

# ASEMANVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOSVAIHEEN KAAVASELOSTUS



*Kuva 1. Asemakaavamuutoksen likimääräinen rajausta osoitettu kuvassa pinkillä.*

Oriveden kaupunki / maankäyttö- ja kaavoituspalvelut

1.	KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1.	Kaava .....	4
1.2.	Asemakaavan muutos .....	4
1.3.	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.4.	Kaavan tarkoitus .....	5
1.5.	Kaavan laatija .....	5
1.6.	Kaavan käsittely.....	5
1.7.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.8.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista .....	6
2.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2.	Asemakaavan sisältö .....	7
2.3.	Asemakaavanmuutos ja maankäyttösopimukset.....	7
2.4.	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3.	LÄHTÖKOHDAT .....	9
3.1.	Alueen yleiskuvaus .....	9
3.2.	Väestö ja työpaikat .....	10
3.3.	Rakennettu ympäristö ja maaperä .....	11
3.4.	Liikenne .....	14
3.5.	Maisema ja luonnon ympäristö .....	18
3.6.	Viheralueet, virkistys ja hulevedet.....	21
3.7.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	23
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	29
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	29
4.2.	Osalliset.....	29
4.3.	Vireilletulo .....	29
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	30
4.4.1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatu palaute ja vastineet.....	30
4.5.	Asemakaavaaluonnos.....	33
4.6.	Luonnoksen sisältö .....	34
4.7.	Vaikutusten arviointi.....	38
4.8.	Mielipiteet ja lausunnot .....	39
4.9.	Asemakaavaehdotus .....	40

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS (täytetään ehdotusvaiheessa).....	40
5.1.	Kaavan rakenne.....	40
5.2.	Aluevaraukset.....	40
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	40
5.4.	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin .....	40
5.5.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	40
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö .....	40
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	40
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	40
6.2.	Toteutuksen seuranta .....	40
7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	41
7.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §).....	41
7.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	41
8.	LIITTEET .....	42

## 1. KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Kaava

Kaavan nimi: Asemavainion asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562...

Kaavan päiväys: xx.xx.202x

### 1.2. Asemakaavan muutos

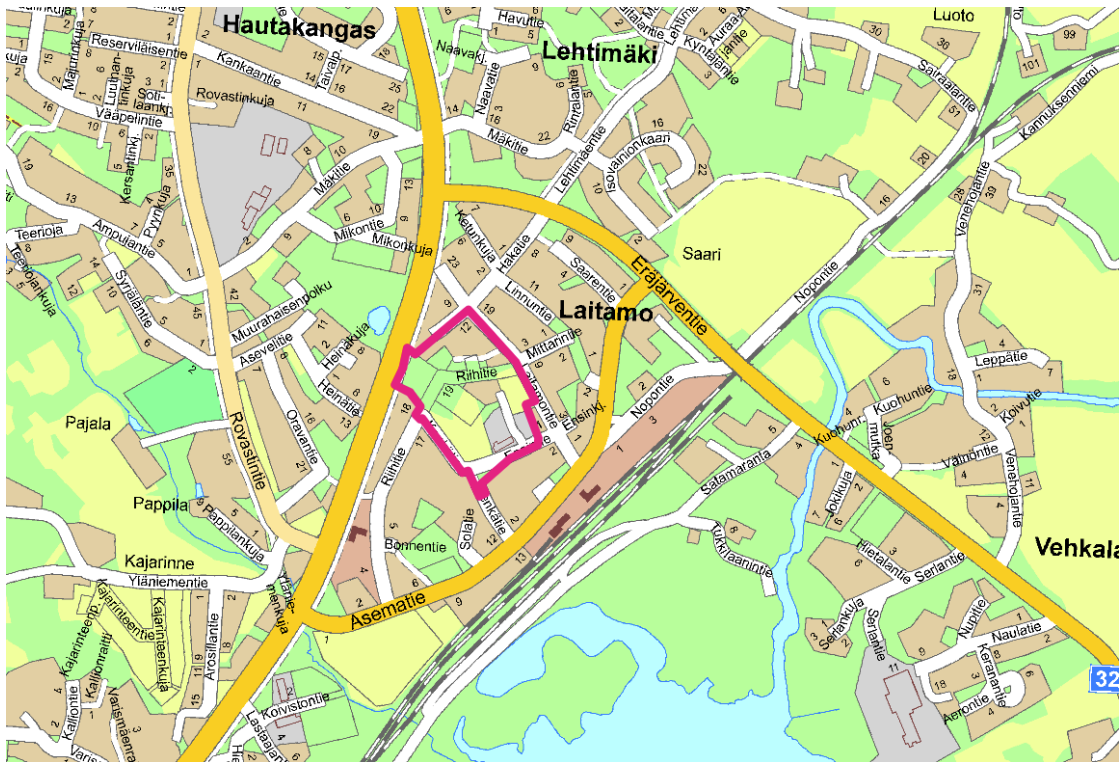
Asemakaavan muutos koskee asemansseudun kortteleita 104, 112, 118, 119 ja 120 sekä puistoaluetta ja katu-/tiealueita. Asemakaavan muutoksella muutetaan lääninhallituksen 3.12.1980 hyväksymän Asemansseudun rakennuskaavan muutoksen ja rakennuskaavan osa-alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 112, 118, 119, 129, 137, 142, 145, 146, lähivirkistys-alue, suojaviheralue, yleinen pysäköintialue sekä katu-/tiealueita.

### 1.3. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Oriveden asemansseudulla. Asemakaavamuutoksen alue koostuu Laitamontien, Hakatien, Kantatien 58, Kenkätien ja Ensintien rajaamasta alueesta.

Suunnittelualan koko on noin 5,2 ha ja se sijaitsee Laitamon asuinalueella. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee Oriveden asema.



Kuva 2. Asemakaavamuutoksen likimääräinen raja osoitettu pinkillä värillä Oriveden kaupungin opaskartalla.

#### 1.4. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena ja tavoitteena on:

- Päivittää alueen kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet.
- Tutkia ja esittää sopivia käyttötarkoituksia alueella toteutumattomille korttelialueille.
- Osoittaa uusia asuinrakentamiseen soveltuvia tontteja suunnittelualueelle ja mahdollistaa täydennysrakentaminen alueella.
- Päivittää alueen liikennejärjestelyitä esimerkiksi poistamalla rakentumattoman Riihitien katualueen varaus.

#### 1.5. Kaavan laatija

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

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

#### 1.6. Kaavan käsittely

<b>Vireilletulo</b>	
Asemakaavamuutoksen vireilletulo	Kaupunginhallitus 22.01.2024 §7
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä ja Vireilletulosta tiedottaminen	Ympäristölautakunta 6.2.2024 §7 Nähtävillä 21.2.-22.3.2024

#### Hyväksyminen

Ympäristölautakunta	x
Kaupunginhallitus	x
Kaupunginvaltuusto	x

#### 1.7. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

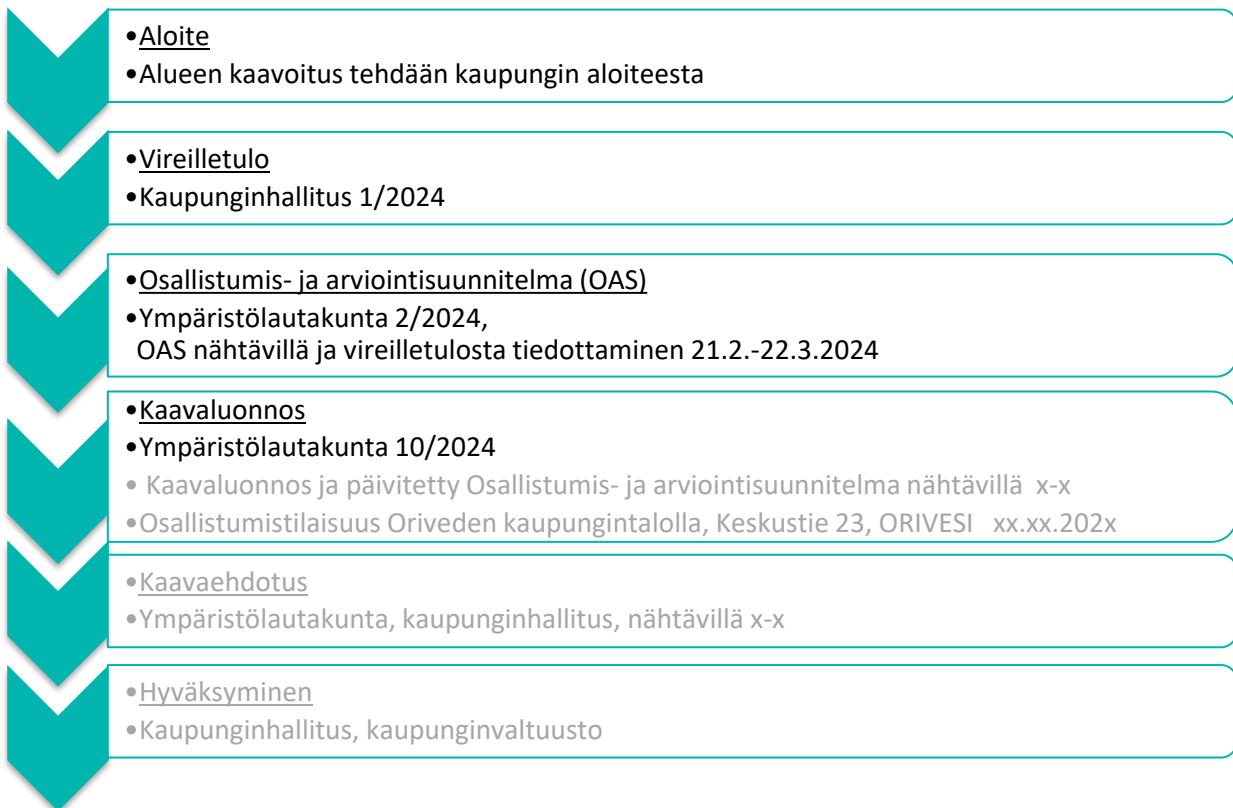
1. Luonnoksen asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
2. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.10.2024.
3. Asemanseudun rakennuskaavan muutos ja rakennuskaava (läninhallituksen 3.12.1980 hyväksymän)
4. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 21.03.2024 (DIAR: 185/2024)
5. Asemavainion luontoselvitys (Aallokas Oy, 2024)

### 1.8. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Oriveden Asemanseudun kehittäminen – Raportti 1/2022 (Ramboll, 2022)
- Tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä (Ramboll, 2020)
- Asemanseudun ja Hiedan alueen kehittämiselvitys (FCG, 2019)
- As Oy Riihitie, Alustava Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto (Taratest Oy, 1991)
- Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvitys (Heilu Oy, 2021)
- Kantatien 58 tarveselvitys välillä Yliskylä – Oripohja (Sito, 2012)
- Raideliikenteen meluselvitys, Orivesi (Ramboll, 2020)
- Meluselvitys, KT 58 välillä Enokunnantie-Yliskyläntie, Orivesi (Ramboll, 2019)
- Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+ (Tampereen kaupunkiseutu, 2023)

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet



## 2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostetaan asumiseen ja toimitilarakennuksille tarkoitettuja alueita, lähivirkistysalue ja suojaviheralue, yleinen pysäköintialue sekä katu-/tiealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu alueelle kuusi uutta erillispientaloille tarkoitettua rakennuspaikkaa. Lisäksi asemakaavamuutoksessa osoitetaan uusi asuinpientalojen rakennuspaikka, joka mahdollistaa erillispientalojen rakennuspaikkoihin verrattuna tiiviimmän asuinrakentamisen. Voimassa olevan asemakaavan (rakennuskaava) mukaiset jo toteutuneiden erillispientalojen rakennuspaikat säilytetään. Kaavamuutoksella muodostettavassa korttelissa 129 säilytetään myös yksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentumaton erillispientalojen rakennuspaikka.

Asemakaavalla muodostetaan alueella toimitilarakennusten korttelialue, jolla mahdollistetaan asumisen, toimitilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden sijoittumista. Toimitilarakennusten korttelialue sijoittuu rakentuneelle alueelle, jossa on nykyään toimitilakäytössä oleva rakennus, johon sijoittuu monipuolista yritys- ja harrastustoimintaa. Toimitilarakennusten korttelialueella lisätään rakennusoikeutta, joka mahdollistaa kiinteistön käytön kehittämisen, mikäli siihen on tarvetta.

Asemakaavalla muodostuu myös suojaviheralue, lähivirkistysalue, yleinen pysäköintialue sekä yleisiä katu-/tiealueita. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti sekä ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Asemakaavamuutoksella muodostettavilla uusilla rakennuspaikoilla mahdollistetaan yhteensä noin 2 800 kerrosneliömetriä uutta asuinrakentamista kaava-alueella, jos mukaan lasketaan myös toimitilarakennusten korttelialueella mahdollistettava asuinrakentaminen. Asuinrakentamisen toteutuessa, arvioidaan sen tuovan alueelle noin 20–50 asukasta. Arviossa on huomioitu asemakaavan muutoksella osoitetut asumismuodot.

