute, joka koskee Oripohjan kortteleiden 14 ja 14a asemakaavan muutoksen aluetta:

Palaute	Vastine
<p><b>Pirkanmaan maakuntamuseo 21.6.2021:</b> Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaava-alueelta on laadittu Oripohjan-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys (Outi Palttala, Arkinor Oy, 2012). Selvitys soveltuu käytettäväksi tämän kaavan lähtötietoaineistona olettaen, että Oriveden kaupunki toteaa sen olevan yhä alueen olosuhteiden osalta riittävässä määrin ajan tasalla. Maakuntamuseo esittää, että maininta selvityksestä lisätään asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p>	<p>Tieto rakennetun ympäristön selvityksestä lisätään kaava-asiakirjoihin. Rakennetun ympäristön selvityksen perusteella tämän asemakaavamuutoksen alueella ei sijaitse arvokkaita rakennuskohteita.</p>
<p><b>Pirkanmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue 23.6.2021:</b> 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. Asemakaavaa laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään, joten yhteenvetona voidaan todeta, että alueella korostuu yleiskaavallisen tarkastelun tarve.</p> <p>Asemakaavamuutoksen selostuksen mukaan kaava-alueelta on tehty erinäisiä selvityksiä (mm. liito-oravaselvitys 2019, melu- ja värinäselvitykset). Selvityksiä ei ole kuitenkaan mukana kaava-aineistossa, joten selvitysten asianmukaisuuteen ei voida ottaa kantaa.</p> <p>Mikäli KTY- tai KL-alueilla sallitaan esimerkiksi mainostornin sijoittaminen, sen sijaintia ja laatua on tarpeen ohjata asemakaavalla valohaitan ennakkoimiseksi suhteessa asutukseen.</p>	<p>Yleiskaavan sisältövaatimukset on otettu asemakaavan muutoksessa soveltuvin osin huomioon. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen esitetään kaavaselostukseen kohdassa 5.4.</p> <p>Liito-oravaselvitys sekä melu- ja värinäselvitys lisätään kaava-asiakirjoihin.</p> <p>Alueelle ei ole tiedossa tarvetta sijoittaa mainostorneja. Jos kuitenkin mainostornin sijoittaminen tulee tulevaisuudessa ajankohtaiseksi, sen rakentaminen on mahdollista toimenpideluvalla.</p>



<p>Ely-keskus katsoo, että asemakaavaluonnosta tulee kehittää siten, että erityistä huomiota kiinnitetään siihen, että ratkaisu ei aiheuta lähiympäristölle meluhaittaa tai muuta häiriötä etenkin yöaikaan.</p>	<p>Lupaprosessissa selvitetään hankkeen sopivuus alueelle ja annetaan tarvittaessa ehdot hankkeen toteuttamiselle.</p>
<p><b>Pirkanmaan liitto 23.6.2021:</b></p> <p>Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista aluekohtaista osayleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa Aholantie-Kaislahdentie asemakaavamuutoksen laadintaa, erityisesti kaupan mitoittamiseen liittyen. Asemakaavamuutoksen tavoitteiden voidaan katsoa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisia.</p> <p>Kaavaselistuksen mukaan suunnittelualueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 26 200 k-m<sup>2</sup>. Pirkanmaan liitto toteaa, että Aholantie-Kaislahdentie kaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon taajamatoimintojen aluetta koskeva seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, joka paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta on Oriveden keskustaajaman alueella 7000 k-m<sup>2</sup> ja keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta 5000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3000 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>MRL 71 d §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Aholantie-Kaislahdentie asemakaavamuutoksen luonnos ei sisällä erityistä mainintaa kaupan suuryksiköistä. Taajamatoimintojen aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Asemakaavamääräyksissä tuleekin ottaa suuryksikön muodostumiseen liittyvät mitoitusrajat huomioon.</p>	<p>Tällä kortteileiden 14 ja 14a aseman muutoksella ei ole tarkoitus osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisaluetta. Kaavaehdotuksessa osoitetun liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueen 14a rakennusoikeuden määrä on enintään 2556 k-m<sup>2</sup>. Alueelle ei siten voi rakentua MRL:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä (yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää).</p>

<p>Pirkanmaan liitto katsoo, että ehdotusvaiheen kaavaselostukseen on tarpeen kirjata koko kaavamuuotosaluetta koskeva kaupan mitoituksen kokonaistarkastelu, jolla varmistetaan, että alueelle toteutettavien kaupan toimintojen mitoitus ei ylitä maakuntakaavassa määritettyjä vähittäiskaupan suuryksikön seudullisuuden kriteerejä.</p>	
<p><b>Oriveden kaupunki, tekninen lautakunta</b> <b>23.6.2021:</b> Tekninen lautakunta esittää lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa Aholantie-Kaislahdentie asemakaavan muutosluonnoksesta.</p>	-
<p><b>Väylävirasto 29.6.2021:</b> Väylävirasto on antanut 5.2.2020 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.</p>	-
<p><b>Pirkanmaan ELY-keskus, liikenne- ja infrastruktuurivastuualue 30.6.2021:</b> Asemakaavaluonnos noudattaa Oripohjantien katkaisun ja uuden kokoojakatuliittymän osalta tehtyä tarveselvitystä.</p> <p>Uuden liittymän suunnitelmaan tulee sisältyä myös nykyisen Oripohjantien liittymän poiston suunnittelu.</p> <p>Asemakaava-alueen eteläosassa olevan KL-korttelin 14A ajoneuvoyhteys tulee järjestää Kaislahdentieltä riittävän etäältä kiertoliittymästä. Tonttiliittymä voi sijaita lähimmillään tien toisella puolella olevan liityntäpysäköintialueen liittymän kohdalla. Liittymäkielto Kaislahdentiellä tulee osoittaa asemakaavassa hakaviiva -merkinnällä.</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan alueelle on tehty meluselvitys, josta on ote kaavaselostuksessa päivämelun osalta ilman tietoa tarkasteluvuodesta. Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue toistaa Pirkanmaan ELY-keskuksen Y-vastuualueen 23.6.2021 lausunnossaan esittämän tarpeen tehdyn meluselvitysraportin liittämistä kaava-aineistoon, jotta voidaan varmistua selvityksen</p>	<p>Oripohjantien ja kantatien 58 liittymän siirtoa on alustavasti suunniteltu, mutta sen toteutumisaikataulu ei ole tiedossa. Tällä kortteleiden 14 ja 14a asemakaavamuutoksella ei ole tarkoitus ratkaista Oripohjantien mahdollista myöhempää liittymän katkaisua ja liittymän uutta sijaintia. Tämän kaavamuutoksen maankäyttö tukeutuu Oripohjantien ja kantatien 58 nykyiseen liittymään ja kaavamuutoksessa huomioidaan liittymän turvallisuus osoittamalla kaavan muutosalueelle riittävä näkemäalue.</p> <p>Kaislahdentien varteen lisätään liittymäkielto-merkintä lausunnossa esitetyn mukaisesti.</p> <p>Meluselvitys lisätään kaava-asiakirjoihin.</p>

