

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS ORIPOHJAN YRITYSALUEEN LAAJENNUS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

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

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haapamäen radan itäpuolisella Oripohjan alueella. Alue rajautuu eteläosasta Jyväskylätiehen. Kaupungin omistamat asemakaavan laajenemisalueet sijaitsevat alueen itä- ja pohjoisosissa. Suunnittelualueeseen kuuluu myös jo asemakaavoitettuja Oripohjan yritysalueita (kuvassa vaakaviivoitettu alue), joiden osalta asemakaavan muutosalue tarkentuu työn edetessä.

KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Oripohjan yritysaluetta on tarkoitus laajentaa tavoitteena kaavoittaa uusia yritystontteja. Samalla tarkastellaan voimassa olevien asemakaavojen päivitystarpeita.

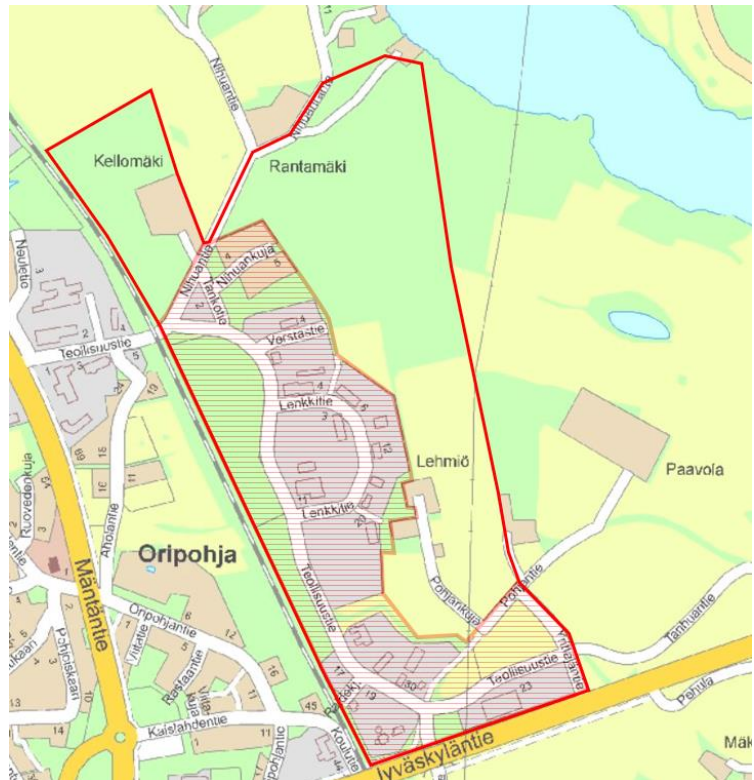
SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin työpaikka-alueita. Pohjois- ja itäosassa on pieniä alueita maaseutualuetta. Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu maakuntakaavan maankäytön kehittämisen kohdealueeseen liikenteellisessä solmukohdassa. Alueella on myös maakuntakaavassa osoitettu Kangasala-Mänttä 110 kV voimalinja. Pieni osa suunnittelualueesta on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi Mam (sininen vaakaviivoitus). Suunnittelualue rajautuu lännessä rautatiealueeseen (yhdystrata Orivesi-Mänttä-Vilppula-Haapamäki-Seinäjoki) ja etelässä valtatiehen (valtatie 9 Turku-Kuopio-Niirala).

Maakuntakaavan liitteet:

- Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat: Höllön-Nihuantaustan-Onnistaipaleen kulttuurimaisema-alueen rajaus ulottuu pieneltä osin suunnittelualueen pohjoisosaan. Pehulan kulttuurimaisema rajoittuu etelässä suunnittelualueeseen.

Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä viivalla.



Suunnittelualueella on voimassa Oriveden oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava, jonka Oriveden kaupunginvaltuusto hyväksyi päätöksellään 26.10.2020 § 57. Hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, mutta Oriveden kaupunginhallitus määräsi 8.3.2021 § 52 strategisen yleiskaavan tulemaan voimaan lukuun ottamatta puunkuormausalueen kaavamerkintää ja siihen kohdistuvia kehittämis- ja yleismääräyksiä ennen kuin se oli saanut lainvoiman. Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi valituksen päätöksellään 20.12.2022 ja strateginen yleiskaava tuli kokonaisuudessaan voimaan 25.1.2023.

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

Strategisen yleiskaavan yleismääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto erilaisista arvoalueista (ml. paikalliset arvoalueet) ja suojelualueista, muinaisjäännöksistä 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 ekologisista yhteyksiä tai useiden muinaisjäännösten 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.