## 2.3. Asemakaavanmuutos ja maankäyttösopimukset

Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos on aloitettu kaupungin aloitteesta.

Asemakaavanmuutoksen mahdollistamasta uudesta rakennusoikeudesta valtaosa sijoittuu kaupungin omistamille alueille.

Asemakaavahankkeen edetessä tehdään maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa, mikäli se on kaavan ratkaisuiden perusteella tarpeen. Alustavien arvioiden mukaan tällaisille maankäyttösopimuksille ei ole tarvetta. Mahdolliset maankäyttösopimukset valmistellaan kaavan ehdotusvaiheessa ja hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

## 2.4. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava ja Oriveden kaupungin rakennusjärjestys ohjaavat rakentamista alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostettavien uusien asuinrakentamisen tonttien rakentamisvalmiuteen saattaminen sekä myyntiin asettaminen edellyttää osin kunnallistekniikan investointeja ja muutostöitä.

Asemakaavan muutoksella muodostettavien uusien tonttien toteuttaminen on mahdollista seuraavasti:

- Korttelien 142 ja 146 tontit: Asemakaavan lainvoimaisuus.
- Korttelin 118 tontti 2: Asemakaavan lainvoimaisuus ja Riihipolun rakentaminen.
- Korttelin 129 tontti 2: Asemakaavan lainvoimaisuus ja Hakatien rakentaminen.
- Korttelin 137 tontit: Asemakaavan lainvoimaisuus ja alueen vesihuollon muutokset siten, että tonttien alueella kulkevat vesihuollon rakenteet eivät enää ole tarpeellisia.



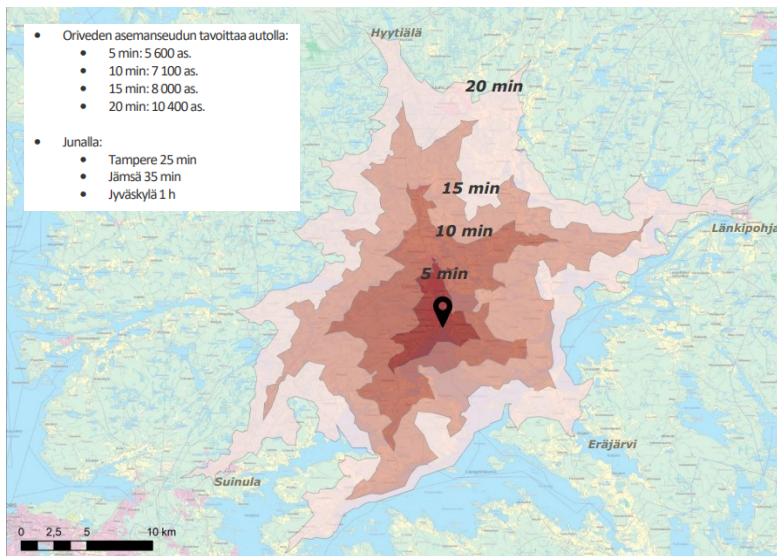
### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Alueen yleiskuvaus

Asemanvainion asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Oriveden keskustaajaman eteläosassa, Laitamon asuinalueella rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Kaava-alue sisältyy asemanseutuun ja siltä on matkaa rautatieasemalle noin 150 m. Asemakaava-alueen läheisyydessä, alle 300 m etäisyydellä, sijaitsevat Oriveden kaupungin ja seudun kannalta tärkeät liikenneväylät Orivedentie (kantatie 58) ja Eräjärventie. Alue kytkeytyy Oriveden keskustaajamaan Orivedentien kautta. Alue sijaitsee noin 3 km etäisyydellä Oriveden keskustasta.

Orivedentiehen sisältyy laadukas kevyen liikenteen kaista keskustan ja asemanseudun välillä. Asemanseudulta kulkee julkinen linja-autoliikenne mm. Oriveden keskustaan. Rautatieliikenne mahdollistaa tehokkaan liikenteen alueelta Tampereen ja Jyväskylän suuntaan. Oriveden asemalta pääsee junalla Tampereen keskustaan noin 25 minuutissa.

Kaava-alueen läheisyydessä on valmistunut vuoden 2024 aikana Asematien, Oriveden aseman sekä sen liityntäpysäköinnin toimivuutta parantava laaja saneeraus. Kaavamuutosalueen ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat katualueet ja kunnallistekniikka on osittain saneerauksen ja uusimisen tarpeessa. Asemanvainion asemakaavamuutoksessa ja muissa alueen asemakaavamuutoksissa huomioidaan nämä tarpeet.

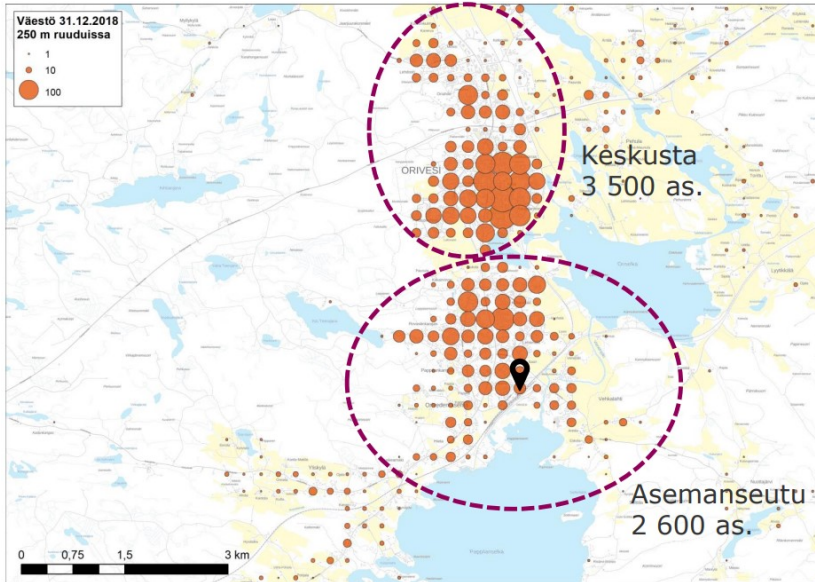


Kuva 3. Oheisella kartalla on kuvattu Oriveden asemanseudun saavutettavuutta autolla. Lähde: Oriveden Asemanseudun kehittäminen – Raportti 1/2022 (Ramboll, 2022)

Asemanseudun asemakaavoja on tarkoitus päivittää Oriveden kaupungin toimesta laajemmin kuin vain Asemanvainion asemakaavamuutoksella. Esimerkiksi Asemanvainion asemakaavamuutoksen alueen vieressä sijaitsevalle Asematien, Kenkätien, Orivedentien ja Riihitien rajaamalle alueelle on tehty päätös asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi (Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 150). Edellä mainittu asemakaavamuutos on nimetty *Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutokseksi*. Asemanvainion asemakaavamuutoksen suunnitteluratkaisut tulevat vaikuttamaan *Riihitie-Bonnentien asemakaavan* valmisteluun ja suunnitteluun. *Riihitie-Bonnentien asemakaavasta* ei ole valmistunut aineistoa Asemanvainion asemakaavan luonnosta valmisteltaessa.

### 3.2. Väestö ja työpaikat

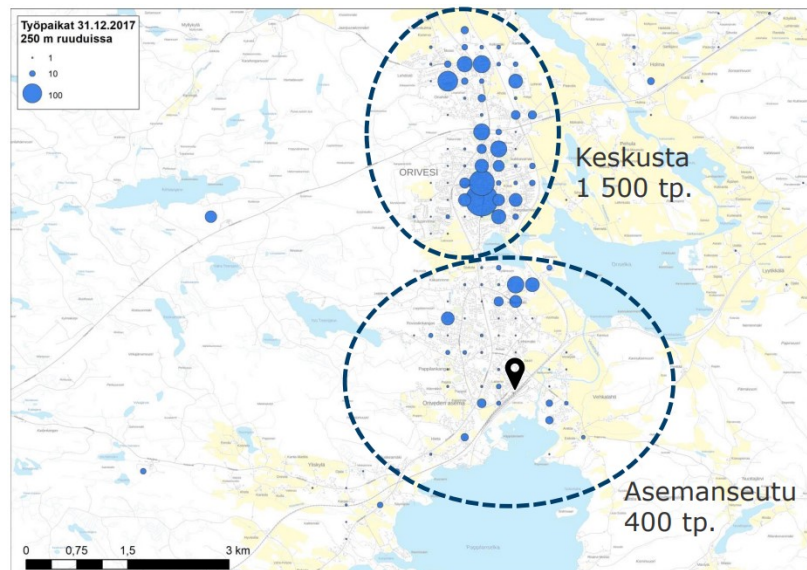
Asemakaavamutoksen alue sisältyy Oriveden keskustaajamaan ja Oriveden tiheimmin asuttuun seutuun. Alue sisältyy Asemanseutuun. Asemanseudun alueella sijaitsee nykyisin noin 2 600 asukasta. Asemanseudun tavoittaa 20 minuutin ajomatalla noin 10 400 asukasta (kuva 3.).



Kuva 4. Asukkaita Oriveden asemanseudun lähistöllä ja keskusta-alueella 250 metrin tilastoruuduissa. Lähde: Oriveden Asemanseudun kehittäminen – Raportti 1/2022 (Ramboll, 2022)

Laitamon asuinalueella sijaitsee pääosin pientaloasuntoja. Aseman alueen voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kaava-alueesta 500 m etäisyydelle mm. puistoalueita, lähivirkistysalueita sekä teollisuus-, liiketila-, moottoriajoneuvojen huoltoaseman alue sekä opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita. Alueen palvelut eivät ole täysin toteutuneet asemanseudun voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Laitamon- ja asemanseudulla palvelut koostuvat nykyisin mm. toimitiloista, päiväkodista, puistoista, leikkikentästä, kierrätyspisteestä ja rautatieasemasta. Työpaikat ovat keskittyneet pääosin Oriveden keskustan alueelle, ja Asemanseudun välittömässä läheisyydessä on suhteellisen vähän työpaikkoja.

Kuva 5. Työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduissa. Lähde: Oriveden Asemanseudun kehittäminen – Raportti 1/2022 (Ramboll, 2022)



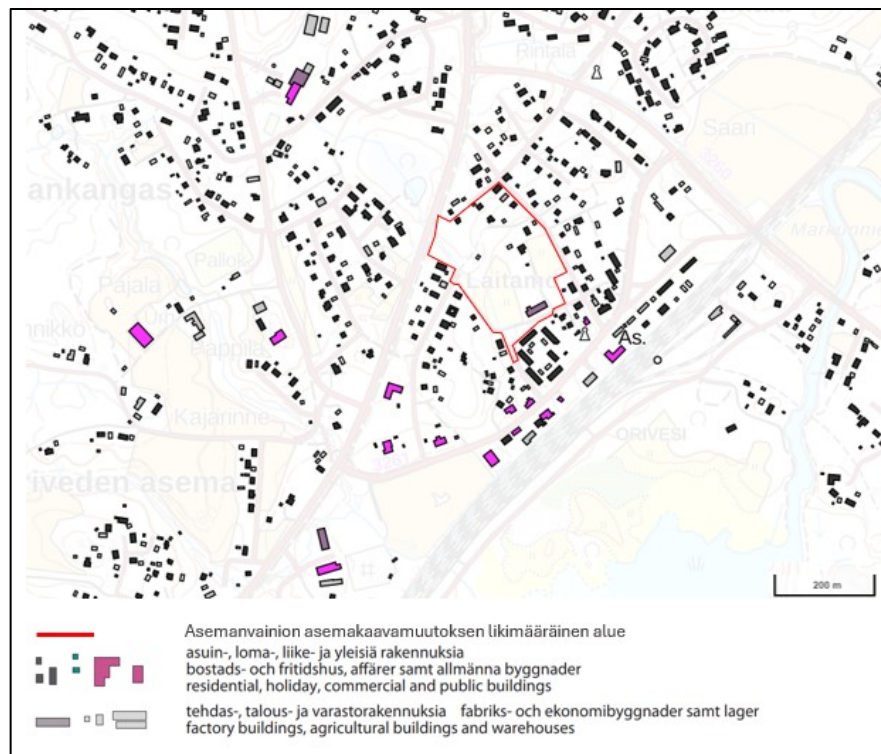
Tiivistämällä asemanseutua, parantamalla kohteen näkyvyyttä sekä tuomalla junankäyttäjien ostovoimaa voidaan synnyttää edellytyksiä monipuolisemmille lähipalveluille. Asemanseudun kehittämisen tavoitteena on lisätä asemanseudulla työpaikkoja ja asukkaiden määrää, jotta alueelle saataisiin tasaisempaa kysyntää myös muille palveluille. Alueella on mm. ilmennyt tarvetta päivittäistavarakaupalle, jollainen on aiemmin alueella myös sijainnut. Tyypillisesti lähipalveluiden sijoittumisen kriteerinä kaupallisten palveluiden osalta on noin 3 000 asukkaan lähiostovoima. (Oriveden Asemanseudun kehittäminen – Raportti 1/2022, Ramboll, 2022).

