

VERSTASTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS, EHDOTUS



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi

Verstastien asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562...

Kaavan päiväys: 14.4.2021

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kirkonseudun kortteleita 7c ja 7d sekä katu- ja puistoaluetta ja yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kirkonseudun korttelit 7c ja 7d sekä katu- ja puistoaluetta.

Kaavan laatija

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

Kaavasuunnittelija Tea Jylhä
Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Vireilletulo

Kaupunginhallitus 18.1.2021

Hyväksyminen

Ympäristölautakunta x

Kaupunginhallitus x

Kaupunginvaltuusto 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 Lenkkitiehen 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 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. Voi-

massa olevan asemakaavan mukainen noin 2830 m² suuruinen tontti olisi hankkeelle liian pieni. Kaupunki omistaa tontin ympärivät maa-alueet, joten asemakaavan muutoksella rakennuspaikkaa on mahdollista laajentaa. Laajennuksen jälkeen tontin koko on noin 4770 m². Pirkanmaan Jätehuolto Oy on laadituttanut 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 tontin 1 käyttötarkoitus muuttuu 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-alueen suunnittelutilanne	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	8
4.2 Vireilletulo	9
4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
4.4 Asemakaavaluonnos I.....	9
4.5 Asemakaavaluonnos II	14

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
5.2	Aluevaraukset	18
5.3	Kaavan vaikutukset.....	19
5.4	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
6.2	Toteutuksen seuranta	21
7.	KAAVAN HYVÄKSYMINEN.....	21
7.1	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §) ja vastineiden toimittaminen	21

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset (ehdotus)
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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
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 11.10.-9.11.2021, 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-2) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3)* sekä katu- ja puistoaluetta. Rakennusoikeutta suunnittelualueella on kaavamuutoksen jälkeen yhteensä noin 7130 k-m².

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen lainvoimaiseksi tulon jälkeen. Kaupunki päättää uuden TET-korttelin rakennuspaikan myynnistä ja hinnasta erikseen.

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

Oripohjan alueelta on tehty luontoselvitys vuonna 2008. Selvitysalue rajautuu Verstastiehen. Selvityksen mukaan suurin osa alueesta on luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta merkitykseltään, 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. Rakentamaton tontti on pääosin pensas- ja heinäkasvillisuutta 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 heinikköä 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.



Kuva 1. Suunnittelualan rakentamattomalla tontilla on pääosin pensas- ja heinäkasvillisuutta.

GTK:n maaperäkartan mukaan koko suunnittelualan 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-alueen suunnittelutilanne

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



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

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, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue (ET) sekä puistoaluetta (VP), jolle kortteleita 7c ja 7d 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 sekä käyttötarkoituksen muutosta.

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

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

Kaavamuutoksen laadinnassa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 39 § ja 54 § asemakaavan sisällölle asetetut tavoitteet.



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

4.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti käynnistää kaavamuutoksen 18.1.2021 § 5. Päätöksessä todettiin kaavamuutoksen olevan vaikutuksiltaan vähäinen, jolloin kaavan hyväksyy kaupunginhallitus ja jolloin kaavan vireilletulosta voidaan ilmoittaa samaan aikaan kuin kaavan valmisteluaineiston eli luonnoksen nähtävilläolosta (MRA 30 §).

