

## Oripohjan korttelien 14 ja 14a asemakaavamuutos

Ympäristölautakunta 27.09.2022 § 77

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Kaavamuutosalue sijaitsee Oripohjassa kantatien 58 varrella ulottuen Kaislahdentieltä Oripohjantielle. Kaavamuutosta 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 kaavamuutoksesta omaksi hankkeekseen kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Kortteleiden 14 ja 14a asemakaavamuutoksesta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2022.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen 14a käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten alueeksi (KL-1) sekä laajentaa korttelin 14 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

Aholantie-Kaislahdentie kaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 7.6.-5.7.2021. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme kirjallista mielipidettä, joista yhden oli allekirjoittanut 17 henkilöä. Tiivistelmät palautteesta ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen kohdassa 4.5, sivulta 16 alkaen. Osa mielipiteistä ja lausunnoista ei koskenut kortteleiden 14 ja 14a aluetta, joten niitä ei ole kirjattu kaavaselostukseen. Ne käsitellään, kun Aholantie-Kaislahdentie kaavamuutoksen laatiminen jatkuu.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavamerkintöjä ja määräyksiä on täsmennetty, mutta kaavaratkaisuihin ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Suurin muutos koskee korttelia 14a, jonka KL-merkintä on muutettu muotoon KL-1 ja alueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus) (MRL 65 §, MRA 27 §).

Liitteenä on kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Oripohjan korttelien 14 ja 14a asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

-----

Kaupunginhallitus 10.10.2022 § 204

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja  
Liitteenä on kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää asettaa Oripohjan korttelien 14 ja 14a asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Eliisa Suhonen poistui esteellisenä (intressijäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----

Tekninen lautakunta 08.12.2022 § 102

Valmistelija Tekninen johtaja Matti Vesava

Asemakaava-aineistot ovat nähtävillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa: <https://orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/asekaavat/>

Kortteli 14a:n tontin käyttötarkoituksen muutos liike- ja toimistorakennusten alueeksi on varmastikin hyvin perusteltua, sillä se on hyvällä paikalla ja tontti on varsin suuri. Ainoa hankaluus kohteessa on, että koko tontin korkeuserot ovat varsin suuret ja kun kohteeseen aletaan rakentaa, on hyvä tutkia tontin pohjaolosuhteet ja materiaalitäytöt eri tontin osiin, jotta tulevat rakennukset ja piha-alueet saadaan hyvin soviteltua alueelle. Lisäksi kunnallistekniikan saanti ja toteutus kohteeseen on hyvä tutkia perusteellisesti.

Esittelijä Tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa lausuntonaan korttelien 14 ja 14a asemakaavaehdotuksesta, että:

- 1) korttelin 14a kohdalla tarpeelliset pohjatutkimukset on syytä tehdä ennen tontilla tehtäviä maanrakennustöitä
- 2) korttelin 14a tontin täytöt on syytä tarkkaan tehdä sen mukaan mihin rakentaminen tontilla keskittyy ja mihin piha-alue muutoinkin muodostuu
- 3) korttelin 14a kunnallistekniikan rakentaminen on syytä suunnitella huolellisesti ja tarkkaan
- 4) muilta osin teknisellä lautakunnalla ei ole kommentoitavaa Oripohjan korttelien 14 ja 14a asemakaavamuuosehdotuksesta.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

-----

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Tea Jylhä

Oripohjan korttelien 14 ja 14a asemakaavamuutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 4.11.-5.12.2022 ja on edelleen katsottavissa kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa. Pirkanmaan ELY-keskus vaati lausunnoissaan alueella tehdyn liito-oravaselvityksen päivittämistä, Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa ja tekninen lautakunta lausui, että korttelin 14a kohdalla tarpeelliset pohjatutkimukset on syytä tehdä ennen tontilla tehtäviä maanrakennustöitä ja että korttelin kunnallistekniikan rakentaminen on syytä suunnitella huolellisesti. Lausunnot ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksessa sivuilla 21-22.

Kaavaratkaisuihin ei ole ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty muutoksia. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta korttelin 14a alueella on tehty liito-oravaselvityksen päivitys. Alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravasta (maastokäynti 19.4.2023). Kaavaselostusta on päivitetty liito-oravaselvityksen tietoja koskien ja selvitysraportti lisätään kaavaselostuksen liitteeksi sen valmistuttua.

Liitteenä on hyväksyttävä kaavakartta sekä -selostus.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

1) Ympäristölautakunta hyväksyy osaltaan lausuntoihin annettavat vastineet ja esittää kaupunginhallitukselle niiden hyväksymistä.  
2) Ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus saattaa Oripohjan korttelien 14 ja 14a asemakaavamuutoksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Tea Jylhä oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 130  
477/10.02.03/2022

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Ympäristölautakunnan hyväksymispäätöksen jälkeen kaavakarttaan ja -selostukseen sekä yhteen vastineeseen on tehty muutoksia. Liito-oravaselvityksen raportissa on todettu, että alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta ja että alue ei ole lajille hyvää lisääntymishabitaattia, mutta raportissa on mainittu suunnittelualueella olevan kaksi kolohaapaa. Luontoselvittäjän kanssa käydyn neuvottelun jälkeen on todettu, että kyseiset kolohaavat voisi jättää rakennusalan ulkopuolelle.

Korttelissa 14a on siirretty Mäntäntien puoleisella laidalla rakennusalan rajaa siten, että kolohaavat jäävät rakennusalan ulkopuolelle. Muutoksella ei ole vaikutusta tontin rakentamismahdollisuuksiin. Muutos on tehty luontoarvojen huomioimisen vuoksi.

Liitteenä on hyväksyttävä kaavakartta sekä -selostus.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Oripohjan korttelien 14 ja 14a asemakaavamuutoksen ja asemakaavamuutoksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Eliisa Suhonen poistui esteellisenä (intressijäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Tea Jylhä ja kaavoitus-päällikkö Antti Kivikko olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

-----