<p>asianmukaisuudesta ja sen perusteella asema-kaavassa esitettyjen melumäärausten riittävydestä.</p> <p>Asemakaavan jatkotyössä tulee suunnitella alueelle tulevien mahdollisten mainostornien sijainnit. Yleisesti ottaen mainoslaitteiden kuten mainostornien sijainti tulee suunnitella siten, ettei aiheuteta vaaraa kuten häikäisyä maantien, kantatien 58 liikenteelle. Ennen kantatien lähialueelle sijoitettavien mainosten toimenpidelupien myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualueen keskitetyistä lupapalveluista. ELY-keskus arvioi mainostelineen / -laitteen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Alueen kuivatus on hoidettava kantatien 58 kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällä.</p>	<p>Alueelle ei ole tiedossa tarvetta sijoittaa mainostorneja. Jos kuitenkin mainostornin sijoittaminen tulee tulevaisuudessa ajankohtaiseksi, sen rakentaminen on mahdollista toimenpideluvalla. Lupaprosessissa selvitetään hankkeen sopivuus alueelle ja annetaan tarvittaessa ehdot hankkeen toteuttamiselle.</p>
<p><b>Mielipide 1 5.7.2021:</b></p> <p>Oripohjan asuinalue tulisi huomioida paremmin kaavaa päivitettäessä. Kaavassa lähivirkistysalue jää todella kapeaksi ja ei ole riittävä peittämään alueelle kantautuvan VT 9 melua. Liikenne VT 9:llä kasvaa jatkuvasti ja sitä myöten melu lisääntyy. Uusia alueita kaavoitettaessa otetaan huomioon alueelle kantautuva liikenteen melu ja mielestäni sama pitäisi ottaa huomioon nytkin kuntalaisten tasapuolisen kohtelun nimissä.</p> <p>Orivedellä on puskuria yritystonteista ja kysyntä on ollut heikohkoa, joten risteysalueelle muodostuva yritystontti ei ole niin merkittävä ajattelun kaupungin tonttivarantoa. Toki jokainen tontti on tärkeä ja jokainen yritys on tärkeä, mutta alueen olemassaoleva asutus (omakotitalot ja rivitalot) pitää ottaa paremmin huomioon kaavassa.</p> <p>Täten pyydän että kaavassa laajennettaisiin lähivirkistysaluetta, jotta melu ei kantautuisi niin helposti asuinalueelle.</p>	<p>Lähivirkistysalue ei ole tarkoitettu melusuojaukseen eikä kaavaluonnoksessa osoitetun KL-tontin rakentaminen välttämättä lisää asuinalueille kantautuvaa liikenteen melua. Rakennusmassoilla on myös melua suojaava vaikutus.</p> <p>Oriveden kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta yritystoiminnan näkökulmasta. Vanhan kaavan mukaiselle matkailua palvelevan rakentamisen alueelle ei ole ollut kaupungin keskusta-alueella kysyntää. Asemakaava on tältä osin selvästi vanhentunut, eikä se vastaa alueen tulevaisuuden kehittämistarpeisiin. Kaavamutoksella pyritään yhtensovittamaan alueen olemassa olevan asumisen tarpeet sekä alueelle tulevat uudet toiminnot.</p> <p>Kaavamutoksella ei ole laajennettu voimassa olevan asemakaavan korttelin 14a rakentamisaluetta eikä alueen rakennusoikeutta ole merkittävästi lisätty. Voimassa olevan asemakaavan puistoalue on säilytetty virkistyskäytössä osoitta-</p>