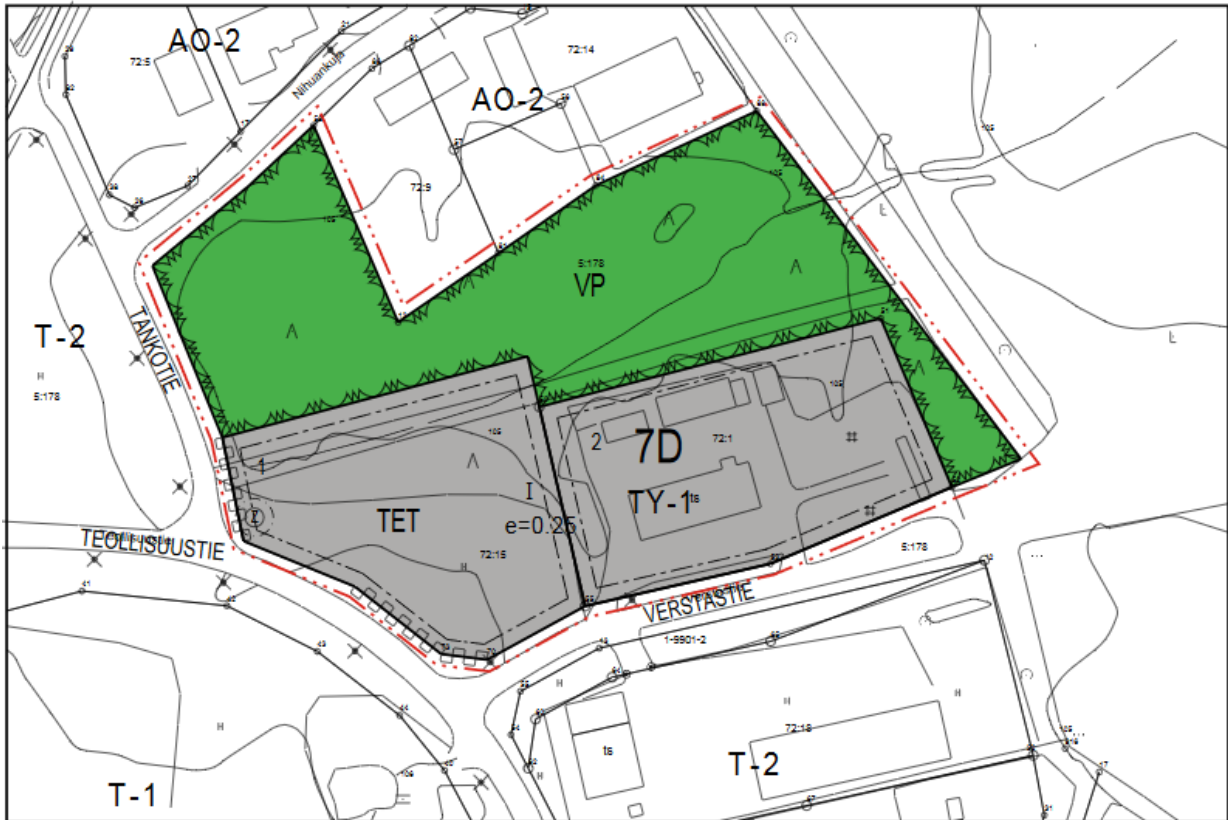
4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 2.2.2021 samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa. OAS sekä luonnos olivat nähtävillä 16.2.-17.3.2021. Nähtävilläoloaikana OAS:sta ei annettu palautetta.

4.4 Asemakaavaluonnos I

Nähtävilläolo

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



Kuva 4. Kaavaluonnos I oli nähtävillä 16.2.-17.3.2021.

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 rakentamisvaiheessa. Rakennuslupaa 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 verstaasym. 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.

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 äänekästä 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 pääreitin liikenneympyrät ovat liian ahtaita niille. Alueella ei ole ainoatakaan kävelytiä. 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-m², 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-koillissuuntaisen 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 heikkene.

Puistoalue ei kokonaisuutta tarkasteltaessa vähene merkittävästi eikä siten heikkene 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 heinikköä 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-oraselvitykselle ei katsota olevan.

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

Pirkanmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavamuutoksesta.

4.5 Asemakaavaluonnos II

Nähtävilläolo

Ensimmäisen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen esiin nousi tarve laajentaa kaavamutosaluetta. Suunnittelualaue muuttui merkittävästi, joten päivitetty luonnos asetettiin uudelleen nähtäville. Luonnos oli nähtävillä 11.10.-9.11.2021. Nähtävilläoloaikana järjestettiin 21.10.2021 kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa oli kaupungin kaavoituksen edustajien lisäksi myös Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n edustaja.

Luonnos II

Ensimmäiseen luonnokseen verrattuna suunnittelualaue laajenee n. 1 ha, jolloin suunnittelualueen yhteenlaskettu pinta-ala on n 3,2 ha.



Mielipiteet ja lausunnot

Nähtävilläoloaikana luonnoksesta saatiin kolme lausuntoa ja neljä kirjallista mielipidettä (mielipiteillä useampia allekirjoittajia). Alla olevassa taulukossa on saatu palaute tiivistettynä sekä vastineet palautteeseen.