Oriveden Asemanseudun kehittäminen edellyttää alueen asemakaavojen päivittämistä sekä myös monia muita laajempia kehittämistoimenpiteitä. Asemanvainion asemakaavamuutos on yksi osa alueen kehittämistä, jolla mahdollistetaan alueen toimintojen kehittäminen.

### 3.3. Rakennettu ympäristö ja maaperä

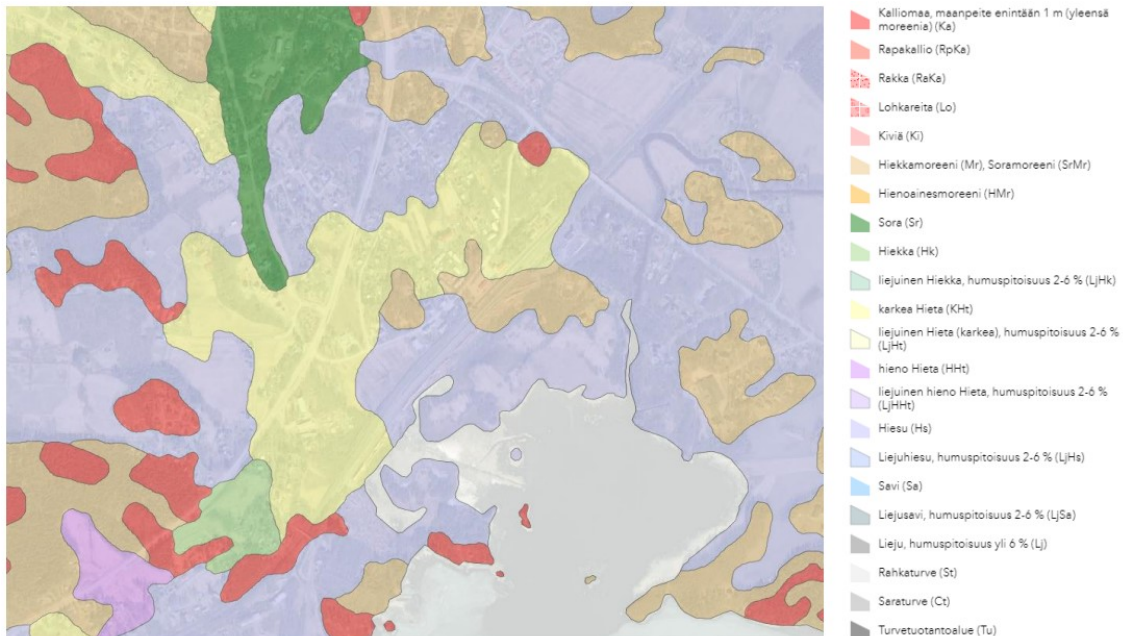
Kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pitkälti pien- ja rivitalorakennuksista. Alueella sijaitsee joitakin liike-, tehdas- sekä yleisiä rakennuksia. Asemanseudun palvelut sekä liike-, tehdas- ja yleiset rakennukset sijaitsevat pääosin Asemantien tai Orivedentien (kt 58) välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueella sijaitsee yksi 3-kerroksinen rakennus, joka sisältää pääosin toimitiloja eri alan yrityksille. Kaava-alueen rakennukset ovat pääosin pientalorakennuksia. Asemanseutu on rakeisuudeltaan melko tiiviisti rakentunutta pientaloaluetta, mutta alueen yhdyskuntarakenteen tehokkuus on suhteellisen matala (kuva 6.). Kaava-alueella on runsaasti myös rakentamatonta aluetta. Asemanseutu on rakentunut pääosin tehokkuusluvun  $e=0,25$  mukaisesti.

*Kuva 6. Rakeisuuskartta. Kartta koostettu maanmittauslaitoksen maastokartta-aineistolla. Lähde: Paikkatietoikkuna*



Rambollin vuonna 2020 laatimassa *Tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä* -selvityksessä Asemavainion asemakaavam muutoksen alueelle on osoitettu tavoitteelliseksi tehokkuusluvaksi  $e=0,40$ . Tämä tarkoittaisi alueelle esimerkiksi pienkerrostalojen osoittamista. Tarkemmassa suunnittelussa on arvioitu sen soveltuvan parhaiten tietyille aseman läheisille alueille. Kyseessä olevan kaava-alueen osalta on arvioitu sen rajoittuvan sillä tavoin olemassa olevaan pienimittakaavaiseen rakentamiseen, että alueen täydennysrakentamiseen soveltuvammaksi tavaksi on arvioitu pientalovaltainen rakentaminen.

Kaava-alueen oletetaan koostuvan maaperältään pääosin karkeasta hiedasta sekä hiesusta (Kuva 7.). Alueelta on Oriveden kaupungin toimesta teetetty joitakin maaperäkairauksia ja perustamistapaselvitys (Taratest 1991). Perustamistapaselvityksen mukaan alueen keskiosassa on mahdollista rakentaa matalia 1-kerroksisia rakennuksia ilman paaluperustuksia. Selvitys on melkein 30 vuotta vanha, joten sen ei oleteta täysin huomioivan nykyaikaisia mitoitusperusteita. Selvitys on alueeltaan myös suppea kaavasunnitteluun nähden. Kaava-alueella täydennysrakentamiseen esitetyille alueille tullaan teettämään ennen kaavaehdotuksen laadintaa maaperäselvitys.



Kuva 7. Asemavainion maaperä vaihtelee kalliomaasta hiesuun. Lähde: Oriveden Asemavainion kehittäminen – Raportti 1/2022 (Ramboll, 2022)

Alueella ei arvioida sijaitsevan pilaantuneita maa-alueita. Alueella on sijainnut teollisuustoimintaa kenkätehdas Ensinn rakennuksessa (Kuva 9.). Toiminnan luonteen ja historiallisten ilmakuvien perusteella teollisuustoiminta on rajautunut tehdasrakennuksen lähipiiriin, eikä viitteitä laajemmasta raaka-aineiden varastoinnista tai jätteiden käsittelystä ole.

Muilla kaava-alueen osilla toiminta on ollut vanhojen karttojen sekä ilmakuvien perusteella pääosin maanviljelyä sekä asumista. Näin ollen kaava-alueen muilla (kuin kenkätehtaan läheisyyden) osilla pilaantuneen maaperän esiintymisen arvioidaan olevan epätodennäköistä.

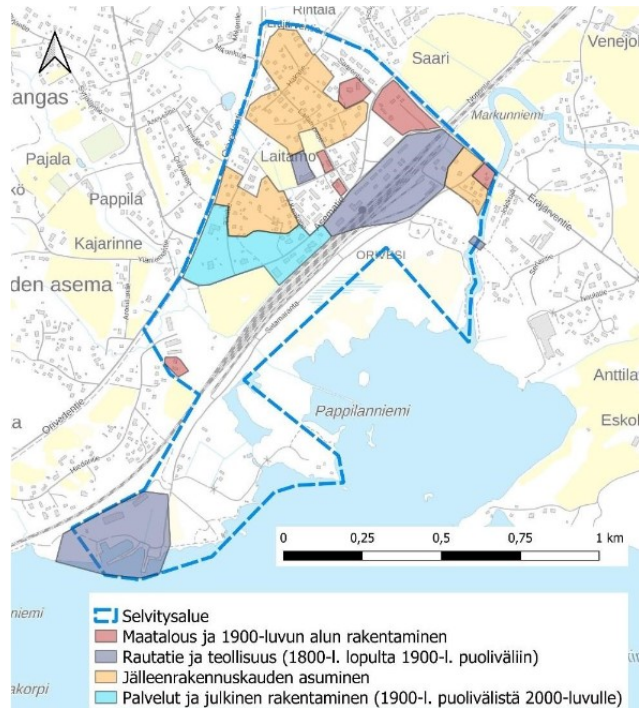
Kaava-alueen ja asemavainion rakennuskanta on ajallisesti monipuolista ja kerroksellista. Kaava-alue on inventoitu osana *Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvitystä* (Heilu Oy, 2021). Pääosa kaava-alueen rakennuskannasta on toteutettu jälleenrakennuskaudella (Kuva 8.). Kaava-alueelle sijoittuvalla jälleenrakennuskauden alueen osalla ei ole inventoinnin perusteella todettu olevan yksittäisiä rakennuksia koskevia historiallisia arvoja.

Alueen arvo perustuu sen rakennetun ympäristön yleisiin ominaispiirteisiin, joista selvityksessä mainitaan suurehkot yhden talon tontit sekä asuinrakennusten sijoittuminen melko keskelle tonttia. Talusrakennukset ovat sijainneet tyypillisesti lähempänä katulinjaa ja liiketiloja sisältävät rakennukset risetyksissä. Maakuntamuseo on OAS-vaiheessa antanut lausunnon, jonka mukaan alueen 1900-luvun puolivälin rakennetulle ympäristölle tyypillisiä ovat vehreät puutarhapihat sekä rakennuskannan kompakti muoto, harjakatot, puolitoistakerroksiset rakennukset sekä asuin- ja piharakennusten selvä erottaminen omiksi massoikseen. (Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto 21.3.2022, DIAR: 185/2024)

Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvityksessä (Heilu Oy, 2021) ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa mainitut, alueen rakentamisen ominaispiirteisiin liittyvät seikat on tunnistettu alueen ympäristön vahvuudeksi ja täydennysrakentamista tullaan alueella ohjaamaan mm. pienimittakaavaiseksi ja pihapiireiltään vehreäksi.

Oriveden rautatieaseman seudun ja hiedan sahan kulttuuriympäristöselvityksen (2021) mukaan suunnittelualueella sijaitsee Ensi Karjalaisen perustaman kenkätehtaan rakennus (Kuva 9.). Kenkätehdas Ensi rakennettiin vuonna 1937 ja myöhemmin 1950-luvun alkupuolella sitä laajennettiin itäpäädyssä.

Kulttuuriympäristöselvityksen tuottaneet Heilu Oy:n rakennustutkija arkkitehti, TaT Laura Uimonen ja FM Kristian Tuomainen suosittelevat säilyttämään rakennus nykyislaaisessa käytössä ja suojelemaan se asemakaavassa. Perusteina rakennuksen suojelemiseksi asemakaavalla luetellaan rakennuksen



Kuva 8. Selvitysalueelle leimalliset rakennetun kulttuuriympäristön kerrokset, pohjakartta MML 2021. Lähde: Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvitys (Heilu Oy, 2021)



Kuva 9. Vasemmalla Kenkätehdas Ensin sijainti kartalla sekä punaisella merkitty puretun rakennuksen perustusten jäljelle jääneiden rakenteiden likimääräinen sijainti. Oikealla Ensin tehdasrakennus kuvattuna pohjoisesta.

merkittävä paikallishistoria asemansseudulla, taajamakuullinen arvo sekä edustavuus ja alkuperäisyys. Kaavahankkeessa otetaan kohteen rakennushistoriallinen arvo huomioon ja osoitetaan sille soveltuva suojelun kaavamerkintä, jolla pyritään mahdollistamaan kohteen säilyminen käytössä, sen kehitysmahdollisuudet sekä rakennuksen taajamakuullisen arvon säilyminen.

Kaava-alueen keskellä sijaitsevassa lehtimetsässä on puretun rakennukseen liittyviä rakenteita (kuva 9 ja 10.). Maanmittauslaitoksen maastokartassa alueelle on merkitty rakennus, jota ei todellisuudessa enää sijaitse alueella. Historiallisten ilmakuvien perusteella rakennus on sijainnut alueella ainakin jo 1950-luvulla ja se on purettu myöhemmin 2000-luvulla. Kaavaluonnoksessa ei esitetä toimenpiteitä alueelle, jossa rakenteet sijaitsevat.