	<p>malla alue nykyisen käytön mukaisesti lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutoksella ei supisteta kaavan virkistysaluetta. Lisäksi kaavaluonnoksessa osoitetun KL- tontin pohjoisosaan lähivirkistysalueen rajalle on osoitettu istutettavan alueen osan kaavamerkintä, joka ohjaa tontin rakentamisen mäen harjanteen lakialueen eteläpuolelle. Kun lisäksi huomioidaan, että KL- tontin toteuttaminen ei aiheuta ajoneuvoliikenteen lisääntymistä vanhan asutuksen tonttikaduilla, niin kaavan tavoitteen mukaisen KL- alueen voidaan katsoa sopeutuvan alueen vanhaan rakentuneeseen ympäristöön eikä kaavaluonnoksessa osoitettua aluevarausta ole perusteltua muuttaa.</p>
<p><b>Mielipide 2 5.7.2021:</b>  Pyytäisimme ottamaan Oripohjan asuinalueen huomioon kaavaa päivittäessä. Asuinalueella on lapsiperheitä, mutta asuinalueella ei ole lapsille lähileikkikenttää. Kaislahdentien ja kt58 risteyksessä oleva kaavamerkintä liikerakennusten korttelialueesta on alueella, joka on todella aktiivisessa ulkoilu- ja virkistyskäytössä. Niin lasten kuin lemmikkien ulkoiluttajien. Oripohjan asuinalue on yritysten puserruksessa sekä vt9 ja kt58 vieressä. Tiet ovat vilkkaasti liikennöityjä. Metsä toimii hyvänä suojana mm. meluhaitoille koko Oripohjan alueen asukkaille. Orivedellä on tilaa kaavoittaa yritystontteja muuallekin ja nyt kaupungilla on mahdollisuus antaa käden ojennus Oripohjan asuinalueelle. Mielestämme täytyy myös katsoa tasapuolisuutta muiden asuinalueiden kanssa. Asuinalueilla, jotka ovat selvästi asuinalueita ja keskellä rauhaa on suurempia viheralueita/puistoalueita/lähivirkistysalueita kuin tässä.  Ymmärrämme toki yritysten tärkeyden Oriveden kaupungille. Uskomme kuitenkin, että tuo pieni alue kaupungille, mutta suuri alue Oripohjan asuinalueen ihmisille, palvelee kuntalaisia paremmin sillä, että Oripohjan asuinalueellakin on riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysalueet. Tämän hetken kaavan mukaan ja tämän luonnoksen</p>	<p>Lähivirkistysalue ei ole tarkoitettu melusuojaukseen eikä kaavaluonnoksessa osoitetun KL- tontin rakentaminen välttämättä lisää asuinalueille kantautuvaa liikenteen melua. Rakennusmassoilla on myös melusta suojaava vaikutus.</p> <p>Oriveden kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta yritystoiminnan näkökulmasta. Vanhan kaavan mukaiselle matkailua palvelevan rakentamisen alueelle ei ole ollut kaupungin keskusta-alueella kysyntää. Asemakaava on tältä osin selvästi vanhentunut, eikä se vastaa alueen tulevaisuuden kehittämistarpeisiin. Kaavamuutoksella pyritään yhteensovittamaan alueen olemassa olevan asumisen tarpeet sekä alueelle tulevat uudet toiminnot.</p> <p>Kaavamuutoksella ei ole laajennettu voimassa olevan asemakaavan korttelin 14a rakentamisaluetta eikä alueen rakennusoikeutta ole merkittävästi lisätty. Voimassa olevan asemakaavan puistoalue on säilytetty edelleen virkistyskäytössä osoittamalla alue nykyisen käytön mukaisesti lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutoksella ei supisteta kaavan virkistysaluetta. Lisäksi kaavaluonnoksessa osoitetun KL- tontin pohjoisosaan lähivirkistysalueen rajalle on osoitettu istutettavan alueen osan kaavamerkintä, joka ohjaa tontin rakentamisen mäen harjanteen lakialueen</p>

<p>mukaan jää edelleen erittäin pieni kaistale Kaislahdentien puolelle lähivirkistysaluetta. Toivomme, että lähivirkistysaluetta siltä puolelta suurennettaisiin merkittävästi.</p>	<p>eteläpuolelle. Kun lisäksi huomioidaan, että KL-tontin toteuttaminen ei aiheuta ajoneuvoliikenteen lisääntymistä vanhan asutuksen tonttikauduilla, niin kaavan tavoitteen mukaisen KL-alueen voidaan katsoa sopeutuvan alueen vanhaan rakentuneeseen ympäristöön eikä kaavaluonnoksessa osoitettua aluevarausta ole perusteltua muuttaa.</p>
---	---

Kaavaluonnokseen on tehty nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Oripohjan kortteleiden 14 ja 14a asemakaavan muutos on irrotettu omaksi hankkeekseen Aholantie-Kaislahdentien asemakaavan muutoksesta.
- Korttelin 14 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu Oripohjatieltä etelään yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- Korttelin 14 tonttien rakennusalojen merkintätekniikkaa on täsmennetty.
- Korttelien 14 ja 14a istutettavat alueen osat on korvattu rakennusalan rajoilla Mäntätien ja Oripohjantien varrella.
- Korttelin 14a KL-merkintä on muutettu KL-1:ksi ja alueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
- Korttelin 14a Kaislahdentien varteen on lisätty liittymäkieltomerkintä kierto liittymästä lähtien
- Yleismääräyksiä on täsmennetty Oriveden kaupungin kaavoituskäytännön mukaisiksi.

#### 4.6. Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus käsitellään ympäristölautakunnassa 27.9.2022 §x ja se asetettiin nähtäville x.x.-x.x.2022. Nähtävilläolosta tiedotettiin suunnitelman mukaisesti (liite 3).

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialue 14, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 14a sekä lähivirkistysalue (VL) ja katualueita.

Korttelin 14 kolme rakentunutta omakotitalotonttia on osoitettu kaavamuutoksessa vanhan kaavan mukaisesti erillispientalojen korttelialueen (AO) tonteiksi 2-4. Korttelin 14 rakentunut liikerakennuksen tontti 1 on osoitettu vanhan kaavan mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontiksi ja AL-tontti on laajennettu ulottumaan kiinni Mäntätien (kantatien 58) liikennealueeseen. Vanhassa kaavassa korttelin 14 luoteispuolelle osoitetut toteutumattomat puistoalueen kaistale, jalankululle varattu tie ja yleisen tien alueen osa on muutettu pääosin AL-tontin 1 alueeksi. Samalla korttelin 14 AO-tontit 2 ja 3 on myös rajattu ulottumaan kiinni kantatien 58 liikennealueeseen. Kaislahdentien varren toteutumaton matkailua palvelevien rakennusten (RM) korttelialue 14a on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL-1). Kaavan muutosalueeseen kuuluva Oripohjantien osa on osoitettu katualueeksi. Lisäksi Oripohjantien ja kantatien 58 risteysalueella vanhan kaavan mukaista toteutumattonta yleisen tien aluetta muuttuu Oripohjantien katualueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa

pääasiassa jalankululle ja pyöräilylle varattu Viitatie on osoitettu kaavamuutoksessa katualueeksi. Viitatie varren rakennuspaikoille ajo on ollut aiemminkin sallittua. Vanhassa kaavassa alueen itä- ja keski-osiin osoitettu puistoalue on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen ohjeelliset kevyenliikenteen reitit on poistettu.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2,2997 ha, josta 1,4100 ha on korttelialueita. Kaavamuutoksella muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 4484 k-m<sup>2</sup>, josta 2556 k-m<sup>2</sup> on KL-1- korttelialueen rakennusoikeutta, 1160 k-m<sup>2</sup> on AL- korttelialueen rakennusoikeutta ja 768 k-m<sup>2</sup> on AO- korttelialueen rakennusoikeutta.