Mielipide/Lausunto	Vastine
--------------------	---------

<p>Lausunto 1, Pirkanmaan maakuntamuseo: Ei huomautettavaa.</p>	-
<p>Lausunto 2, Tekninen lautakunta: Ei huomautettavaa.</p>	-
<p>Lausunto 3, Pirkanmaan ELY-keskus: Asemakaavamuutoksen selostukseen tulee liittää laajempi yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi.</p> <p>Kaava-alue on osin puustoinen. ELY-keskus katsoo edelleen, että alueelta tulee olla tehtynä liito-oravaselvitys kaavatyön tueksi.</p> <p>Voimassa olevan kaavan viheryhteydet on tärkeä säilyttää siten, että alueelle jää jatkossakin riittävästi puistoaluetta.</p> <p>Kaavan korttelialueiden reunat tulee merkitä puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi ja korttelialueille sallittavien asuntojen piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla.</p> <p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Alueella tulee huomioida kaavamuutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat määräykset tulee esittää kaavassa. Kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa siihen, ettei alueelta pääse huuhtoutumaan kemikaaleja hulevesien mukana. Hulevesien määrää tulee pyrkiä vähentämään kaavamääräyksellä, joka edellyttää hulevesien viivytämistä tontilla.</p> <p>Mikäli alueella sallitaan esimerkiksi mainostornin sijoittaminen, sen sijaintia ja laatua on tarpeen ohjata asemakaavalla valohaitan ennakoinniseksi suhteessa asutukseen.</p> <p>Eriyistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu soveltuu ympäristöön sekä ympäristön rakennuskantaan eikä aiheuta lähiympäristölle meluhaittaa tai muuta häiriötä etenkin yöaikaan.</p>	<p>Kaavaselostukseen lisätään yleiskaavallinen tarkastelu (kohta 5.4).</p> <p>ELY-keskukselta 1.12.2021 saadun tiedon mukaan kaupungin ympäristöinsinöörin toteamus liito-oravasta on riittävä eikä liito-oravaselvitystä tarvita.</p> <p>Kaavamuutoksella ei katkaista viheryhteyksiä. Viheralueen määrä pienenee, mutta muutos ei ole merkittävä.</p> <p>Kaavaan lisätään merkintöjä istutettavista alueen osista Teollisuustien varrelle ja yleisiin määräyksiin lisätään asuntojen pihoja koskeva määräys.</p> <p>Kaavamuutoksella laajennetaan korttelialueita, joten muutos voi lisätä hulevesien määrää. Kaavaan lisätään yleismääräys hulevesien käsittelystä. TET-alueen kaavamääräyksessä määrätään, että hulevesien käsittelystä on esitettävä suunnitelma rakennuslupaa varten.</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>TET-alueen määräykseen lisätään lause, että toiminta ei saa aiheuttaa häiriötä.</p>
<p>Mielipide 1: Emme hyväksy kaavamuutosta emmekä Verstastien laajentamista (oja-alueet täytyy pitää koskemattomina). Verstastie 4 tonttiin ei tule kajota.</p>	Verstastien katualue merkitään kaavaan nykyisten kiinteistörajojen mukaan, mutta tiehen ei ole tiedossa muutoksia kaavamuutoksen johdosta. Mahdolliset isommat muutokset katualueella vaativat