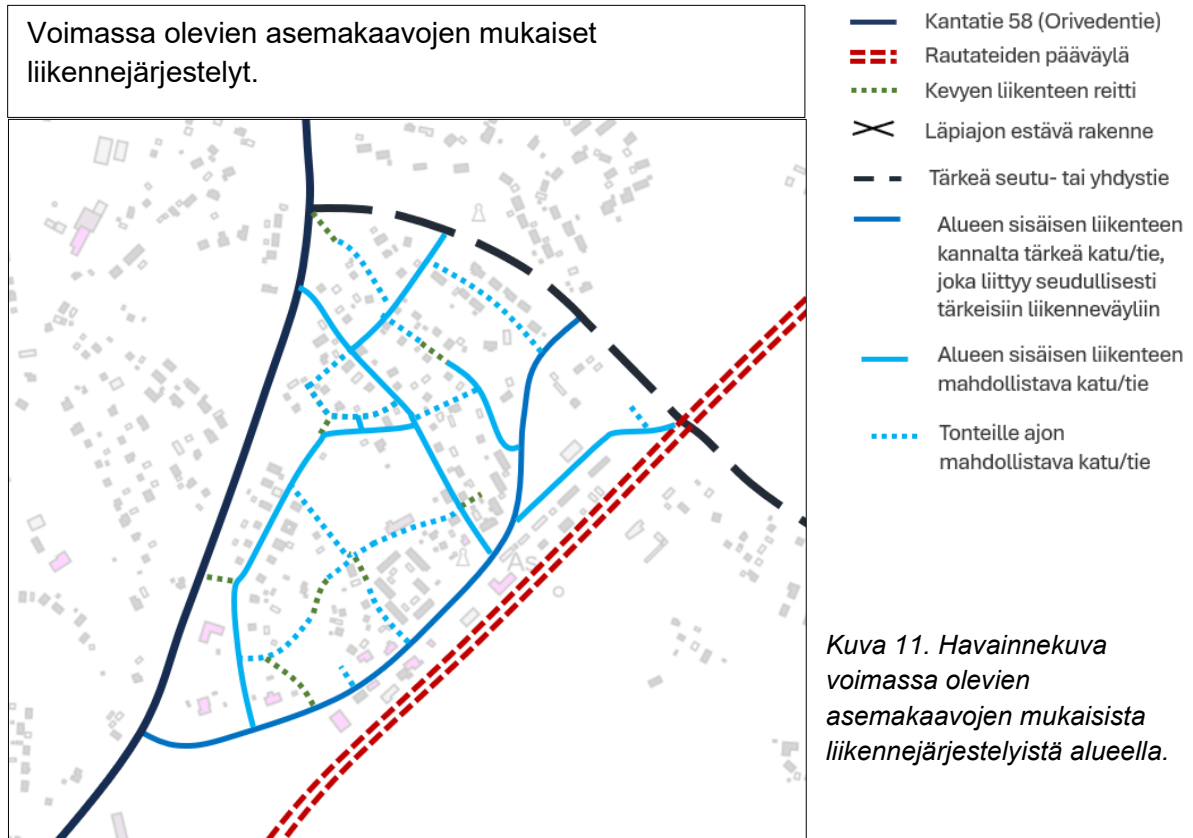
Kuva 10. Purettuun rakennukseen liittyvät rakenteet alueen keskiosan lehtimetsässä.

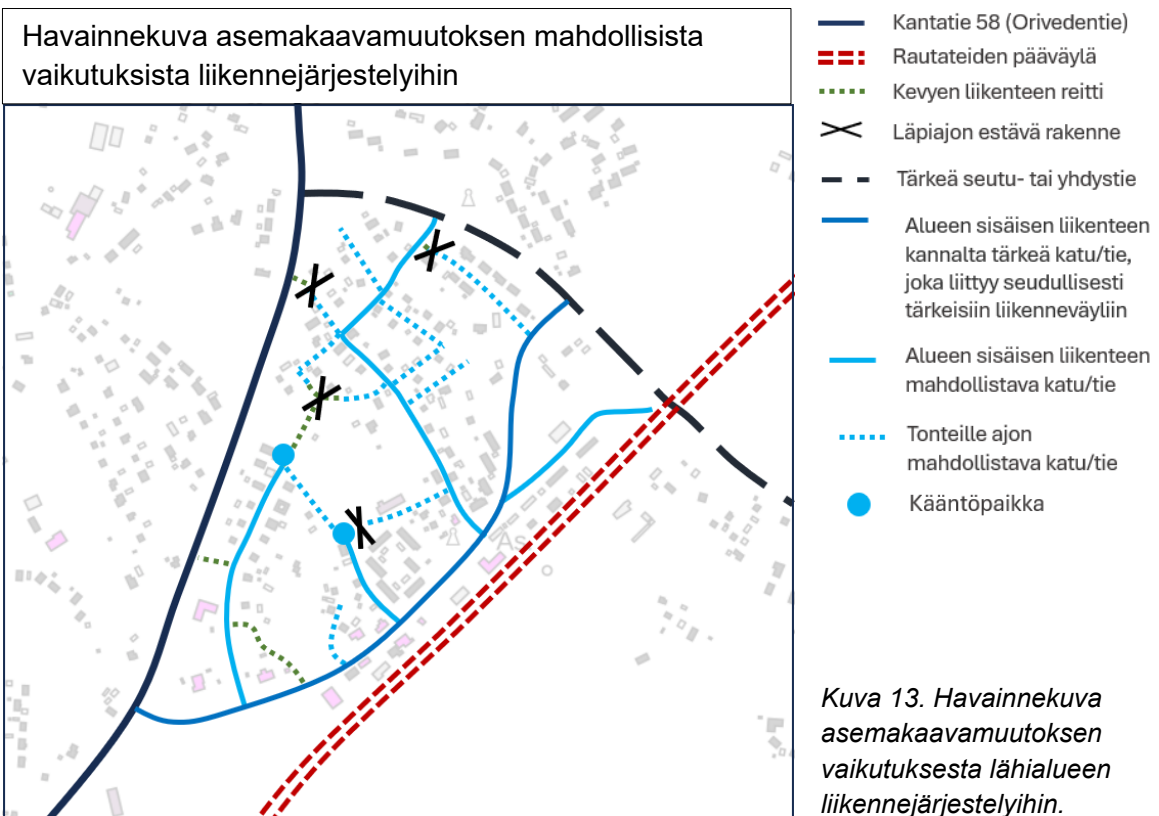
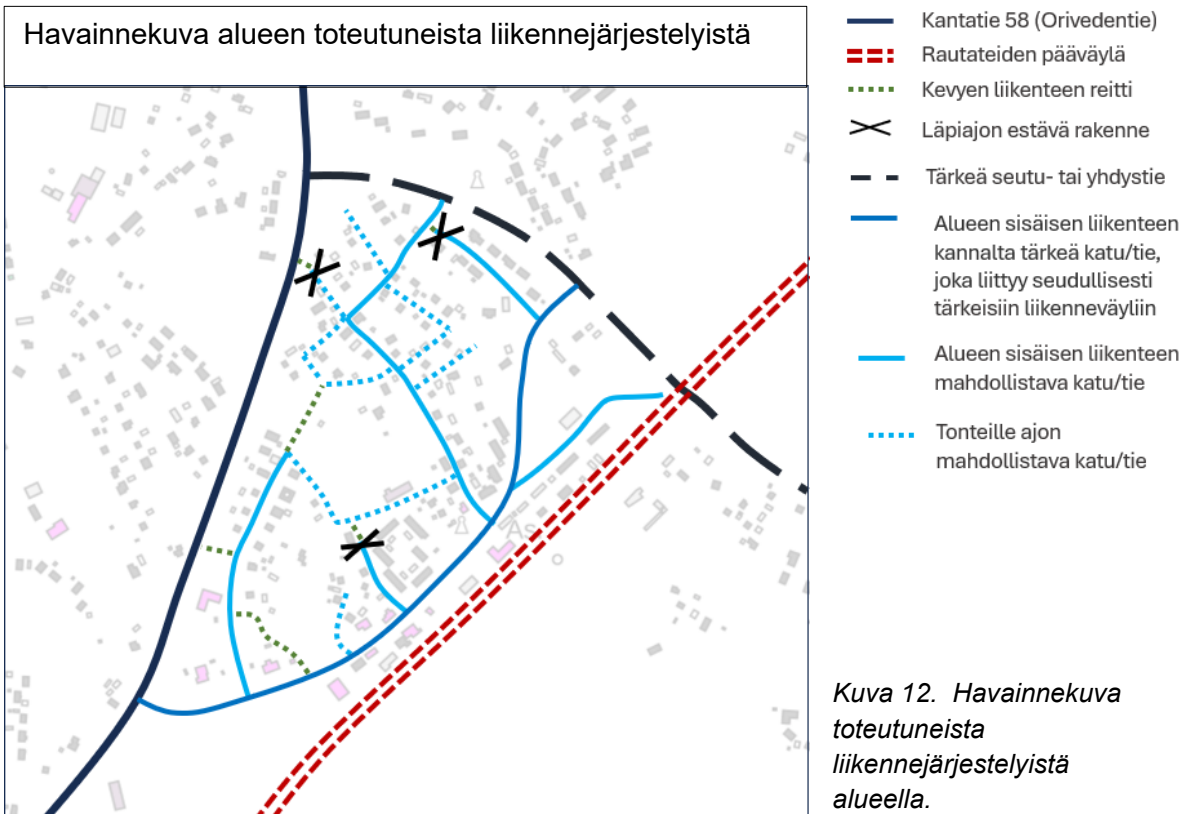
Suunnittelualueella ei ole Museoviraston rakennusperintörekisterin tai muinaisjäännösrekisterin mukaan kohteita, jotka on suojeltu erityislainsäädännön perusteella. Erityislainsäädäntöön sisältyy mm. rakennussuojelulaki, laki rakennusperinnön suojelemisesta sekä kirkkolaki.

### 3.4. Liikenne

Kaava-alue ja Asemansoutu sijaitsevat useiden valtakunnallisesti ja Oriveden kaupungin sisäisen liikenteen kannalta tärkeiden liikenneväylien välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen ja Asemansoudun rakentamista on ohjannut läänihallituksen 1980 hyväksymä rakennuskaava. Kaavassa on alueella pyritty mahdollistamaan ajoneuvoille läpiajettavuutta ja oletettavasti pyritty katutiloilla rajaamaan korttelialueita.

Alue ei ole täysin toteutunut voimassa olevan asemakaavan (rakennuskaava) mukaisesti. Osa katualueiksi osoitettuja alueita ei ole toteutunut, eikä voimassa olevan kaavan mukaisille ratkaisuille ole tarvetta, kuten kaava-alueen poikki kulkevalle Riihitien toteutumattomalle katualueelle (*Kuvat 11 ja 12*). Osa kaavassa osoitetuista liikenteen ratkaisuista ovat ristiriitaisia uudempien tarpeiden ja kehittämissuunnitelmien kanssa. Asemakaavassa on mm. osoitettu toteutumaton liittymä Orivedentielle, jonka toteuttaminen olisi vuonna 2012 valmistuneen *Kantatien 58 tarveselvityksen välille Yliskylä – Oripohja* -selvityksen tavoitteiden vastainen. Selvityksessä Kantatielle on kaavamuutosalueen kohdalla tavoitteena vähentää liittymien määrää.





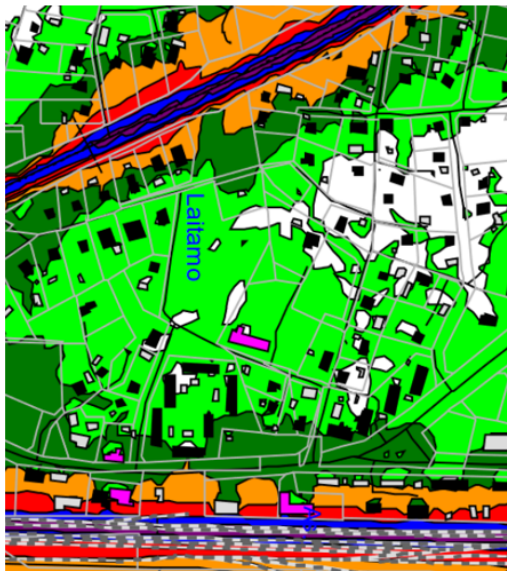


Alueen liikennettä on kehitetty tarvelähtöisesti ja alueen liikenneväylien toteutuksessa on jo nykyisellään pyritty vähentämään läpiajettavuutta ja on suosittu päätteellisiä tontilleajon mahdollistavia katuja. Alueen katualueet ovat vain paikoitellen päällystettyjä ja niissä ei pääsääntöisesti ole eroteltu eri liikennemuotojen kaistoja. Alueen liikenneväylillä ei paikoittain ole selvää hierarkiaa. Liikennejärjestelyiden nykytilaa on havainnollistettu *Kuvassa 12*.

Asemakaavamuutoksessa esitetyt liikenneratkaisut pyrkivät mahdollistamaan alueen liikenteen- ja katujen/teiden suunnittelussa selkeämmän tiestön toiminnallisen hierarkian syntymisen, tukemaan alueen olemassa olevia ja toteutuneita ratkaisuja sekä vähentämään ennestään alueella läpiajettavuutta. Esitetyillä liikenneratkaisuilla pyritään alentamaan alueella ajonopeuksia ja lisäämään väylien turvallisuutta (*Kuva 13*). Alueen tiestöä pyritään myös toteuttamaan kustannustehokkaammin ja kaavamuutoksessa poistetaan mm. Riihitien toteutumaton varaus, pienentäen alueen tiestön rakentamisen kustannuksia. Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä sijainnilla Asemansseudulla ja kaavassa osoitetut liikennejärjestelyt tulevat vaikuttamaan myös tuleviin asemakaavamuutoksiin ja niissä esitettäviin liikennejärjestelyihin.

Muuttuvista liikennejärjestelyistä ei aiheudu alueelle ympäristöhaittoja, kuten ilmansaastumista, melua tai tärinää. Esitettyjen asemakaavamuutoksen ratkaisujen arvioidaan myös lisäävän alueella kevyen liikenteen reittien mielekkyyttä ja turvallisuutta. Kaavamuutoksessa jätetään myös varauksia lähivirkistysalueella risteäville ja sen poikkikulkeville kevyen liikenteen reiteille.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevista Kantatie 58:sta ja rautatien liikenteestä ei aiheudu juurikaan ympäristöhäiriötä aiheuttavaa melua kaava-alueelle. Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjeavrot (valtioneuvoston päätös 993/1992), jonka mukaan asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueilla LAeq-arvot eivät saa ylittää päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Rambollin,



**Kuva 14. Raideliikenteen (v. 2050) sekä tie ja katuliikenteen (v. 2040) päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq) ennustetilanteessa. Lähde: Raideliikenteen meluselvitys, Orivesi (Ramboll, 2020)**



**Kuva 15. Raideliikenteen (v. 2050) sekä tie ja katuliikenteen (v. 2040) yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq) ennustetilanteessa. Lähde: Raideliikenteen meluselvitys, Orivesi (Ramboll, 2020)**

vuonna 2020 tehdyn raideliikenteen meluselvityksen ja vuonna 2019 tehdyn kantatie 58 meluselvityksen mukaan kaava-alueella ei juurikaan ole alueita, joissa ohjearvojen mukaiset melutasot ylittyisivät (*kuvat 14 ja 15*).