## 5.2. Aluevaraukset

### Korttelialueet

#### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kaavamuutoksella on osoitettu alueen pohjoisosassa sijaitsevan rakentuneen liikekiinteistön alue sekä vanhan tontin ja kantatien välinen alue korttelin 14 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontiksi 1. AL- korttelialueen tontin 1 pinta-ala on 3867 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus enintään 1160 k-m<sup>2</sup> tehokkuusluvulla e=0.30. AL- korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on II. AL- alueen rakentamisen tehokkuusluku ja kerrosluku ovat vanhan kaavan mukaisia.

Korttelin 14 AL- tontti 1 on rajattu kaavamuutoksella ulottumaan kiinni kantatien 58 toteutuneeseen liikennealueeseen. Vanhassa kaavassa korttelin 14 luoteispuolelle osoitetut toteutumattomat puistoalueen kaistale, jalankululle varattu tie ja yleisen tien alueen osa muuttavat näin osittain AL- tonttialueeksi.

AL-alueelle kantatien 58 ja Oripohjantien risteykseen on osoitettu yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä). Näkemäalue on rajattu huomioiden Liikenne- ja viestintäministeriön asetus (2011) näkemäalueista sekä ELY- keskuksen liikennevastuualueen ohjeistus. Näkemäalue on piirretty huomioiden 105 metrin liittymisnäkemän pituus ja näkemäalue ("näkemäkolmio") on mitattu 10 metrin päästä jalankulku- ja pyöräilyväylän takaa.

Asemakaavamuutoksella on määrätty meluselvitykseen perustuen, että AL- korttelialueen kantatien 58 puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 25 dBA. Rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös liikenteen aiheuttama ääriä.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavamuutoksella on osoitettu kolme rakentunutta omakotitalotonttia korttelin 14 erillispientalojen korttelialueen (AO) tonteiksi 2-4. AO-korttelialueen pinta-ala on 3842 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus enintään 768 k-m<sup>2</sup> tehokkuusluvulla e=0.20. AO- korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on II.

Korttelin 14 AO- tontit 2 ja 3 on rajattu kaavamuutoksella ulottumaan kiinni kantatien 58 liikennealueeseen. Vanhassa kaavassa korttelin 14 luoteispuolelle osoitetut toteutumattomat puistoalueen kaistale, jalankululle varattu tie ja yleisen tien alueen osa muuttavat näin osittain AO- tonttialueeksi.

Asemakaavamuutoksella on määrätty meluselvitykseen perustuen, että AO- korttelialueen kantatien 58 puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös liikenteen aiheuttama ääriä.

Korttelin 14 AO- tonteille on osoitettu kaavassa kulkuyhteys nykytilanteen mukaisesti Oripohjantien ja Viitatien katualueiden kautta.

AO- alueen tonttien rakennusoikeudet ja pinta-alat:

Tontti	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rak.oikeus (k-m <sup>2</sup> )
tontti 2	1228	246
tontti 3	1372	274
tontti 4	1242	248
<b>YHTEENSÄ:</b>	<b>3842</b>	<b>768</b>

#### Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-1)

Kaavamuutoksella on muutettu toteutumaton matkailua palvelevien rakennusten (RM) korttelialue 14a liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KL-1) tontiksi 1. KL-1-korttelialueen pinta-ala on 6391 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2556 k-m<sup>2</sup> tehokkuusluvulla e=0.40. KL-1- korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on II.

KL-1- alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Polttoaineen jakeluasemaa varten on alueelle osoitettu alueen eteläosaan ohjeellinen alueen osa (pj). KL-1-alueen pohjoisreunaan on osoitettu istutettava alueen osa. Kaislahdentien varteen korttelialueen kierto liittymän puoleiseen reunaan on osoitettu katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaavamuutoksella on määrätty meluselvitykseen perustuen, että KL-1- korttelialueen kantatien 58 puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 25 dBA. Rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös liikenteen aiheuttama ääriä.

#### **Muut alueet**

##### Virkistysalueet

Vanhassa kaavassa alueen itä- ja keskiosiin osoitettu puistoalue on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL). Vanhan kaavan puistoalueelle osoitetut ohjeelliset kevyenliikenteen reitit on kaavamuutoksella poistettu. VL- alueen pinta-ala on 6636 m<sup>2</sup>. Kaavamuutos ei vaikuta virkistysalueen pinta-alaan.

Vanhassa kaavassa alueen pohjoisosaan korttelin 14 luoteispuolelle osoitettu puistoalueen kaistale on liitetty korttelin 14 AL- tonttiin 1 ja AO- tonttiin 2.

##### Liikenne- ja katualueet

Kaavan muutosalueeseen kuuluva Oripohjantien vanhan kaavan mukainen katualueen osa on osoitettu edelleen katualueeksi. Lisäksi Oripohjantien ja kantatien 58 risteysalueella vanhassa kaavassa osoitettu

toteutumaton osa yleisen tien alueesta on muutettu osittain Oripohjantien katualueeksi ja osittain korttelin 14 AL- ja AO- tonttien alueiksi. Voimassa olevassa asemakaavassa pääasiassa jalankululle ja pyöräilylle varattu Viitatien katualue on muutettu kaavamuuotuksessa normaaliksi katualueeksi. Kaavamuuotoksella osoitettujen katualueiden pinta-ala on yhteensä 2261 m<sup>2</sup>.

#### Kaavamuuotoksen yleismääräykset:

##### PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

KL-1 ja AL -korttelialueet: 1 autopaikka / asunto ja 1 autopaikka / liike- ja toimistotilan 50 k-m

AO -korttelialue: 2 autopaikkaa / asunto

Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut tontin osat käsitellään ja/tai rajataan tontin muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin ja istutuksin.