<p>Emme hyväksy, että puistoaluetta pienennetään jätepiirteen tai muun liiketoiminnan takia. Puistoalue on osaksi suokosteikko ja vesi nousee, jos sitä täytetään, ja siitä tulee haittaa Verstastie 4 liiketoiminnalle.</p> <p>Verstastie 4 tontti oli niin kostea, että pohjan kovaksi saamiseen meni iso osa rakennusbudjetista. Kaupungin taholta luvattiin, että tontin takana oleva oja tullaan pitämään kunnossa.</p> <p>Suunniteltu jätepiirteen tontti on alkuunsa heti liian pieni. Liikenne tulee puuroutumaan, mikä aiheuttaa vaaratilanteita. Lisäksi toiminta tulee aiheuttamaan meluhaittaa.</p> <p>Jätepiirte ei kuulu keskelle teollisuusaluetta, jossa myös asutaan. Kaavamuutos aiheuttaa alueen arvon alentumista. Jatkossa olisi vaikea saada yrittäjiä alueelle, jossa on jätepiirte ja tuhottu puistoalue.</p> <p>Muuallapäin Pirkanmaata Oriveden maine yrittäjäystävällisenä kaupunkina on valitettavasti negatiivinen. Kaupunki on muuttotappiollinen, joten kaikki keinot tämän muuttamiseen tulisi käyttää.</p>	<p>katusuunnitelman laatimista. Verstastie 4 osalta kaavamerkintöjä päivitetään, mutta esimerkiksi korttelirajoja ei muuteta.</p> <p>Puistoalueella oleva hulevesioja putkitetaan TET-korttelialueen kohdalla, mutta Verstastie 4 takana se jää avo-ojaksi. Avo-ojan mahdollisesti tarvittava kunnostus on kaupungin vastuulla. Kaavaan lisätään yleismääräys hulevesien käsittelystä rakennuspaikkakohtaisesti.</p> <p>Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n laatimien alustavien suunnitelmien mukaan jäteasema mahtuu uudelle TET-alueelle. Esimerkiksi Tampereella Vuoreksen jäteaseman tontti on samankokoinen. Jäteaseman siirto ei lisää liikenteen määrää vaan voi jopa vähentää raskaan liikenteen määrää. Toiminnan aiheuttama melu on lähinnä alueella liikkuvien ajoneuvojen aiheuttamaa melua. Myös jäteastioiden puristimien ääni on verrattavissa auton moottorin ääneen. Toiminta tapahtuu päiväaikaan, joten alueelta kantautuvien äänten ei voi katsoa aiheuttavan erityistä meluhaittaa.</p> <p>Nykyinen jätepiirte sijaitsee noin 100 m suunnitellulta uudelta paikalta, joten kyseessä ei ole uusi toiminta alueella. Kaavamuutos ei alenna alueen arvoa. Se ei myöskään tuhoa puistoaluetta. Puistoaluetta ainoastaan pienennetään hieman.</p> <p>Kaavamuutoksella ei aiheuteta haittaa yritystoiminnalle.</p>
<p>Mielipide 2: Ehdotettu paikka on liian pieni ja se ei tule toimimaan. Teollisuustiellä on toisella puolella tilaa. Siirtäkää sinne toimivampaan paikkaan.</p>	<p>Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n laatimien alustavien suunnitelmien mukaan kaavamuutoksen jälkeen Verstastie 2 tontti on riittävän suuri, jotta jäteaseman toiminnot voidaan järjestää järkevästi ja asemalla asiointi on sujuvaa.</p>
<p>Mielipide 3: Emme hyväksy jätekeskuksen sijoittamista lähelle asuntojamme. Tonttia ei saa laajentaa peittämällä ja putkittamalla pitkään luonnontilassa olevaa suoaluetta. Avo-oja on säilytettävä. Hydrologinen selvitys – melu- ja liikenneselvitys – käyntimäärät nyt ja tulevaisuudessa? Tämä on liian ahdas paikka. Liikennettä ei pystytä järjestämään järkevästi eikä</p>	<p>Luonnontilaista suoaluetta ei peitetä vaan avo-oja, joka putkitetaan. Ojan peittäminen ei vaikuta muihin alueen kiinteistöihin kuin laajennettavaan tulevaan TET-korttelialueeseen.</p> <p>Liikennemäärien ei arvioida kasvavan vaan raskaan liikenteen määrä voi jopa vähentyä muutok-</p>