Raideliikenteestä ja tieliikenteestä aiheutuu ohjearvoja ylittävää melua kaava-alueen pohjoiselle, puustoa sisältävälle alueelle, johon ei asemakaavamuutoksella ole tarkoitus esittää merkittäviä virkistystoimintoja eikä asuinrakentamista (*Kuvat 14 ja 15*). Meluselvitys on tehty raide- ja tieliikenteen ennustetilanteiden yhteisvaikutuksesta. Alueelle ei ole tiedossa tulevan sellaisia muutoksia, joita ei ole edellä mainituissa meluselvityksissä huomioitu.

### 3.5. Maisema ja luonnon ympäristö

Asemanseudun katutila on tiivis, ja sitä rajaa usein talusrakennukset tai pientalojen pihapiirin istutukset. Asemanseutu on verrannollisen vihreä pihapiirien istutusten vuoksi, sekä alueella sijaitsevien puistojen ansiosta. Kaava-alue on maisemaltaan suhteellisen avoin Asemanseudun katutiloihin ja alueen muihin puistoalueisiin verrattuna (*Kuvat 16 ja 17*). Alue koostuu pääosin niittyalueesta, joka nousee kaava-alueen pohjoisosassa ja muuttuu puuston peittämäksi alueeksi.

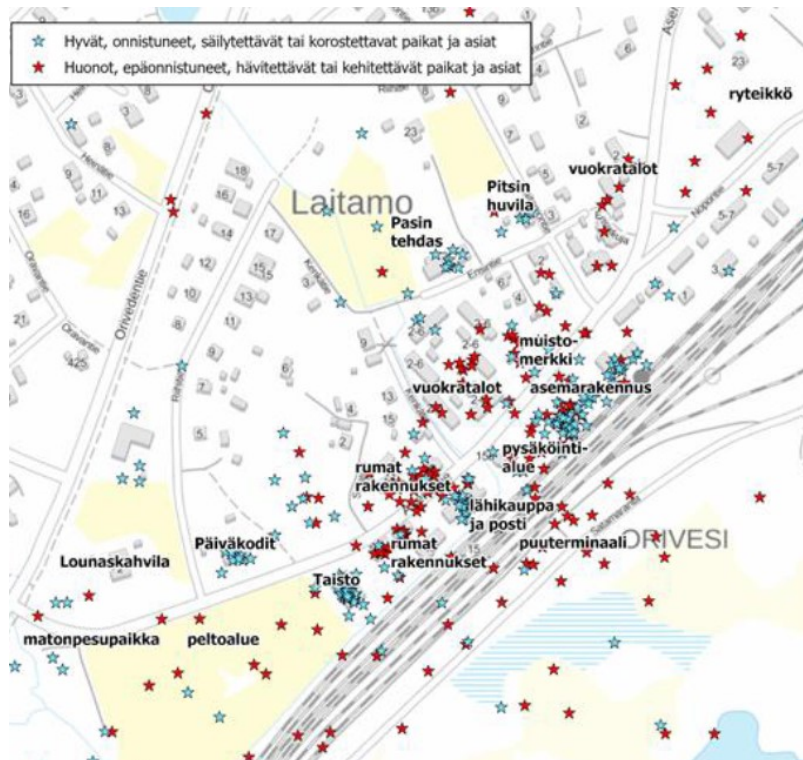


*Kuva 16. Viistokuva kaava-alueesta. Kaava-alueen rajausta esitettyä kuvassa likimääräisesti punaisella värillä. Kuva vuodelta 2018.*



Kuva 17. Näkymä Laitamontieltä kaakkoon, Hakatien risteykseen. Asemanseudun katutila on pääosin istutuksin ja rakennuksin rajattua.

Alueen suunnittelussa on pyritty säilyttämään alueella näkymiä katualueilta niittyalueelle, avoimen maiseman säilyttämiseksi. Alue on ollut suurelta osin voimassa olevassa kaavassa puistoalueeksi määritelty, mutta puistoon ei ole rakennettu virkistyskäyttöä tukevia toimintoja. Alueen virkistyskäyttöä halutaan edistää asemakaavamuutoksessa osoittamalla puistoalueelle virkistys- ja vapaa-ajan käyttöä tukevaa toimintaa. Osana Rambollin vuonna 2022 tekemää Asemanseudun kehittämissuunnitelmaa tehtiin Asemanseudun viihtyisyydestä asukaskysely sekä haastateltiin Asemanseudun keskeisiä toimijoita osana suunnitelman laatimista. Haastateltavat toimijat olivat kiinteistönomistajia,



Kuva 18. Osana Rambollin Oriveden Asemanseudun kehittämissuunnitelmaa (2022) teetettiin alueesta asukaskysely, johon vastaajat merkitsivät hyvät ja huonot paikat tai asiat Asemanseudulta.

alueella toimivia yrityksiä tai järjestöjä sekä alueen asukkaiden edustajia. Haastatteluissa korostui, että alue on ”alikehittynyt”, alueella on huonokuntoisia rakennuksia ja yleisilme on epäsiisti. Haastattavat tunnistivat haastatteluissa Asemanseudun kehityspotentiaalin ja alueen miljööön omaleimaisuuden.

Alueella ei ole merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja. Merkittävin luontokohde on alueen keskiosan lehtimetsä, jossa kasvaa suurehkoja haapoja ja jossa sijaitsee myös koivulahopuuta (Kuva 19). Alueen muut osat ovat niittyalueita, luontoarvoiltaan yksipuolista lehtimetsää sekä suurrehko tiilirakennus parkkipaikoineen ja omakotitaloaluetta. Alueen länsilaitaa virtaa ojaksi kaivettu puro. (Aallokas Oy, 2024).

Asemanvainion luontoselvityksen (Aallokas Oy, 2024) mukaan, voidaan alueen luontoarvoja säilyttää ja parantaa monella tapaa. Luonnon kannalta merkittävintä olisi antaa keskiosan lehtimetsän kehittyä luonnontilassa. Virtavesiluonnon tilaa ja vesiensuojelua on mahdollista parantaa palauttamalla puroon mutkittelua, kiviä ja lammikoita.

Luontoselvityksessä ilmeni, että Isossa tiilirakennuksessa (Ensin tehdasrakennus) saattaa olla luontodirektiivin suojaamia pohjanlepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Keskiosan lehtimetsässä on koloja, jotka voivat soveltua lepakoiden levähdyspaikoiksi, mutta lepakkohavainnot koskivat niityn yllä ruokailevia yksilöitä, jotka todennäköisemmin levähtävät rakennuksissa. Uhanalaisesta ja silmälläpidettävästä linnustosta alueella todennäköisesti pesivät varpunen (EN, erittäin uhanalainen), viherpeippo (EN), västäräkki (NT, silmälläpidettävä) ja harakka (NT). (Aallokas Oy, 2024).

Luontodirektiivin IV-liitteen lajeihin kuuluvat pohjanlepakot sekä uhanalaiset ja silmälläpidettävät linnusto huomioidaan kaavoituksessa. Täydennysrakentaminen osoitetaan pääosin metsäalueen ulko-



Kuva 19. Selvitysalueen arvokkain luonnonympäristö, huomionarvoisten lintujen reviirien sijainti ja lepakkohavainnot kartalla. Lähde: Asemanvainion luontoselvitys (Aallokas Oy, 2024)

puolelle entiselle peltomaalle. Alueen metsäisten osien osoittamista rakentamiseen pyritään välttämään, koska metsäiset osat ovat alueen virkistyskäytön sekä luonnon olosuhteiden kannalta keskeisiä. Ensin tehdasrakennus suojellaan kaavamääräyksen siten, ettei sitä saa purkaa. Tämä edistää alueella pohjanlepakoiden mahdollisten lisääntymis- tai levähdyspaikkojen säilymistä.

### 3.6. Viheralueet, virkistys ja hulevedet

Kaava-alueelle sijoittuu puustoisia metsäalueita sekä avoimempia niittyalueita, jotka ovat entistä peltoa. Alueen metsäinen osa muodostaa kaava-alueen ja laajemminkin Asemanseudulla merkittävän viheralueen, jota käytetään runsaasti ulkoiluun ja virkistykseen.

Orivedentien, Asematien ja Eräjärventien rajaama Asemanseudun keskeisin osa on pääosin melko tiiviisti rakentunutta pientalovaltaista aluetta. Kokonaisuudessaan alueella viheralueiden osuus on suhteellisen matala verrattuna muihin Oriveden keskustan ulkopuolisiin taajamakeskittyisiin tai kyläalueisiin. Alueelle sijoittuu kuitenkin joitakin pieniä yksittäisiä viheralueita kaava-alueen laajemman alueen lisäksi. Kaava-alueen viheralueet liittyvät osaksi ympäröiviä viheralueita ja puistoja mm. pihapiirien ja hulevesireittien kasvillisuuden avulla. Kokonaisuutena alueella viheralueiden kytkeytyvyys on kuitenkin melko vähäistä, sillä alue on monin osin rakentunutta, ja sitä pilkkovat alueelle toteutuneet pihapiirit sekä kadut ja muu tiestö. Viheralueiden jatkuvuus voisi Asemanseudulla olla parempikin, ja kyseistä teemaa pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen kaavamuutoksissa.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaava-alueen läheisyyteen on merkitty Pappilanlahden suojelualue sekä viheryhteys. Viheryhteyden suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Merkinnän kohdalle on merkitty Oriveden strategisessa yleiskaavassa oikeusvakuuttainen kehittämismääräys *tavoiteltava ulkoiluverkosto*, jolla pyritään yhdistämään eri alueet ulkoilureittien avulla yhtenäiseksi verkostoksi



Kuva 20. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Pirkanmaan maakuntakaavan mukainen viheryhteys on merkitty likimäärin olemassa olevan Teeriojan mukaisesti (Kuva 20 ja 21.). Teeriojan ympäristö toteuttaa maakuntakaavaa, ja maakuntakaavan mukainen viheryhteys nähdään luontevamaksi sijoittaa alueelle, jota ei kaava-alueeseen verrattuna jaa osiin yhtä vahvasti tieverkosto, asutus ja alueen muut rakennukset ja rakenteet.

Maakuntakaavassa on kaava-alueen läheisyyteen merkitty myös ulkoilureitti, jolla osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Merkinnän suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on



Kuva 21. asemanseudun nykytilan kuvaus. Lähde: Asemanseudun ja Hiedan alueen kehittämisselvitys (FCG, 2019)

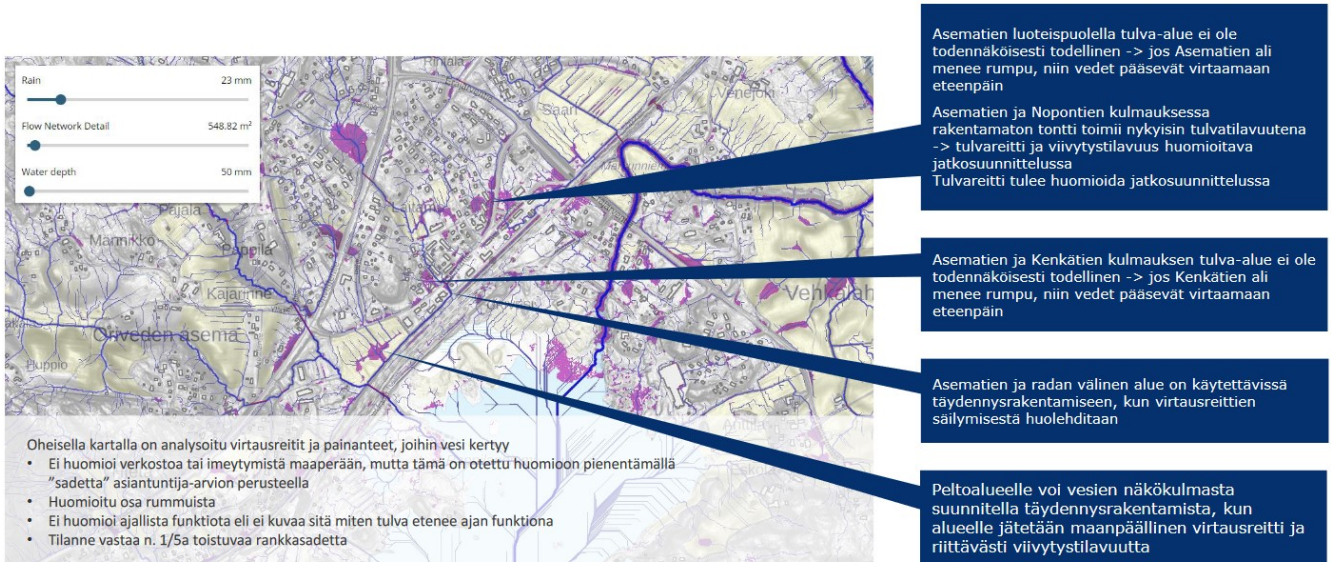
turvattu ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulukselta kestäville alueille. Oriveden strategisessa yleiskaavassa on myös merkitty likimääräisesti maakuntakaavan mukaisten *ulkoilureitin* ja *viheryhteyden* merkintöjen alueelle oikeusvaikutteinen kehittämismääräys *tavoiteltava ulkoiluverkosto*. Merkintä osoittaa ohjeellisesti kaupungin keskeiset taajamat, kylät sekä matkailun ja virkistyspaikat yhdistävän ulkoilureitin sijainnin.