##### HULEVEDET

Hulevedet tulee viivyttää kiinteistön alueella siten, että jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pintaneliömetriä kohden tulee varata 1 m<sup>3</sup> allas- tai säiliötilavuutta. Hallintajärjestelmä voi toimia myös osin tai kokonaan imeyttävänä ratkaisuna.

Allas- tai säiliötilavuuden tulisi tyhjentyä täyttymisestään vähintään 2 tuntia tai korkeintaan 12 tuntia. Järjestelmästä tulee olla hallittu ylivuoto. Rakennuslupaa varten on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä. Suunnitelman laadinnassa on oltava yhteydessä kaupungin tekniseen toimeen.

### **5.3. Kaavan vaikutukset**

#### Vaikutukset luonnonympäristöön:

Kaavamuuotoksella osoitetun korttelin 14 alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Korttelin 14 alue on pääosin jo rakentuneiden tonttien rakentamis- ja piha-alueita. Korttelin 14a alueelta on vuonna 2019 laadittu liito-oravaselvitys. Selvityksessä alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, ja välttämättömät puustoiset kulkuyhteydet tontille ovat melko heikot. Selvityksessä esitettiin alueen vanhojen mäntyjen säästämistä mahdollisuuksien mukaan. Kaislahdentien varren rakentamattoman KL-1- tontin rakentaminen on todennäköisempää kaavamuuotoksen jälkeen, mikä vaikuttaa alueen nykyiseen luonnonympäristön tilaan metsäsaarekkeen pienenemisenä. Korttelin 14 a rakentamisalueen pohjoisosaan viereisen lähivirkistysalueen rajalle mäen lakialueelle on osoitettu istutettavan alueen osan kaavamerkintä, joka mahdollistaa mäen lakialueella olevan puuston osittaisen säilyttämisen. Lisäksi viereinen lähivirkistysalue mahdollistaa sen, että alueella säilyy edelleen luonnonympäristöä yhtenäisenä metsäalueena. Kaavan muutosalue ei sijaitse pohjavesialueella, joten kaavamuuotoksella KL-1- alueelle mahdollistettu polttoaineen jakeluaseman sijoittaminen ei toteutuessaan aiheuta vaikutuksia pohjavesialueisiin.

Arvioidaan, että kaavamuuotoksen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, sillä alue on jo suurelta osin valmiiksi ihmisen muokkaama ympäristö eikä rakentamattomalta alueelta ole todettu erityisiä luontoarvoja.



#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Kaavamuutos tiivistää toteutuessaan yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa alueen kehittämisen myös yrityskäytössä. Täydennysrakentamisen edistäminen hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen ja rakennetun infrastruktuurin alueelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävää.

Kaavamuutoksella osoitetut korttelin 14 AL- ja AO- tontit ovat jo pääosin toteutuneet eikä kaavamuutoksella osoitettu korttelialueen laajentuminen kantatien 58 varressa tule vaikuttamaan merkittävästi alueen rakennetun ympäristön nykytilaan.

Kantatie 58:n ja Oripohjantien liittymä on tehdyn tarveselvityksen mukaan nykyisellään liikenneturvallisuutta vaarantava, ja se tulisi siirtää turvallisempaan kohtaan. Tällä kortteleiden 14 ja 14a asemakaavamuutoksella ei voida ratkaista Oripohjantien mahdollista myöhempää liittymän katkaisua ja liittymän uutta sijaintia. Tämän kaavamuutoksen maankäyttö tukeutuu Oripohjantien ja kantatien 58 nykyiseen liittymään ja kaavamuutoksessa on huomioitu liittymän turvallisuus huolehtimalla riittävän näkemäalueen säilymisestä kaavan muutosalueen maankäytön toteutuessa. Oripohjantien ja kantatien 58 risteysalueen kaavan muutosalueen osalla on nykyisellään varsin laaja näkemäalue Oriveden keskustan suuntaan. Kaavamuutoksella osoitetun näkemäalueen kaavamerkillä varmistetaan, että näkemäalue tulee säilymään myös kaavamuutoksen mukaisen maankäytön toteutuessa.

Merkittävimmät vaikutukset alueen nykyiseen rakennettuun ympäristöön kohdistuvat kaavamuutoksella osoitetun KL-1- tontin toteutuessa, kun nykyinen rakentamaton metsäalue muuttuu rakennetuksi. Kaavamuutoksen toteutuminen vaikuttaa alueen nykytilanteen mukaiseen käyttöön. Kyseinen alue on kuitenkin jo alueen voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakentamiskäyttöön (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue), joten kaavamuutos ei vaikuta alueen käyttömahdollisuuksiin nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksella ei ole laajennettu vanhan asemakaavan rakentamisaluetta tai osoitettu alueelle merkittävästi lisärakennusoikeutta. KL-1- alue on edelleen erotettu virkistysalueella vanhan kaavan mukaisesti vanhoista asuntotonteista. Lisäksi kaavamuutoksella osoitetun KL-1- tontin pohjoisosaan lähivirkistysalueen rajalle on osoitettu istutettavan alueen osan kaavamerkintä, joka suojaa ja ohjaa tontin rakentamisen mäen harjanteen lakialueen eteläpuolelle. Alueen liikenne voi lisääntyä jonkin verran KL-1- alueen mahdollisen uuden yritystoiminnan myötä. Ajoneuvoliikenne KL-1- tontille on kuitenkin ohjattu Kaislahdentien kautta, jolloin liikenteestä ei aiheudu välitöntä häiriötä alueen vanhoille asuinpaikoille. KL-1- tontin toteuttaminen ei aiheuta ajoneuvoliikenteen lisääntymistä vanhan asutuksen tonttikaduilla.

Arvioidaan, että kaavamuutoksen mukainen KL-1- alueen rakentaminen sopeutuu alueen vanhaan rakentuneeseen ympäristöön eikä kaavamuutoksesta aiheudu lähiympäristön asukkaiden elinoloja merkittävästi muuttavia vaikutuksia.

#### Vaikutukset talouteen:

Kaavamuutos toteuttaa Oriveden strategisen osayleiskaavan tavoitteita parantaa ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä sekä kantatien ja vt 9 risteysalueen kehittämisestä.