<p>turvallisesti. Sisään- ja ulosajot häiritsevät lähimpiä naapureita. Haittaa kaikkien työtä ja toimintaa alueella. Risteysaluetta lähes koko tontti. Huomioitava myös tuleva liikunta halli-kävelytie alueelle- P-paikat puuttuu.</p> <p>Turhaa kaavamuutosta ei tarvita. Tästä paikasta on lähialueella asuville ja yrityksille vain haittaa. Katseet suunnattava tien toiselle puolelle tai karttoihin. Ehdotuksia toisista paikoista on esitetty. Tätä sijoituspaikkaa vastustavat kaikki alueen yritykset ja ihmiset.</p>	<p>sen seurauksena. Nykyään Lenkkitielle suuntautuva jäteaseman liikenne siirtyisi yhden korttelin välin Verstastielle, minkä ei odoteta muuttavan alueen liikenneolosuhteita merkittävästi. Sisään- ja ulosajot suunnitellaan niin, että alueella asiointi on mahdollisimman sujuvaa huomioiden samalla mm. liikenneturvallisuus ja muun liikenteen sujuvuus.</p> <p>Teollisuustien katualueella on tilaa jalkakäytävälle tien länsipuolella. Jalkakäytävän toteuttaminen vaatii uuden katusuunnitelman tekemisen. Kaavassa on määräys pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä korttelialueilla.</p> <p>Jäteaseman toiminta ei aiheuta merkittävää melua. Alueen kaavamääräyksessä kielletään häiriön aiheuttaminen ympäristöön.</p> <p>Jäteasema ei aiheuta ympäristöönsä merkittävää haittaa eikä korttelialueen laajentaminen myöskään aiheuta ympäristöhaittaa.</p>
<p>Mielipide 4:</p> <p>Vastustan jätekeskuksen siirtämistä Verstastielle. Tästä olisi ympäristölle haittaa, liikenne olisi suuri ongelma jo heti alusta alkaen, liittymät ovat ahaitaita, meluhaittaa jne. Puistoalueen pienentäminen ei ole myöskään hyvästä alueelle. En vastusta rakentamista, mutta tämä on väärä paikka.</p>	<p>Jäteasemalle suuntautuva liikenne on ollut sujuvaa Lenkkitiellä, joten sen sujuvuudessa ei odoteta olevan ongelmia Verstastiekkään. Uudet tonttiliittymät suunnitellaan toimintaan sopiviksi.</p> <p>Jäteaseman toiminnasta ei aiheudu sen merkittävämpää melua kuin voimassa olevan nykyisen kaavan mukainen toiminta voisi aiheuttaa. Kaavamääräyksessä kielletään ympäristöhäiriön aiheuttaminen.</p> <p>Puistoaluetta liitetään korttelialueeseen noin 10 m leveydeltä. Kapeimmillaan puistoalue on noin 20 metrin levyinen.</p>

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavasta.

Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella TET-korttelialueen kaavamääräystä täydennetään, yleisiin määräyksiin lisätään hulevesiin sekä asumiseen liittyviä määräyksiä. Kaavamerkinnot päivitetään.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella laajennetaan kortteleita 7c ja 7d. Kaavalla levennetään myös Verstastien katualuetta. Korttelissa 7d tonttia 1 laajennetaan puistoalueelle sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alueelle ja tontti muutetaan TET-korttelialueeksi. Loppuosa korttelista säilyy ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena ja korttelin 7c kaavamääräys säilyy teollisuus- ja

varastorakennusten korttelialueena. Korttelia 7c laajennetaan itään puistoalueelle sekä toteutumattomalle kevyen liikenteen väylälle. Samalla korttelialue pienenee Verstastien varrella, kun katualuetta levennetään.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3,1574 ha, josta 2,5423 ha on korttelialueita. Kaavamuutoksella muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 7126 k-m².

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

TET Teollisuus- ja varastorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueen toiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta aluetta häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Rakennuslupaa varten on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.

TET-korttelialueen pinta-ala on 4771 m². Korttelialueen pohjoislaidalla on hulevesijohtoa varten varattu alueen osa. Alueella on avo-oja, jonka voi putkittaa. Rakennusalan ulkopuolella Teollisuustien varrella on istutettava alueen osa. Istutettava alueen osa ei estä tonttiliittymän toteuttamista sen kohdalle. Teollisuustien ja Verstastien kulmaukseen on merkitty liittymäkielto. Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuus 0,25.

TY-2 Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

Teollisuustoiminta ei saa olla melun saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.

TY-2 -korttelialueen pinta-ala on 5242 m². Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuus 0,25.

T-3 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston rakennuspaikkaa kohden kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

T-3 -korttelialueen pinta-ala on 15410 m². Korttelin Teollisuustien puoleiselle reunalle on merkitty istutettava alueen osa. Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuus 0,30.

Yleiset määräykset

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

Kaarihallien rakentaminen on kielletty.

Rakennuspaikoilla muodostuvia hulevesiä tulee käsitellä rakennuspaikan sisällä vesiä imeyttävin ja/tai virtaamaa hidastavin rakentein. Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet tulee erottaa ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.

Alueelle mahdollisesti rakennettavien asuntojen piha-alueet on erotettava teollisuustoiminnoista esimerkiksi aidalla tai istutuksilla.