Reitti on merkitty Eräjärventien oheen, joka on seudullisesti tärkeä liikennereitti. Ulkoilureitin toteuttaminen on luontevaa Eräjärventien oheen, ja väylä osittain toteutuukin jo nykyisillä alueen liikennejärjestelyillä Eräjärventien lähialueiden kautta, eikä reittiä tarvitse huomioida Asemanvainion asema-kaavamuutoksen suunnittelussa. Kaava-alueelta on runsaasti kulkuväyliä kyseiselle reitille.

Kaava-alueella kulkee merkittävä hulevesien reitti, joka kulkee alueella tällä hetkellä avo-ojissa. Hulevesireitti liittyy liikenneväyliä alittavien rumpujen kautta ympäröivien alueiden laajempaan hulevesien reitistöön. Kantatien 58 alittava hulevesijohto liittyy alueen hulevesireitin Revonlammenpuistoon. Kaava-alueen eteläpuolella kulkevat hulevesireitit liittyvät alueen pihapiiriin, muiden viheralueiden ja hulevesijohtojen kautta rautatien eteläpuolella sijaitsevaan vesistöön ja viheralueisiin (Kuva 22).

Kaava-alueen eteläpuolella hulevedet kulkevat kokonaisuutena pääosin avouomissa, vaikka alueella joitakin hulevesirakenteita sijaitseekin. Kaava-alueelle sijoittuu myös mahdollisia tulva-alueita, joita on esitetty Kuvassa 22. Alueen tulvariskit huomioidaan alueen suunnittelussa ja tulvimisen kannalta

herkimmille alueille ei osoiteta uutta rakentamista. Riskin minimointia mahdollistetaan myös varamalla alueelle reilusti tilaa hulevesien johtamiseen, viivyttämiseen ja imeyttämiseen alueella kulkevan hulevesireitin linjaukselle. Tähän ohjataan myös kaavamääräyksellä. Kyseisellä kaavamääräyksellä huomioidaan myös alueen luontoselvityksessä mainitut luontoarvojen säilyttämisen ja parantamisen ehdotukset liittyen hulevesireitin kehittämiseen (Aallokas Oy, 2024).



Kuva 22. Analyysi alueen virtausreiteistä ja tulva-alueista. Lähde: Oriveden Asemanseudun kehittäminen – Raportti 1/2022 (Ramboll, 2022)

### 3.7. Kaava-alueita 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.

### Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaava-alueita koskevat merkinnät *Tiivistettävä asemaseutu* sekä *Taajamatoimintojen alue*.

*Tiivistettävä asemaseutu* -merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 23. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

*Taajamatoimintojen alue* -merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkinnän suunnittelumääräyksistä asemakaavamuutosta koskevat:

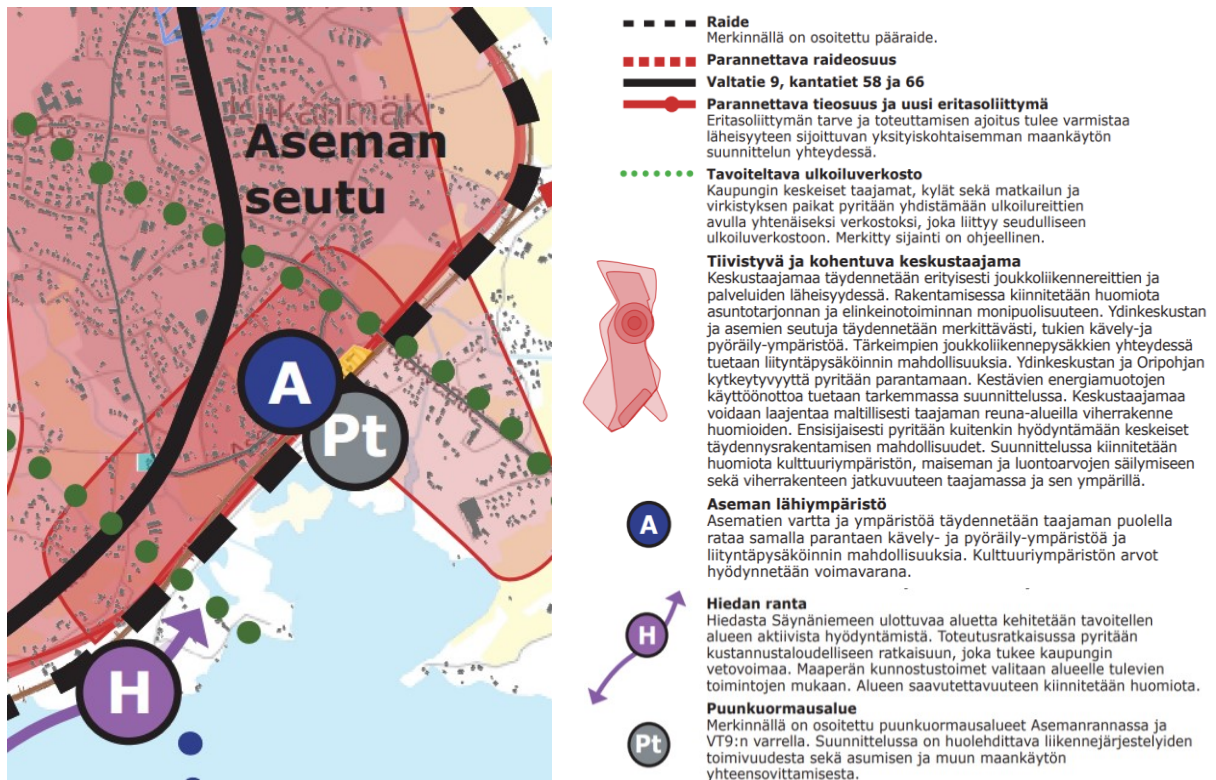
- Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.
- Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Kaava-alueen läheisyydessä on maakuntakaavassa merkitty myös viheryhteys, ulkoilureitti, valta- tai kantatie, päärata, maaliikenteen alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Oriveden rautatieasema), asema, puuterminaali, suojelualue, taajamatoimintojen alue (ehdollinen) ja virkistysalue. Maakuntakaavassa on myös yleismääräyksiä, joita noudatetaan alueen suunnittelussa.



### Oriveden strateginen yleiskaava (25.1.2023)

Oriveden strategisessa yleiskaavassa asemanseutu on osoitettu tiivistettäväksi taajamaksi. Oriveden strateginen yleiskaava antaa alueen kehittämistavoitteiksi täydentää aluetta, sillä se sijaitsee joukko-liikennereittien, palveluiden ja rautatieaseman läheisyydessä. Strategisen yleiskaavan kehittämismääräykset ovat oikeusvaikutteisia. Aseman lähiympäristön kehittämismääräyksen mukaan Asematien vartta ja ympäristöä täydennetään taajaman puolella rataa, samalla parantaen kävely- ja pyöräily-ympäristöä ja liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Lisäksi kulttuuriympäristön arvot hyödynnetään voimavarana.



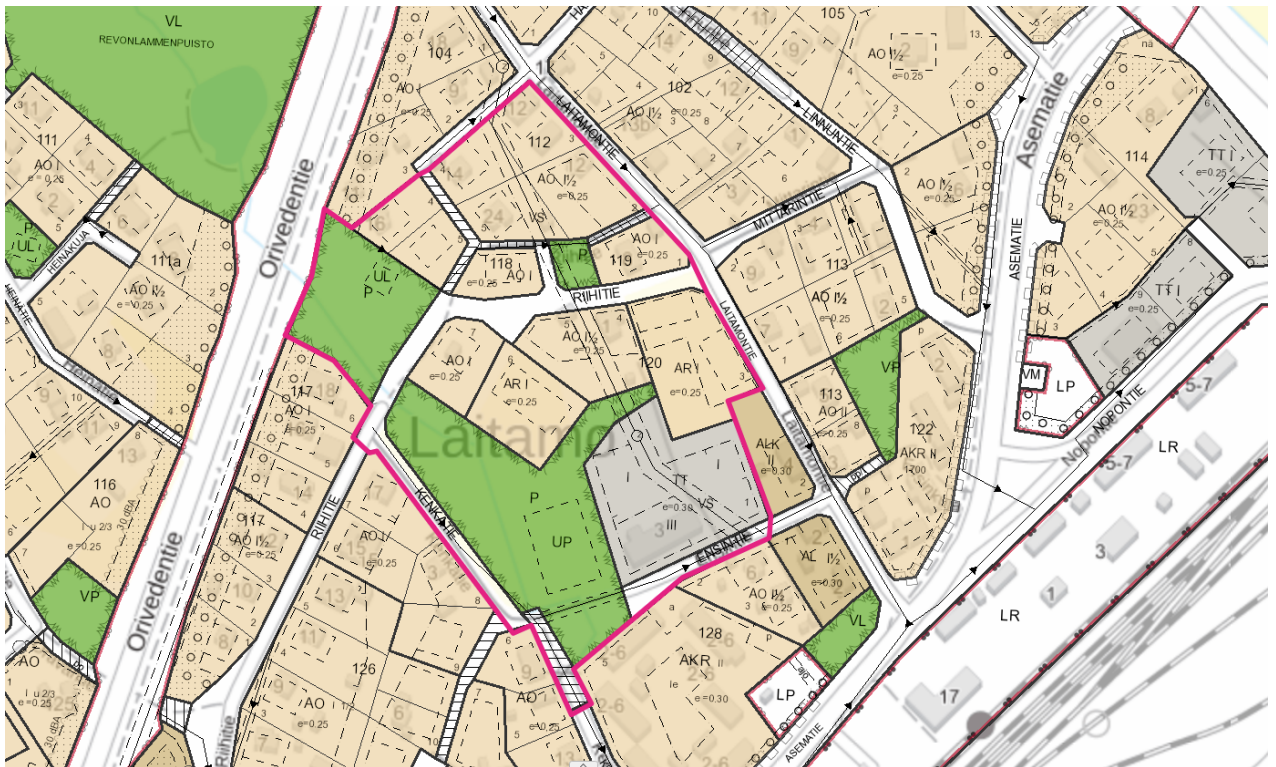
Kuva 24. Otteita Oriveden strategisesta yleiskaavasta. Otteessa esitetyt määräykset ovat oikeusvaikutteisia kehittämismääräyksiä.

Oriveden strategiseen yleiskaavaan sisältyy myös yleismääräyksiä. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen myös yleismääräysten osalta. Yleismääräysten mukaan mm. 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 ekologisia yhteyksiä tai useiden muinaisjäännösten muodostamia kokonaisuuksia. Strategisen osayleiskaavan yleismääräykset huomioidaan asemakaavamuutoksen suunnittelussa.

### Asemakaava

Alueen voimassa olevana asemakaavana toimii Asemanseudun rakennuskaavan muutos ja rakennuskaava, jonka on hyväksynyt lääninhallitus 3.12.1980. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle sijoittuu useita asuinrakentamiseen varattuja kortteleita (AR ja AO), teollisuusrakennusten korttelialue (TT), katualueita sekä puistoalueita (P).

Puistoalueet sisältävät lisäksi ohjeellisen leikkikentän (UL) sekä -pallokentän (UP). Alueen voimassa oleva asemakaava ei kaikilta osin vastaa alueelle rakentunutta tilannetta tai alueen tulevaisuuden tarpeita, jonka vuoksi asemakaavaan kohdistuu päivitys- ja muutostarpeita.



Kuva 25. Suunnittelualue esitettynä likimääräisesti ajantasa-asemakaavalla.