Suunnittelualueelle on strategisessa yleiskaavassa osoitettu muinaisjäännöskohde ja/tai kulttuuriperintökohde. Alueen länsipuolelle on osoitettu pääraide ja eteläpuolelle valtatie 9.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavia asemakaavoja:

- 3.4.1987 vahvistunut Oripohjan teollisuusalueen asemakaavan muutos, kumoaminen ja asemakaava
- 13.11.1995 hyväksytty Kirkonseudun valtatie 9:n asemakaava ja asemakaavan muutos
- 24.9.2001 hyväksytty Oripohjan teollisuusalueen eteläosan ja valtatie 9:n asemakaavan muutos
- 16.6.2003 hyväksytty Oripohjan teollisuusalueen eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos
- 18.1.2023 voimaan tullut Verstastien asemakaavan muutos

Suurimmalla osalla suunnittelualueeseen kuuluvasta asemakaavoitusta alueesta on voimassa Oripohjan teollisuusalueen asemakaavan muutos, kumoaminen ja asemakaava vuodelta 1987.

Alueen asemakaavoissa on suunnittelualueelle osoitettu erillispientalojen (AO-2) korttelialueet 7e ja 7f, liikerakennusten (KL) korttelialue 326, liike- ja toimistorakennusten (KLT-2) korttelialueet 326 ja 327, toimitalorakennusten (KTY-1) korttelialueet 30a ja 30c, teollisuus- ja varastorakennusten (T-1, T-2, T-3) korttelialueet 6, 6a, 7, 7a, 7b ja 7c, teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (TET) korttelialue 7d, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY-1) korttelialueet 7a, 7b ja 30b sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY-2) korttelialue 7d. Suunnittelualueeseen kuuluu myös puistoalueita (VP), yleinen pysäköintialue (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-1), suojaviheralueita (EV), katualueita ja kevyen liikenteen väyliä. Haapaveden rata-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealueeksi (LR) ja valtatie 23 liikennealueeksi (LT).

Ote ajantasa-asemakaavasta liitteenä 1.

Suunnittelualueen asemakaavoitetut alueet ovat pääasiassa teollisuuskäyttöön varattuja. Suunnittelualueesta noin puolet on asemakaavoitettua.

Alueen kaavoitus on ollut vireillä vuodesta 2010 lähtien. Kaavan päätavoite eli yritysalueen laajentaminen ei ole muuttunut, mutta aiemmin esillä ollut asuinalueen kaavoittaminen Nihuanjärven läheisyyteen ei ole enää kaupungin tavoitteena.

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 §).

Kaavan vaikutukset kohdistuvat pääasiassa elinkeinoelämään, yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja liikenteeseen ja niiden kautta elinvoimaan, talouteen, viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

Alueelta on tehty luontoselvitys vuonna 2008 ja liito-oravaselvitys vuonna 2022. Selvityksen mukaan suurin osa alueesta on luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta merkitykseltä, sillä alue on vahvasti ihmisen muokkaamaa. Alueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Näin ollen kaavan luontovaikutusten arvioidaan olevan vähäiset.

Vuonna 2012 tehdyn rakennetun ympäristön selvityksen mukaan suunnittelualueelle sijoittuu vain yksi huomioitava kohde.

MAANKÄYTTÖ- TAI MUUT SOPIMUKSET

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

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
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elenia Oy
- Väylävirasto
- Fingrid

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Vireilletulosta tiedottaminen	Huhtikuu 2010 / päivitetty aluerajaus kaavoituskatsauksessa 2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (ja alustava kaavaluonnos), nähtävillä 14 päivää	Toukokuu 2010
Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 30 päivää	Talvi-kevät / 2023
Kaavaluonnos, nähtävillä 30 päivää	Kesä-syysy / 2023
Kaavaehdotus, nähtävillä 30 päivää	Loppuvuosi 2023
Kaavan hyväksyminen	Talvi-kevät / 2024

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnitelma on ollut nähtävillä vuonna 2010. Suunnitelma on päivitetty 2023 ja se hyväksytään ympäristölautakunnassa. 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 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 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, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@orivesi.fi

YHTEYSTIEDOT

Lisätietoa antavat:

Tea Jylhä, vs. kaavoituspäällikkö, puh 050 329 5303

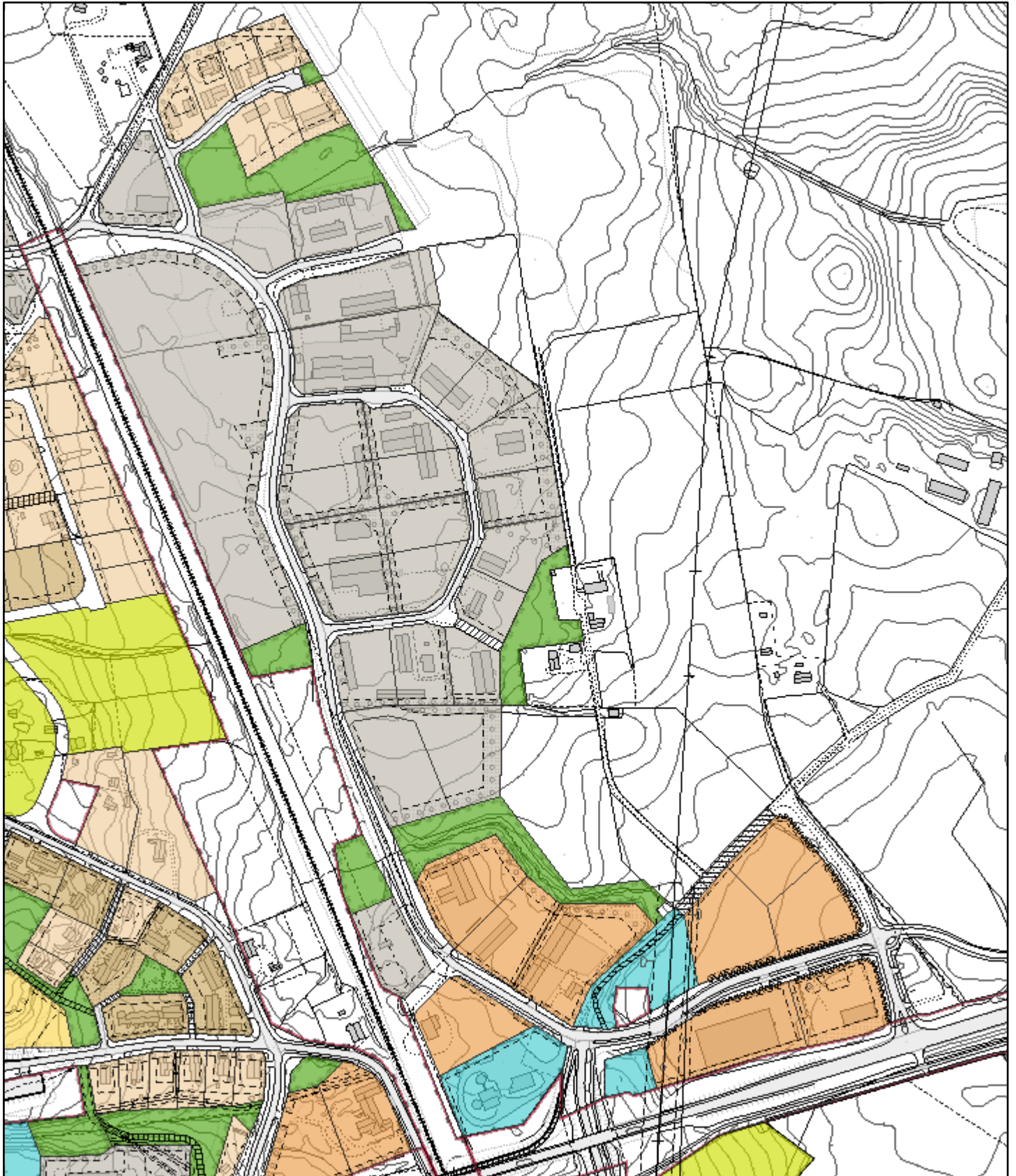
Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi

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

Ote ajantasakaavan karttapalvelusta



20.1.2023 9.41.20

Käyttötarkoituksalueet

(ei määritelty)	tyyppi_E2_pelkistetty	tyyppi_MA
tyyppi_A	tyyppi_K	tyyppi_MTU
tyyppi_AK	tyyppi_L	tyyppi_R
tyyppi_E1	tyyppi_L_pelkistetty	tyyppi_T
tyyppi_E1_pelkistetty	tyyppi_LH	tyyppi_V
tyyppi_E2	tyyppi_LR	tyyppi_V_pelkistetty
	tyyppi_M	tyyppi_W