Rakennuspaikoille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

1 ap/200 k-m² teollisuustilaa

1 ap/50 k-m² liike- tai toimistotilaa

Muut alueet

Verstastien katualue levenee kaavamuutoksella noudattamaan kiinteistörajoja. Katualueen leveys on noin 20 m.

Puistoa (VP) kaavassa on 2950 m².

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, koska suunnittelualueen ympäristö on vahvasti ihmisen muokkaamaa eikä sieltä ole todettu erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja. Korttelien 7d ja 7e välinen puisto kapenee noin 10 m leveydeltä uuden TET-korttelialueen kohdalta, mutta kortteleiden väliin jää kapeimmallekin kohdalle silti noin 20 m leveydeltä puistoa.

Alueella olevan avo-ojan putkittaminen muuttaa jonkin verran alueen hulevesien virtauksia, mutta vaikutus koskee lähinnä kaavalla muodostettavaa TET-korttelialuetta. Kaavassa on yleismääräys hulevesien käsittelystä, jolla pyritään varmistamaan, ettei kaavalla ole negatiivisia vaikutuksia alueen hydrologisiin olosuhteisiin.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos lisää alueen rakennusoikeutta ja rakennusala.

Muutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen. Mikäli kaavamuutoksen seurauksena jäteasema siirtyy Verstastielle, raskaan liikenteen määrä voi jopa vähentyä logistiikan ja toimintojen parantuessa.

Kaavamuutos mahdollistaa Verstastien leventämisen, jos sille ilmenee tarvetta tulevaisuudessa.

Suurin muutos alueella koskee ympäristöhäiriötä aiheutamattoman korttelialueen osan käyttötarkoituksen muutosta, mutta uudessakin kaavamääräyksessä kielletään ympäristöhäiriön aiheuttaminen, joten muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia.

Muut vaikutukset

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

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 uudistumis- mahdollisuuksia. 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. Kaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaavalla luodaan edellytyksiä yritystoiminnan kehittämiseksi, varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ainakin hulevesien osalta ja huolehditaan, ettei kaavamuutos lisää ympäristöhäiriöitä alueella.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on työpaikka-alue, 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) 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Kaavamuutosalueena on jo suurimmaksi osaksi rakennettu ympäristö eli se sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä. Kaavamuutos ei johda yhdyskuntarakenteen laajenemiseen eikä muutoksen johdosta tarvitse rakentaa esimerkiksi uutta 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 ei ole vaikutusta liikenteen järjestämiseen tai energia- tai vesihuollon järjestämiseen. Jätehuollon järjestämiseen kaavamuutos voi vaikuttaa positiivisesti.

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

Kaavamääräyksillä on kielletty ympäristöhäiriöiden aiheuttaminen korttelialueilla, jotka ovat lähimpänä asuinrakennuksia. Kaavamuutoksessa on huomioitu mahdollisuus mm. liikenteen järjestäminen turvallisesti.

- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavalla on positiivinen vaikutus elinkeinoelämään: yritystontteja laajennetaan ja kaavamääräyksiä selkeytetään.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavamääräyksillä on kielletty ympäristöhäiriöiden aiheuttaminen korttelialueilla ja määrätty hulevesien käsittelystä.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Alueella ei ole erityisiä rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnonarvoja.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavamuutoksen seurauksena olemassa oleva puistoalue pienenee, mutta alueelle jää edelleen riittävästi puistoa.

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.

Orivedellä x.2022

Tea Jylhä
kaavasuunnittelija
050 329 5303

Seppo Tingvall
kaavoituspäällikkö
040 133 9133



YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Kaarihallien rakentaminen on kielletty.

Rakennuspaikoilla muodostuvia hulevesiä tulee käsitellä rakennuspaikan sisällä vesiä imeyttävin ja/tai virtaamaa hidastavin rakentein. Kiinteistöillä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet tulee erottaa ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.

Alueelle mahdollisesti rakennettavien asuntojen pihalueet on erotettava teollisuustoiminnoista esimerkiksi aidalla tai istutuksilla

Rakennuspaikoille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- 1 ap/200 k-m² teollisuustilaa
- 1 ap/50 k-m² liike- tai toimistotilaa

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

TET Teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue
Alueen toiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Rakennuslupaa varten on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.