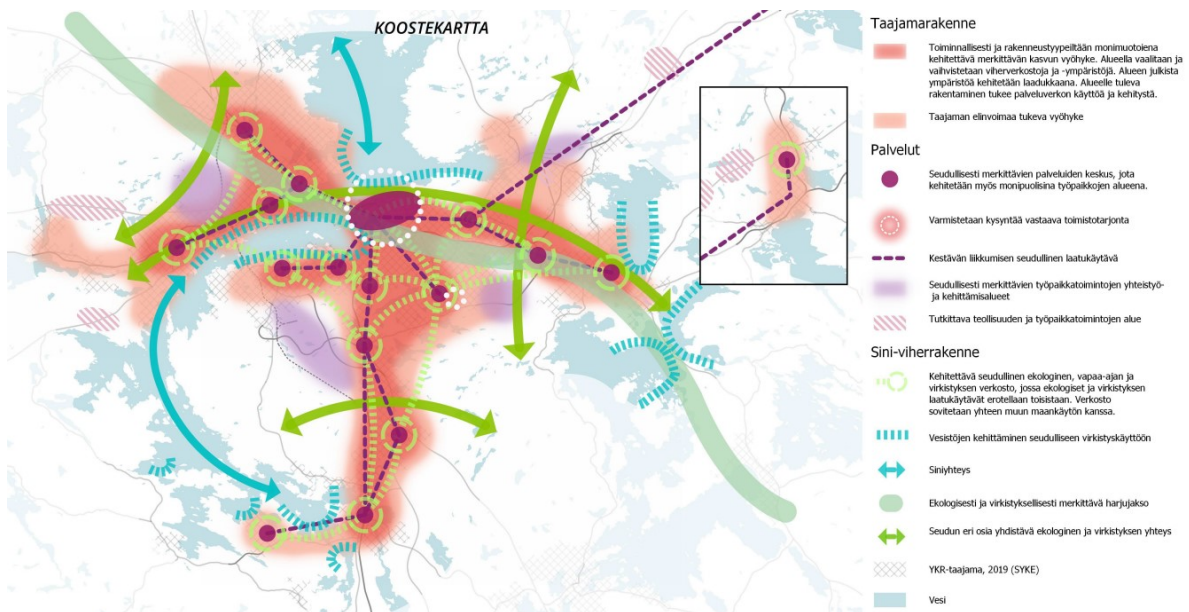
Asemakaavaan sallii 1-, 1,5- ja 3-kerroksisten rakennusten rakentamisen suunnittelualueelle. Alueen rakennuspaikkojen rakennusala määräytyy pääsääntöisesti tehokkuusluvun  $e=0,25$  mukaan. Kaavan yleismääräykset ohjaavat alueella myös rakentamaan asuinrakennusten rakennuspaikoille mm. leikki- ja aikuisten oleskeluun sopivaa aluetta, rakennukset harjakattoisiksi ja autopaikkoja erinäisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Yleismääräysten mukaan teollisuusrakennusten korttelialueella on mm. toteutettava yksi autopaikka kutakin kerosalan  $50 \text{ m}^2$  kohden sekä aitaamaan ulkovarastot. Kaavaan sisältyy myös muita yleismääräyksiä. Asemansaari-alueen rakennuskaavan muutos ja rakennuskaava on tämän selostuksen liitteenä.

### Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+

Rakennesuunnitelmat pohjautuvat seutustrategioihin ja linjaavat yhdyskuntarakennetta eheyttämisen, keskustojen kehittämisen, joukkoliikenteen, asuntotuotannon ja väestönkasvun osalta. Tampereen kaupunkiseudun 3. rakennesuunnitelma 2040+ ”Vehreä metropolimme” korostaa sinivihreää ympäristöä, vahvaa rakennetta ja kansainvälistymisen paikkoja.

Seutuhallitus hyväksyi rakennesuunnitelman 2040+ ehdotuksen kokouksessaan 25.10.2023. Myös jokainen kaupunkiseudun kunta hyväksyi rakennesuunnitelman vuoden 2023 loppuun mennessä. Rakennesuunnitelma on oikeusvaikutuksen.

Rakennesuunnitelman koosteessa kaava-alue sisältyy taajaman elinvoimaa tukevaan vyöhykkeeseen, sekä kestävän liikkumisen seudulliseen laatuikäytävään. Alueella edistetään rakennesuunnitelman kahdeksasta tavoitteesta vähintään neljää. Edistettävät tavoitteet ovat yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, asuin ympäristön kauneuden, laadun ja monipuolisuuden edistäminen, kestävän liikkumisen edistäminen sekä vetovoimaisen vehreyden lisääminen.



Kuva 26. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040+ koostekartta.

### Muut selvitykset ja päätökset

Voimassa oleva Oriveden kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 ja tullut voimaan 22.12.2021. Oriveden kaupungilla on asemakaavaluonnoksen laatimisen aikana käynnissä kaupungin rakennusjärjestyksen uusimistyö. Uusittu rakennusjärjestys on hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaan määrä astua voimaan vuoden 2025 tammi-kuussa.

Asemanvainion asemakaavan muutoksella tavoitellaan alueen kehittämistä maakuntakaavan, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+, strategisen yleiskaavan, kaupungin strategian,

elinvoimaohjelman sekä vuonna 2022 laaditun Asemanseudun kehittämissuunnitelman mukaisesti. Valtaosa suunnittelualueen rakentamattomista osista ovat kaupungin omistuksessa. Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan myös alueella sijaitsevien rakennettujen kiinteistöjen mahdolliset kehitystarpeet

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii Maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Alueen pohjakarttaa on päivitetty ennen kaavaluonnoksen laatimista ja pohjakartan päivittämistä jatketaan kaavaprosessin aikana.

Suunnittelualueelta laaditut selvitykset on lueteltu kohdassa *1.8. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista*. Suunnittelussa hyödynnetään olemassa olevaa selvitysaineistoa. Tarvittaessa suunnittelua tukemaan laaditaan uusia selvityksiä.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

---

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemanvainion asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Aseman seudun kehittämisen potentiaali on tunnistettu mm. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040+, Oriveden strategisessa yleiskaavassa sekä useissa kehittämissuunnitelmissa ja selvityksissä kuten Oriveden Asemanseudun kehittäminen – Raportti 1/2022 (Ramboll, 2022), Tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä (Ramboll, 2020) sekä Asemanseudun ja Hiedan alueen kehittämisselvitys (FCG, 2019).

Uudistamalla asemanseudun asemakaavoja mahdollistetaan alueen kehittäminen. Kaavamuutoksen mahdollistamalla tiiviimmällä kaupunkirakenteella pyritään kohentamaan alueen yleisilmettä sekä mahdollistamaan alueen asukas- ja työpaikkamäärän kasvu. Asukasmäärän kasvu asemanseudulla osaltaan mahdollistaisi alueen palveluiden kehittymistä.

Asemakaavan muutoksen tarkempana tavoitteena on päivittää alueen kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet, tutkia ja esittää sopivia käyttötarkoituksia alueella toteutumattomille korttelialueille, osoittaa uusia asuinrakentamiseen soveltuvia tontteja suunnittelualueelle ja mahdollistaa täydennysrakentaminen alueella sekä päivittää alueen liikennejärjestelyitä esimerkiksi poistamalla rakentumattoman Riihitien katualueen varaus.

### 4.2. 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
- Paikallisyhdistykset
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, ElmoNet Oy, Suomen Erillisverkot Oy
- Elenia Oy

### 4.3. Vireilletulo

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta kaupunginhallituksen päätöksellä 22.01.2024 §7. Oriveden kaupungin ympäristölautakunta päätti 6.2.2024 §7 asettaa kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotettiin. OAS oli nähtävillä 21.2.-22.3.2024.

#### 4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta päätti 6.2.2024 §7 asettaa kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotettiin. OAS oli nähtävillä 21.2.-22.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) päivitettiin asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä. Päivitetty OAS 1.10.2024 asetetaan nähtäville kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä. OAS päivitettiin asemakaavahankkeen aikataulun ja aluerajauksen osalta.

Aluerajausta on muokattu kaava-alueen eteläosassa. Kaava-alue on laajennettu sisältämään Kenkätien osuudelta voimassa olevan asemakaavan mukainen jalankulku- ja/tai polkupyörätien osuus. Kaava-alue laajenee tämän vuoksi noin 300 m<sup>2</sup>.

Aikataulun osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) päivitettiin kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikataulua ja kaavan hyväksymisen ajankohtaa. Päivitykset on tehty suunnittelun etenemisen ja tarkentuneiden lähtökohtien vuoksi.

##### 4.4.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatu palaute ja vastineet

Palaute/Lausunto	Vastine:
<p><b>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto 22.3.2024:</b></p> <p>Pirkanmaan ELY-keskukselle on tullut tiedoksi Asemanvainion asemakaavan vireilletulo. ELY-keskus on perehtynyt aineistoon ja esittää siitä seuraavat huomiot:</p> <p>Alue sijoittuu lähelle Oriveden rautatieasemaa ja sitä koskevat maakuntakaavassa tiivistettävä asemanseutu- ja taajamatoimintojen alue -merkinnät. ELY-keskus näkee alueen kehittämisen näin ollen positiivisena.</p> <p><b>Luontoarvot</b></p> <p>Kaava-alueelle sijoittuu puustoisia elinympäristöjä. Alueelle on tarpeen laatia yleispiirteinen luontoselvitys, jossa kaava-alueen luonnonympäristön tila selvitetään. Mikäli alueella todetaan olevan liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, alueelle tulee tehdä myös liito-oravaselvitys. Laji.fi-järjestelmässä on alueelta havainto haitalliseksi säädetystä vieraslaji jättiputkesta, joten luontoselvityksessä olisi syytä kiinnittää huomiota myös vieraslajien esiintymiseen alueella.</p>	<p>Kaava-alueelle on teetetty yleispiirteinen luontoselvitys. Selvityksessä on huomioitu myös vieraslajien esiintyminen alueella sekä tarkasteltu merkkejä liito-oravien esiintymisestä. Luontoselvityksen mukaan merkkejä liito-oravista ei havaittu, eivätkä alueen metsät ole lajille soveltuvia.</p> <p>Hulevesien hallinta sekä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto on huomioitu kaavaluonnoksen suunnittelussa.</p> <p>ELY-keskukselle varataan mahdollisuus lausua asemakaavan muutoksen luonnoksesta.</p>

<p>Alueen suunnittelussa on syytä kiinnittää huomioita hulevesien hallintaan.</p> <p><b>Kulttuuriympäristöt</b></p> <p>Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti- tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita. Paikallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta ELY-keskus viittaa Pirkanmaan maakuntamuseon antamaan lausuntoon 21.3.2024.</p> <p>ELY-keskus pyytää varaamaan mahdollisuuden lausua asemakaavan luonnoksesta.</p>	
<p><b>Pirkanmaan maakuntamuseon 21.3.2024 lausunto:</b></p> <p>Maakuntamuseon lausunto on kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnossa ilmenneet seikat tiivistetysti:</p> <p>Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvityksen (Heilu Oy, 2021) todetaan soveltuvan hyvin kaavahankkeen tausta-aineistoksi. Selvityksessä alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi ominaispiirteiksi on tunnistettu Kenkätehdas Ensin rakennus sekä osittain kaava-alueelle levittäytyvä Laitamon jälleenrakennuskauden rakennetun ympäristön kokonaisuus.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että Ensin tehdasrakennus tulisi suojella asemakaavassa esimerkiksi kohdekohtaisella suojelumerkinnällä.</p> <p>Laitamon jälleenrakennuskauden rakennetun ympäristön kokonaisuudella ei ole todettu olevan rakennuskohtaisia arvoja. Alueen arvo perustuu suuriin yhden talon tontteihin, asuinrakennusten sijoittumiseen melko keskelle tonttia ja talousrakennusten sijoittumiseen lähemmäksi katulinjaa. Maakuntamuseo lisää, että 1900-luvun puolivälin rakennetulle ympäristölle tyyppilisiä ovat vehreät puutarhapihat sekä rakennuskannan kompaktimuoto, harjakatot, puolitoistakerroksiset rakennukset sekä asuin- ja piharakennusten selvä erottaminen omiksi massoikseen. Maakuntamuseo katsoo, että uudisrakentamisen ohjauksessa tulee huomioida alueen ominaispiirteet.</p> <p>Lausunnossa mainitaan myös, ettei kaava-alueelta ja sen läheisyydestä tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia pidetään vähäisenä. Arkeologista inventointia ei edellytetä maakuntamuseon toimesta.</p>	<p>Ensin tehdasrakennus merkitään kaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi, jonka purkaminen on kielletty ja rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen kaupunki-/kyläkuvan kannalta merkittävä luonne ja ominaispiirteet. Näin ollen kaavaluonnoksella turvataan alueen kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi tunnistetun tehdasrakennuksen säilyminen.</p> <p>Laitamon jälleenrakennuskauden rakennetun ympäristön kokonaisuus on huomioitu kaavaluonnoksessa osoittamalla alueelle pääosin pientalovaltaista uudisrakentamista. Uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksiin mukailemaan jälleenrakennuskauden aikana rakentuneita alueita rakennusmassaltaan (uudisrakentaminen määrätty 1-2 kerroksiseksi), tonttikooltaan (tontin koot mukailevat ympäröivien alueiden tonttikokoja), vehreydeltään (tontteille määrätty istutettavia alueen osia), sekä ohjaamalla erottelemaan talousrakennuksia omiksi massoikseen (osalla uudisrakentamisen tonteilla määräys erillisestä rakennusalaista, jolle saa rakentaa saunarakennuksen ja/tai talousrakennuksia). Näin ollen kaavaluonnoksella sopeutetaan uudisrakentamista jälleenrakennuskauden rakennetun ympäristön ominaispiirteisiin.</p>

