

## Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutos

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 05.06.2023 § 28

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Tea Jylhä

Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutos tuli vireille Keskustien itäpuolisen alueen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2017. Kaupunginhallitus päätti 11.04.2023 § 82 suunnittelualueen rajauksen muuttamisesta Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen osalta. Kaavamuutos koskee reilun hehtaarin suuruista aluetta Kirkkolahden rannalla Keskustien varressa.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi rakennuspaikkaa sekä puistoa. Toinen rakennuspaikoista on asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta, jonne on rakentunut paritalo. Toinen rakennuspaikka on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jossa sijainneet rakennukset on purettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoitusten muutoksia alueella siten, että rakennuspaikat osoitettaisiin asuinkäyttöön.

Kaavahankkeen jatkaminen edellyttää kaavoituksen käynnistämissopimuksen (puitesopimus) laatimista joidenkin alueella sijaitsevien kiinteistöjen osalta. Puitesopimuksessa sovitaan mm. kaavoituksen tavoitteista, osapuolten vastuista sekä kustannusten jakautumisesta, mutta siinä ei voi sopia kaavaratkaisuista. Neuvottelut alueen kiinteistönomistajien kanssa ovat meneillään.

Kokoukseen osallistuville esityslistan liitteenä on asemakaavamuutoksen alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta tutustuu Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen alustaviin suunnitelmiin ja käy lähetekeskustelun kaavan jatkosuunnittelun pohjaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Ympäristölautakunta 11.06.2024 § 54  
196/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Kaavamuutosalue sijaitsee Oriveden keskustassa Kirkkolahden rannalla. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi rakennuspaikkaa sekä puistoa. Toisen rakennuspaikan rakennukset on purettu. Alue rajautuu Keskustiehen, Rantapolkuun, Kirkkolahteen sekä puistoihin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,07 ha.

Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoitusten muuttamista alueella. Alueella on asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue, pienteollisuusrakennusten korttelialue sekä puistoalue. Ensisijaisena tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia

osoittaa asuinrakentamista alueelle, päivittää kaavamerkintöjä jo rakentuneen alueen osalta sekä laajentaa asumisen toimintoja etelään päin. Kaavamuutoksella pyritään monipuolistamaan Oriveden asuntotarjontaa.

### Päätöksenteko ja sopimukset

Suunnittelualue on sisällytetty Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutokseen, joka on tullut alun perin vireille 2017.

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 § 51 jatkaa Keskustien itäpuolen asemakaavamuutosta kahtena erillisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaavamuutokset nimettiin Keskustien itäpuolen asemakaavamuutokseksi ja Kirkkolahden rannan asemakaavamuutokseksi. Suunnittelualue on sisällytetty Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen aluerajaukseen.

Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavamuutoksen aluerajaus ja nimi muutettiin Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutokseksi kaupunginhallituksen päätöksellä 11.04.2023 § 82.

Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin ja alueen maanomistajan kesken on käyty neuvotteluja ja laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jota kutsutaan puitesopimukseksi. Sopimuksen mukainen alue käsittää Kiinteistö Oy Naarajoen omistamat kiinteistöt 562-413-5-29 ja 562-413-5-22 sekä kaupungin omistamat kiinteistöt 562-413-5-5 ja 562-413-69-8.

Sopimuksen on hyväksynyt kaupunginhallitus 11.9.2023 § 195. Sopimus on allekirjoitettu. Kyseisen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus, mikäli se on kaavan ratkaisuiden perusteella tarpeen. Maankäyttösopimus valmistellaan kaavan ehdotusvaiheessa ja hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

### Kaavaluonnoksen sisältö

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue (AV) 78c, pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP) 32 sekä puistoaluetta, jolla on mm. yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Asemakaavaluonnoksessa kortteli 78c on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja kortteli 32 kytkettyjen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Näillä kortteleilla on yhteensä 2 240 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen eteläosa on säilytetty puistoalueena (VP).

AP-korttelin 78c ja AR-korttelin 32 alueella sijaitsee rakennusalojen lisäksi *Maanalaista johtoa varattu alueen osa sekä säilytettävä alueen osa, jolla olemassa oleva kasvillisuus ja alueen luonnontilaisuus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään (s-3)*. Kortteleiden 78c ja 32 rakennusoikeuteen sisältyy myös kortteleiden rantaan merkitty *rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden enintään 50 k-m2 kokoisen saunarakennuksen (sa-1)*. AR-korttelin 32 alueella sijaitsee myös *hulevesijohtoa varten varattu alueen osa (h)*.

Puistoalueella (VP) sijaitsee *ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa* (pp), *puistomuuntaja* sekä *ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu* (pp/h).

Kaavamuutosluonnos sisältää myös yleisiä määräyksiä, joilla ohjataan alueen autopaikoituksen ja polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta, pohjavesiensuojelusta sekä hulevesien hallinnasta.

#### Vaikutusten arviointi

Asuinrakentamista osoitetaan olemassa olevan kunnallistekniikan läheisyyteen, jolloin alueen rakentumisesta ei aiheutu kaupungille merkittäviä kustannuksia.

Alueella on tunnistettu luontoarvoja sisältävä Lepranoja varren lehto, jonka kasvillisuus ja luonnontilaisuus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään (asemakaavan merkintä s-3). Asumisen toimintoja laajennetaan asemakaavamuutoksella puistoalueelle. Puistoalueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja, ja puistossa sijaitsevat kunnallistekniikan laitteet heikentävät puiston arvoa virkistysalueena. Asumisen maltillinen laajentaminen puistoalueelle ei vaikuta merkittävästi kaupungin virkistysmahdollisuuksiin.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön, pohjaveteen ja ympäristöön arvioidaan positiiviseksi. Suunnittelualueella on sijainnut pienteollisuudelle tarkoitettu alue keskeisen virkistysalueen läheisyydessä. Käyttötarkoituksen muutos asumisen toimintoihin arvioidaan edistävän luontoarvojen säilymistä sekä ympäristö- ja pohjavesien olosuhteiden paranemista. Asuinrakentamisen vaikutus pohjaveteen tullaan selvittämään ennen kaavaehdotuksen laatimista. Myös korttelin 32 maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tullaan tutkimaan ennen kaavaehdotusvaihetta.

Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoshankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnosvaiheen kaavaselostus sekä kaavakartta, jotka ovat esityslistan liitteinä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettava ja kaavaa laadittaessa on laadittava suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavahankkeeseen vaikuttamisen mahdollisuuksista tiedotetaan osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti samassa yhteydessä asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon tiedotuksen kanssa.

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää asettaa Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä luonnoksen kaavaselostuksen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL § 62 ja § 63, MRA § 30).
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