T-3 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston rakennuspaikkaa kohden kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

TY-2 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.

Puisto.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-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 = 0.25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Hulevesijohtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



ORIVESI

KIRKONSEUTU
VERSTASTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

1:2000

EHDOTUS 14.4.2022

Asemakaavamuutos koskee:
Kirkonseudun kortteleita 7c ja 7d sekä katu-, puisto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Korttelit 7c ja 7d sekä katu- ja puistoaluetta.

Tämä kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n määräykset.

Orivedellä	X.2022	Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall
Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK24	Korkeusjärjestelmä N2000

ORIVEDEN KAUPUNKI
MAANKÄYTTÖ- JA KAAVOITUSPALVELUT

Orivedellä	X.2022
Kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall	Kaavasunnittelija Tea Jylhä

Nähtävillä	MRA 30 § 16.2.-17.3.2021	Hyväksymiskäsittelyt	Ympä	X.2022
	MRA 30 § 11.10.-9.11.2021		Kauphall	X.2022
	MRA 27 § X-X.2022		Kaupvall	X.2022

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	562 Orivesi	Täyttämispvm	14.04.2022
Kaavan nimi	Verstastien asemakaavamuuotos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1574	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0725
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0849

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1574	100,0	7127	0,23	0,0725	756
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,5423	80,5	7127	0,28	0,3024	756
V yhteensä	0,2950	9,3	0		-0,2003	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3201	10,1	0		0,0350	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0646	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,1574	100,0	7127	0,23	0,0725	756
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,5423	80,5	7127	0,28	0,3024	756
TET	0,4771	18,8	1193	0,25	0,4771	1193
T	1,5410	60,6	4623	0,30	0,1083	271
TY	0,5242	20,6	1311	0,25	-0,2830	-708
V yhteensä	0,2950	9,3	0		-0,2003	0
VP	0,2950	100,0	0		-0,2003	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3201	10,1	0		0,0350	0
Kadut	0,3201	100,0	0		0,1246	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0896	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0646	0
ET	0,0000		0		-0,0646	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oripohjan teollisuusalueella ja koskee kortteleita 7d ja 7c sekä katu- ja puistoaluetta ja yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten aluetta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Lenkkitiehen, lännessä Teollisuustiehen ja Tankotiehen ja pohjoisessa ja idässä kaupungin omistamaan puistoalueeseen. Alueen rajausta on laajennettu ensimmäisen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen.



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 m² suuruinen tontti olisi hankkeelle liian pieni. Kaupunki omistaa maa-alueet,