Kaavamuutoksella olevat tontit tukeutuvat taloudellisesti edullisesti olevaan tie- ja katuverkostoon sekä kunnallistekniikkaan.

Kaavamuutoksella osaltaan vastataan uusien toteuttamiskelpoisten yritystonttien kysyntään ja monipuolistetaan Oriveden kaupungin yritystonttitarjontaa. Kaavalla osoitetusta KL-1- tontista toivotaan kaupungille myyntituloja. Alueelle sijoittuva uusi yritys voisi luoda uusia työpaikkoja sekä lisätä verotuloja.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus Oriveden yritys- ja elinkeinoelämän kehittämismahdollisuuksiin.

#### 5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen 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. Kaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä yritystoiminnan kehittämiseksi, varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ainakin hulevesien osalta ja huolehditaan, ettei kaavamuutos lisää ympäristöhäiriöitä alueella.

Maakuntakaava

Kaavamuutoksella ei ole osoitettu maakuntakaavalla ohjattuja merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan suuryksikköä. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, joten kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava (MRL 39 § toteutuminen)

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa kuin strateginen yleiskaava, asemakaavaa laatiessa on otettava

huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Kaavamuutosalueena on jo asemakaavoitettu suurimmaksi osaksi rakennettu ympäristö eli se sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä. Kaavamuutos ei johda yhdyskuntarakenteen laajenemiseen eikä muutoksen johdosta tarvitse rakentaa esimerkiksi uutta tiestöä ja kunnallistekniikkaa.

- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumisen tarpeisiin tai palveluiden saatavuuteen.

- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja

jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Kaavamuutoksella osoitettu maankäyttö tukeutuu oleviin liikenne- ja kevyenliikenteen verkostoihin ja joukkoliikenteeseen. Alueella on toimiva energia-, vesi- ja jätehuolto. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteen järjestämiseen tai energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Kaavamuutoksessa on huomioitu erityisesti vielä toteutumattoman yritystontin sopeutuminen alueen ja lähiympäristön vanhaan rakentuneeseen ympäristöön sekä alueen lähivirkistysmahdollisuuksien säilyminen. Kaavamuutoksessa on myös huomioitu Oripohjantien ja kantatien 58 liittymän liikenneturvallisuuden parantamistarpeet.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus elinkeinoelämään. Kaavamuutoksella parannetaan korttelin 14a yritystontin toteutumismahdollisuuksia sekä korttelin 14 AL- tontin kehittämismahdollisuuksia.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavamuutoksella on osoitettu normaalia taajama-alueen maankäyttöä eikä kaavamuutoksen toteutumisesta aiheudu ympäristöön ympäristöhaittoja. Kaavamuutosalueen ympäristöhaittoja on vähennetty huomioimalla kantatien 58 liikennemelun vaikutus kaavamerkinnöin ja -määräyksin sekä määräämällä hulevesien käsittelystä.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Alueella ei ole erityisiä rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnonarvoja.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavamuutoksessa on huomioitu alueen keski- ja itäosassa sijaitsevan vanhan kaavan mukaisen puistoalueen säilyminen virkistykseen soveltuvana alueena. Alue on osoitettu kaavamuutoksella vanhan kaavan mukaisessa laajuudessa lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutoksella korttelin 14 luoteispuolelta tontti-alueeksi muutettu puistoalueen kaistale ei ole ollut virkistyskäytössä ei kyseistä aluetta ole soveltuva virkistykseen. Kaavan muutosalueella säilyy edelleen riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua voimaan. Rakentamisen ajoitus on maanomistajan päätettävissä kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen. Asemakaavamuutoksen mukainen AL- ja AO- alueiden rakentaminen on jo pääosin toteutunut. Myös alueen kadut on pääosin rakennettu.

Alueella on kunnallistekninen valmius asemakaavan muutoksella osoitetun rakentamisen toteuttamiseksi.

## **6.2. Toteutuksen seuranta**

Kunnan viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn ja -valvonnan yhteydessä.

## **7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN**

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

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä lähetetään pöytäkirjanote niille ehdotuksen nähtävillä ollessa muistutuksen tehneille tai lausunnon antajille, joilla on ollut huomautettavaa ehdotuksesta. Ilmoitus lähetetään myös niille viranomaisille ja kunnan jäsenille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan ollessa nähtävillä.

Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla, missä julkaistaan myös hyväksytty kaavakartta ja -selostus.

### **7.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)**

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







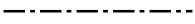


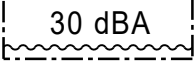
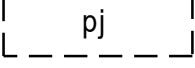


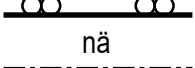

Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä 15.9.2022

Tea Jylhä  
Vs. kaavoituspäällikkö



0 10 20 30 40 50 100

	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
<b>14</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
VIITATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosaluvun.
$e = 0.2$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös liikenteen aiheuttama ääriä.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

### PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

KL-1 ja AL -korttelialueet: 1 autopaikka / asunto ja 1 autopaikka / liike- ja toimistotilan 50 k-m

AO -korttelialue: 2 autopaikkaa / asunto

Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut tontin osat käsitellään ja/tai rajataan tontin muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin ja istutuksin.

### HULEVEDET

Hulevedet tulee viivyttää kiinteistön alueella siten, että jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pintaneliometriä kohden tulee varata 1 m<sup>3</sup> allas- tai säiliötilavuutta. Hallintajärjestelmä voi toimia myös osin tai kokonaan imeyttävänä ratkaisuna. Allas- tai säiliötilavuuden tulisi tyhjentyä täyttymisestään vähintään 2 tuntia tai korkeintaan 12 tuntia. Järjestelmästä tulee olla hallittu ylivuoto. Rakennuslupaa varten on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä. Suunnitelman laadinnassa on oltava yhteydessä kaupungin tekniseen toimeen.

## ORIPOHJAN KORTTELEIDEN 14 JA 14 A ASEMAKAAVAMUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

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

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Ori-  
pohjassa Haapamäen radan  
länsipuolella. Alue rajautuu län-  
nessä Mäntäntiehen (kt 58) ja  
etelässä Kaislahdentiehen.  
Pohjoisessa suunnittelualue  
ulottuu Oripohjantielle. Alueen  
pinta-ala on noin 2,30 ha.

Suunnittelualueen rajaus voi  
tarkentua suunnittelun edes-  
tessä.

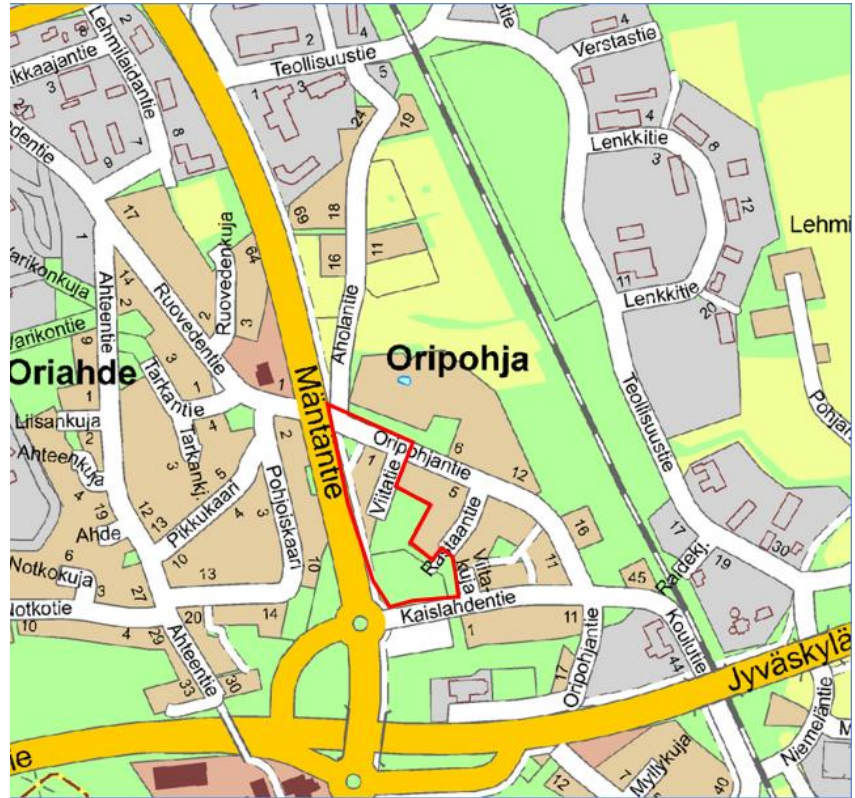
### KAAVAMUUTOKSEN TARKOI- TUS JA TAVOITTEET

Oripohjan kortteleiden 14 ja 14a  
asemakaavan muutosta on val-  
misteltua osana laajempaa Aho-  
lantie-Kaislahdentien asema-  
kaavan muutoshanketta. Korte-  
leiden 14 ja 14a asemakaavan  
muutosalue erotettiin omaksi hankkeekseen laajemman  
kaavamutoksen luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen.  
Tämän kaavamutoksen tavoitteena muuttaa matkailua  
palvelevien rakennusten korttelin 14a käyttötarkoitus liike-  
ja toimistorakennusten alueeksi sekä laajentaa korttelin 14  
AL- tontin aluetta kantatien 58 varressa.

### SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on  
taajamatoimintojen aluetta. Alue on kokonaisuudessaan  
*maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä sol-  
mukohdassa* -rajauksen sisällä. Suunnittelualueen keski-  
osassa on maakuntakaavan yhdysvesijohdon merkintä.

Suunnittelualueella on voimassa Oriveden strateginen  
yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa  
26.10.2020. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeen-  
linnan hallinto-oikeuteen, mutta Oriveden kaupunginhallitus  
määräsi 8.3.2021 § 52 strategisen yleiskaavan tulemaan  
voimaan puunkuormausaluetta lukuun ottamatta ennen  
kuin se on saanut lainvoiman. Strateginen yleiskaava on



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen li-  
kemääräinen sijainti on rajattu sinisellä.



oikeusvaikutteinen vain kehittämismääräysten ja niissä tavoitteiden sekä yleismääräysten osalta. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu seuraavia oikeusvaikutteisia kehittämismääräyksiä:

Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama. Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikenne-reittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja aseman seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla.

Oripohjan risteuksen ympäristö. VT9 ja KT 58 risteuksen ympäristössä kehitetään maankäyttöä ja pyritään vähentämään liikenneväylien estevaikutuksia. Julkisen liikenteen edellytyksiin ja liityntäliikenteeseen kiinnitetään huomiota.

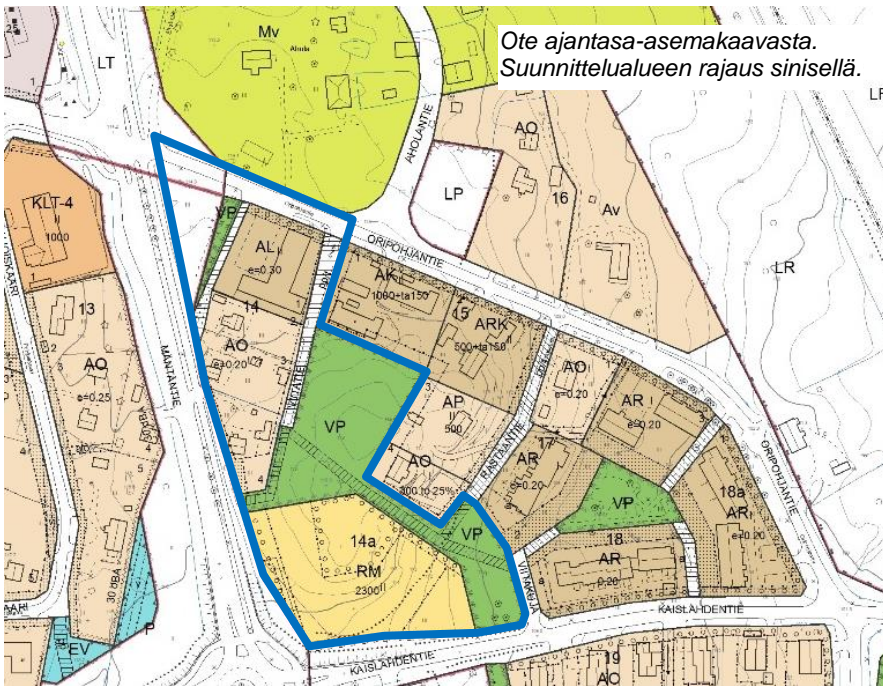
Strategisen yleiskaavan yleismääräykset:

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto erilaisista arvoalueista (ml. paikalliset arvoalueet) ja suojelualueista, muinaisjäänöksistä ja pohjavesialueista sekä huomioitava kulttuuriympäristöjen selvitystarve. Tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan suojelu- ja arvoalueisiin liittyvät erilaiset arvot ja vaalitaan niitä. Toisiinsa kytkeytyvien kohteiden osalta vaalitaan myös niiden välisiä yhteyksiä, kuten arvokkaiden luontokohteiden välisiä ekologia yhteyksiä tai useiden muinaisjäänösten muodostamia kokonaisuuksia.*

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

*Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta koko kunnan alueella. Myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen.*

Suunnittelualueella on voimassa 23.2.1966 hyväksytty Kirkonseudun asemakaava, 9.7.1981 vahvistunut Risteysalue/Huitu asemakaavan muutos, 28.11.1990 vahvistunut Oripohjantien asemakaavan muutos sekä 15.8.2019 voimaantullut Lehdistö-Varikko-Oriahde asemakaavaa ja asemakaavamuuotos. Suurimmalla osalla alueesta on voimassa Risteysalue/Huitu asemakaavan muutos vuodelta 1981. Alueen asemakaavoissa on suunnittelualueelle osoitettu erillispientalojen (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialue 14 sekä matkailua palvelevien rakennusten (RM) korttelialue 14a. Suunnittelualueeseen kuuluu myös yleisen tien aluetta (LT), puistoaluetta (VP), katualuetta ja kevyen liikenteen väyliä.



#### Tehtyjä selvityksiä:

- Rautatieliikenteen aiheuttama tärinä: Tärinäselvitys 27.9.2011, Tasoristeysjärjestelyt rataosalla Orivesi-Haapamäki, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Geomatti Oy
- Kantatien 58 tarveselvitys välillä Yliskylä - Oripohja, Orivesi, Sito 2012
- Oripohjan-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys, Outi Palttala, Arkinor Oy, 2012
- RM-korttelialueen liito-oravaselvitys: Oriveden liito-oravaselvitykset 2019, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Meluselvitys kt 58 välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie, Orivesi, Ramboll 2019
- Kaupan palveluverkkoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019
- Raideliikenteen meluselvitys, Orivesi, Ramboll 2020
- Tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä, Ramboll 2020

#### VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (MRA 1 §).

Suunnittelussa huomioidaan olemassa olevan rakenteen yhteensovittaminen muuttuvan maankäytön kanssa. Oleellisia arvioitavia vaikutuksia ovat yritysvaikutukset sekä vaikutukset liikenteeseen. Näiden lisäksi huomiota kiinnitetään alueelle kohdistuviin häiriötekijöihin kuten meluun ja tärinään, jotka on huomioitava erityisesti raideliikenteen vuoksi.

## MAANKÄYTTÖ- TAI MUUT SOPIMUKSET

Kaupunki laatii maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa tarvittaessa.

## 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
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Teleoperaattorit
- Elenia Oy
- Väylävirasto
- Oriveden Yrittäjät ry

## KAAVAPROSESSI JA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Vireilletulosta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa	syksy 2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, nähtävillä 30 päivää	8.1.- 7.2.2020
Kaavaluonnos, nähtävillä 30 päivää	7.6.-5.7.2021
Kaavaehdotus, nähtävillä 30 päivää	10/2022
Kaavan hyväksyminen	alkuvuosi 2023

## OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtävillä 30 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu, jos saadun palautteen perusteella sellainen nähdään tarpeelliseksi.

### Kaavaluonnos

Ympäristölautakunta asettaa luonnoksen nähtävillä 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 hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 päivää.

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla 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 maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaavoituksen internet-sivuilla <http://www.orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavat>

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Maankäyttö- ja kaavoituspalvelut/Kaavoitus- ja maankäyttö, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@orivesi.fi](mailto:kirjaamo@orivesi.fi)

**YHTEYSTIEDOT**

Lisätietoa antavat:

Tea Jylhä, vs. kaavoituspäällikkö, puh 050 329 5303

Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

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

Internet: <http://www.orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavat>

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 4

Kunta 562 Orivesi Täyttämispvm 16.09.2022  
 Kaavan nimi Oripohjan korttelit 14 ja 14a asemakaavamuutos  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 20.08.2019  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,2997 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
 Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,2997

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2997</b>	<b>100,0</b>	<b>4484</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>792</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7709	33,5	1928	0,25	0,1875	536
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,6391	27,8	2556	0,40	0,6391	2556
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,6636	28,9			-0,0422	
<b>R yhteensä</b>					-0,6391	-2300
<b>L yhteensä</b>	0,2261	9,8			-0,1453	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2997</b>	<b>100,0</b>	<b>4484</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>792</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7709	33,5	1928	0,25	0,1875	536
AO	0,3842	49,8	768	0,20	0,0257	51
AL	0,3867	50,2	1160	0,30	0,1618	485
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,6391	27,8	2556	0,40	0,6391	2556
KL-1	0,6391	100,0	2556	0,40	0,6391	2556
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,6636	28,9			-0,0422	
VP					-0,7058	
VL	0,6636	100,0			0,6636	
<b>R yhteensä</b>					-0,6391	-2300
RM					-0,6391	-2300
<b>L yhteensä</b>	0,2261	9,8			-0,1453	
Kadut	0,2261	100,0			0,1445	
Kev.liik.kadut					-0,1122	
LT					-0,1776	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						