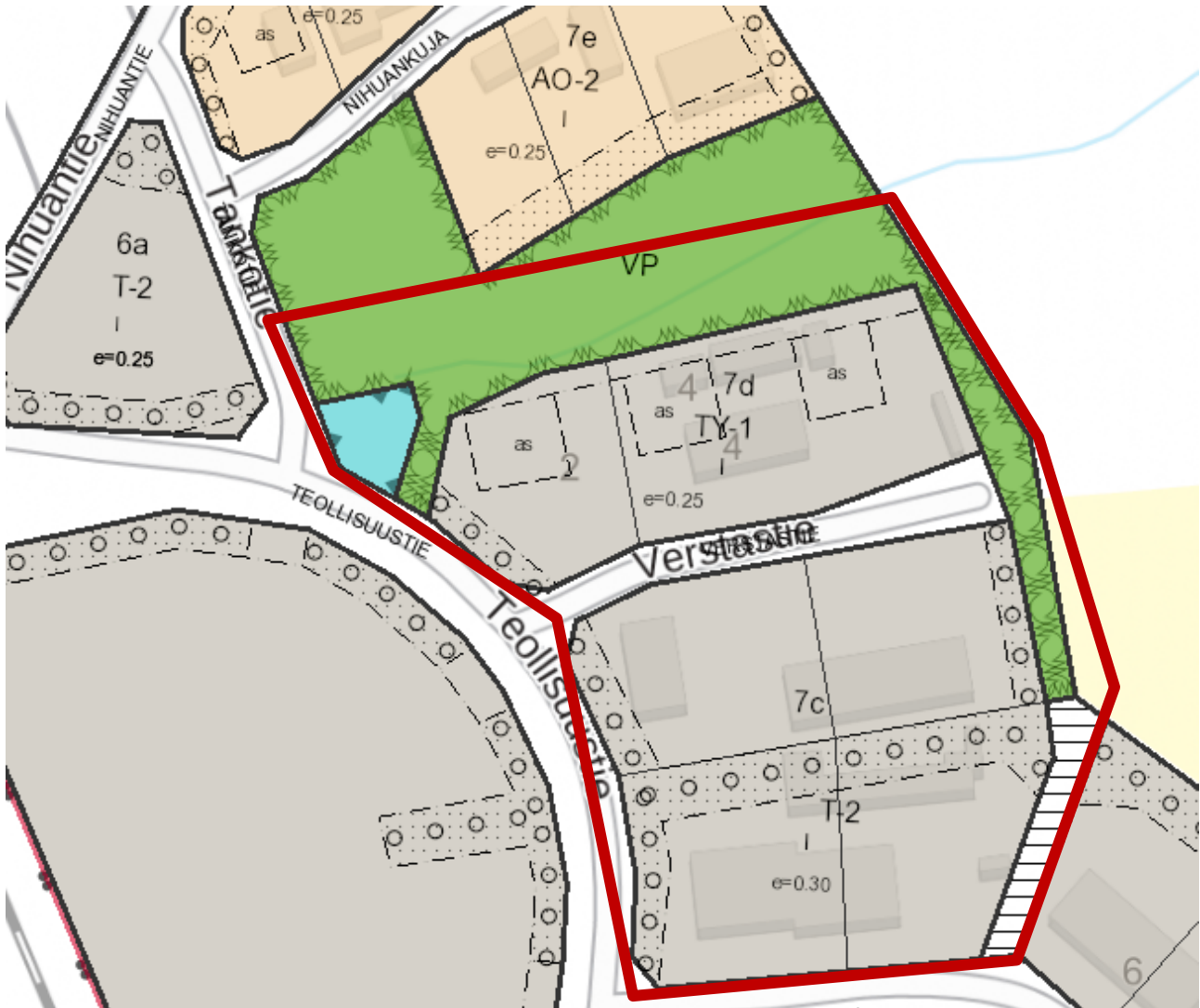
joten asemakaavan muutoksella rakennuspaikkaa on nykyinen maankäyttö huomioiden mahdollista laajentaa. Pirkanmaan Jätehuolto Oy on laadituttanut asemakaavan pohjaksi myös alustavan suunnitelman tontin käytöstä.

Mikäli suunniteltu hanke ei toteudu, voidaan kaavamuutoksella muodostettava suurempi rakennuspaikka käyttää myös muuhun teollisuus-, varasto- ja liikerakentamiseen.

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 tullut voimaan 16.3.2021 lukuun ottamatta valituksenalaista asemanrannan puunkuormausalue merkintää Pt ja siihen kohdistuvia kehittämis- ja yleismääräyksiä. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on *tiivistyvä 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 ja korttelin 7C merkintä T-2 *teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta*. Kaavan mukainen kerrosluku on I ja tehokkuus 0.25–0.3. Lisäksi kaavamuuotosalueeseen kuuluu katualueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue (ET) sekä puistoaluetta (VP), jolle kortteleita 7D ja 7C on tarkoitus laajentaa.

Kaavamuuotos 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 merkitykseltä, 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.

Kaavamuuotosta käynnistäessä on arvioitu kaavan olevan vaikutuksiltaan vähäinen, jolloin kaupunginhallitus voi päättää kaavan hyväksymisestä. Suunnittelualueen laajentamisen ja kaavamuuotuksesta saadun palautteen johdosta kaavahankkeen ei katsota enää olevan vaikutuksiltaan vähäinen, jolloin kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISET

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

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

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Päätös kaavoituksen käynnistämisestä (vireilletulo)	1/2021
Vireilletulosta tiedottaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos, nähtävillä 30 päivää	2/2021
Luonnos II, nähtävillä 30 päivää	10/2021
Kaavaehdotus, nähtävillä 30 päivää	5/2022
Kaavan hyväksyminen	8/2022

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavaluonnos

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

Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on toimitettava ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Kaavan hyväksyminen

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

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

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

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

YHTEYSTIEDOT

Tea Jylhä
kaavasuunnittelija
050 329 5303

Seppo Tingvall
kaavoituspäällikkö
040 133 9133

Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi

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