<p>Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havain- toja mahdollisista arkeologisista kohteista, tulee olla yhtey- dessä maakuntamuseoon.</p>	
<p><b>Pirkanmaan liitto 11.3.2024:</b></p> <p>Pirkanmaan liitto pitää kannatettavana Oriveden asemanseu- dun asemakaavatilanteen uudistamista vastaamaan viime vuo- sina maakunnallisella, seudullisella ja kaupungin tasolla muo- dostettuja alueen kehittämistä koskevia strategisia tavoitteita.</p> <p>Pirkanmaan liitto pitäisi tarkoituksenmukaisena korttelin 120 si- sälyttämistä kokonaisuudessaan päivitettävän asemakaavan suunnittelualueeseen.</p> <p>Pirkanmaan liitto ei anna varsinaista lausuntoa kaava-aineis- tosta.</p>	<p>Pirkanmaan liitto ei antanut varsinaista lausuntoa kaava-aineistosta OAS-vai- heessa.</p> <p>Korttelia 120 ei sisällytetä kokonaisuudes- saan kaavamuutokseen ajantasakaavassa merkityn <i>Yhdistettyjen liike- ja asuntoker- rostalojen korttelialueen osalta (ALK)</i>. Merkinnän mukaan rakennuspaikalla saa kerrosalasta enintään ½ käyttää liike- ja toimistotiloja varten.</p> <p>Asemanseudun rakenne ja kehityssuunni- telmat huomioiden, todetaan Asematien välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alu- eet mm. liiketiloille sopivimmaksi. Alueen käyttötarkoituksen määrittämiseen ja kiin- teistönomistajien tarpeisiin halutaan pa- lata tulevien asemakaavamuutoksien ai- kana, jolloin toivottavasti Asemanseudun palvelut ovat lisääntyneet ja niiden sijainti alueella täsmentynyt. Alue myös liittyy luontevammin osaksi yhdyskuntaraken- netta Laitamontien ja Asematien suun- taan. Kaavahankkeen aluerajaus on määri- tetty kaupungin kokonaisharkintaan pe- rustuen.</p>
<p><b>Suomen Erillisverkot Oy:n lausunto 6.3.2024:</b></p> <p>Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko- operaattoripalvelut liiketoimintaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Alueen asukkaan (1) kirjallinen mielipide 20.3.2024:</b></p> <p>Mielipiteessä pyydetään kaavasuunnittelussa huomioimaan ajantasakaavassa Riihitien toteutumattoman katualueen alu- eelle muodostunut kevyen liikenteen reitti.</p>	<p>Kaava-alueen keskiosaan, lehtimetsän alu- eelle, Riihitien toteutumattoman katualu- een alueelle muodostunut kevyen liiken- teen reitti ja sen tarve huomioidaan kaa- vasuunnittelussa. Reitti on merkitty kaava- luonnoksessa lähivirkistysalueelle ohjeelli- sena kevyen liikenteen reittinä. Merkintä mahdollistaa reitin säilymisen nykyisellään tai sen kehittämisen hoidetuksi kevyen lii- kenteen reitiksi.</p>
<p><b>Muut yhteydenotot tai myöhässä saapuneet:</b></p>	



<p><b>Alueen asukkaan (2) kirjallinen mielipide 25.3.2024:</b></p> <p>Asukas toivoo, että suunnittelussa huomioidaan alueen keski-osassa sijaitsevan lehtimetsän nykyinen hyvinvointia lisäävä vaikutus ja luontoarvot. Jos lehtimetsää halutaan suunnittelussa kehittää, asukas toivoo ensisijaisesti sen säilyttämistä tai kehittämistä "puistomaisemmaksi". Mielipiteessä annetaan esimerkkitoimenpiteeksi alueen kehittämistä puistomaisemmaksi rakentaa kävelypolku alueen läntisen laidan mukaisesti kulkevan hulevesireitin varrelle. Asukas ehdottaa yhteistyötä alueen ajantasakaavassa puistoksi merkittyjen alueiden kehittämiseksi.</p> <p>Mielipiteessä ilmenee, että alueen puustoa sisältävällä rakentamattomalla, ajantasakaavassa puistoalueeksi merkityllä alueella on purettujen rakennusten rakenteita, joiden toivotaan säilyvän alueella tai vastaavasti ne sisällytetään osaksi virkistysalueiden kehittämistä.</p> <p>Mielipiteessä pyydetään huomioimaan myös alueen maalaismainen miljöö suunnittelussa.</p>	<p>Keskiosan lehtimetsän ja muiden alueiden luontoarvot huomioidaan suunnittelussa. Asemakaavamuutokseen luonnoksessa on merkitty suojaviheralueelle ja lähivirkistysalueelle ohjeellinen hulevesireitin rakentamista koskeva ohjeellinen määräys, sekä ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Osoitetun lähivirkistys- ja suojaviheralueen tarkempi suunnittelu ja käyttö osoitetaan tarvittaessa laadittavalla yleisen alueen suunnitelmalla, jonka laatiminen on kaavamuutoksesta erillinen prosessi.</p> <p>Kaava-alueen keskiosassa sijaitsevassa lehtimetsässä on havaittu sijaitsevan purettujen rakennuksen perustukset. Rakennuksen perustukset koostuvat kivistä. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänneksiä ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan alueen arkeologinen potentiaali on vähäinen. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole osoitettu erityisiä toimenpiteitä alueelle, vaan alue on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi.</p> <p>Alueen paikallisarvot on huomioitu kaavaluonnoksen suunnittelussa.</p>
<p>Alueen asukkaat ovat olleet yhteydessä Oriveden kaupunkiin myös muutoin kuin kirjallisesti liittyen alueella muodostuneeseen kevyen liikenteen reittiin sekä alueen kiinteistö- ja osoiteasioihin, jotka eivät suoranaisesti liity asemakaavamuutoksen suunnitteluun.</p> <p>Ensin tehdasrakennuksen kiinteistön tarpeita selvitettiin järjestämällä tapaaminen omistajan kanssa. Tapaamisessa keskusteltiin suojelumerkinnästä, rakennuksen nykyisestä käytöstä sekä mahdollisista kiinteistön kehittämissuunnitelmista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Saapuneet yhteydenotot ja järjestetyt neuvottelut on mahdollisuuksien mukaan ja pääosin pystytty ottamaan huomioon kaavaluonnoksen suunnittelussa.</p>

#### 4.5. Asemakaavaluonnos

**Nähtävilläolo** (ympäristölautakunta, tiedottaminen, lausuntopyynnöt ja nähtävilläoloaika)

#### 4.6. Luonnoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella muutetaan lääninhallituksen 3.12.1980 hyväksymän Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen ja rakennuskaavan osa-aluetta. Asemakaavamuutos koskee Asemanseudun kortteleita 104, 112, 118, 119, 120 sekä puistoaluetta ja katu-/tiealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat asumiseen tarkoitettut korttelialueet 112, 118, 119, 129, 137, 142 ja 146, toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3) 145, lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV), yleinen pysäköintialue (LP) sekä katu-/tiealueita.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan Asemanseudulle erillispientalojen korttelialueet (AO) 112, 118, 119, 129, 137, 142. Kaavan kaikilla AO-rakennuspaikoilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan I u ½ ja tehokkuusluvun e=0,25 mukainen rakennusoikeus. AP-korttelialueella kerrosluvuksi osoitetaan II ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun e=0,30 mukaan. KTY-3-korttelialueella rakennusoikeuden määräksi osoitetaan 2 400 kerrosneliometriä, ja rakennusalan eri osien mukaan kerroskorkeudeksi I tai III.

Korttelialueilla on pääsääntöisesti osoitettu rakennusala 2 m etäisyydelle kadun vastaisesta ja lähivirkistysalueen vastaisesta tontin rajasta. Viereiseen rakennuspaikkaan rajautuvasta tontin rajasta rakennusala on osoitettu pääsääntöisesti 4 m etäisyydelle. Määräyksillä huomioidaan mm. alueen edellytykset muodostua paloturvalliseksi kaupunginalueeksi. Uudisrakentamisen- ja KTY-3-korttelialueille on osoitettu istutettavan alueen osia, joilla ohjataan alueiden rakentumista vehreiksi ja näkymiltään ympäristöön nähden suljetummiksi. Istutettavan alueen osat on merkitty pääsääntöisesti uudisrakentamisen korttelialueiden ja KTY-3-korttelialueiden niille tontinosuukille, jotka rajautuvat lähivirkistysalueisiin tai muihin rakennuspaikkoihin.

Korttelissa 129 tontin 1 ja 2 vastaisella rajalla rakennusoikeus jatkuu tonttien väliseen rajaan sekä suojaviheralueen rajaan saakka. Korttelin 129 rakennuspaikat ovat toteutuneet ennen kaavaluonnoksen laatimista yhtenä AO-rakennuspaikkana. Rakennusalan osoittamisessa on huomioitu rakennuspaikkojen nykyinen toteumatilanne ja määräyksillä on pyritty mahdollistamaan alueen kehittäminen yhtenä rakennuspaikkana, samalla mahdollistaen korttelialueen jakaminen kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. EV-alueelle ei oleteta tulevaisuudessa toteutuvan rakennuksia, jonka vuoksi korttelissa on jatkettu rakennusala EV-alueen vastaiseen rajaan saakka.

AO-korttelialueiden 118, 119 ja AP-korttelialueen 142 läpi on merkitty maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa. Merkinnän rajat on määritelty vähintään 4 m etäisyydelle johdon kummallekin puolelle.

Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-3) pyritään määräyksillä mahdollistamaan alueella monipuoliset kehittämisen mahdollisuudet, huomioiden kuitenkin kiinteistön ylläpidon ja alueen ympäröivän asuinrakennusten tarpeet. Asemakaavamuutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitusta Teollisuus- ja varistorakennusten alueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueella on määrätty, ettei sillä saa sijaita toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää ilman tai maan pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Määräyksellä pyritään varmistamaan pääosin

asuinalueena toimivan Asemanseudun ympäristön toimivan jatkossakin asumisen toiminnoille soveltuvana. Korttelialuetta KTY-3 koskee myös hulevesien hallintaan liittyvä määräys, jolla pyritään vähentämään toimitilarakennusten korttelialueen vaikutuksia lähiympäristöön.

Korttelialuetta KTY-3 koskee myös kaavamääräys ym-1, jonka mukaan: *”Kiinteistön ylläpitoa tukeva väliaikainen ja lyhytkestoinen melua ja tärinää aiheuttava toiminta, kuten puun hakettaminen, on sallittua enintään 6 vuorokauden ajan vuodessa, kello 6.00-21.00 välisenä aikana. Toiminta tulee olla muun ympäristöön ja meluun liittyvän lainsäädännön sekä ohjeiden ja toiminnan mahdollisesti edellyttämien lupa- tai ilmoitusmenettelyiden mukaista.”* Määräys mahdollistaa kiinteistön omistajan tarpeet kiinteistön hoitoon liittyen. Tarve on tullut ilmi tapaamisessa korttelin 145 kiinteistön omistajan kanssa. Määräyksen mukaisen toiminnan ei arvioida aiheuttavan alueella huomattavia vaikutuksia ympäristön turvallisuuteen ja mielekkyyteen.

KTY-3 korttelialueella sijaitseva, jo toteutunut 3-kerroksinen rakennus (Ensin tehdasrakennus) suojellaan kaavamääräyksellä *Suojeltava rakennus (sr-3)*. Määräyksen mukaan kohde on kaupunki-/kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen kaupunki-/kyläkuvan kannalta merkittävä luonne ja ominaispiirteet.

Alueelle on osoitettu suojaviheralue (EV) sekä lähivirkistysalue (VL). Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu puistoksi, joilla on osoitettu myös ohjeellinen pallokenttä ja ohjeellinen leikkikenttä. Osoittamalla kaavamuutoksella kaava-alueen Kantatiehen 58 rajautuva viheralue suojaviheralueeksi (EV), korostetaan sen asemaa ja merkitystä alueen viihtyisyyden parantamisessa ja kantatien liikenteen ympäristövaikutusten vähentämisessä. Lähivirkistysalue (VL) on osoitettu alueelle niin, että se mahdollistaa viheralueiden ulottumisen myös alueen itäreunalle ja alueelle osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) mahdollistaa alueen läpikuljettavuuden kevyen liikenteen käyttäjille. VL-alueelle on merkitty myös ohjeellinen leikkipaikka Ensintien läheisyyteen. Paikka arvioidaan soveltuvan toiminnalle voimassa olevan kaavan osoittamaa sijaintia paremmin, sillä se sijaitsee olemassa olevien liikenneväylien yhteydessä, alueen käytön ja toimintojen kannalta keskeisemmällä paikalla.

EV- ja VL-alueelle on osoitettu myös ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa (hule), jossa hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein. Hulevesireitistä pyritään mahdollisuuksien mukaan muodostamaan luonnollisen kaltainen vesiuoma esimerkiksi reitin mutkittelulla, kivillä ja lammikoilla. Merkinnällä on pyritty korostamaan hulevesireitin merkitystä alueen virkistyskäytölle, mutta myös alueella syntyvien hulevesien johdattamisen kannalta.

Alueella tehdyn liikennetarkastelun perusteella Kenkätie, Ensintie ja Riihitie on osoitettu päätteellisiksi katualueiksi, joissa on ajoneuvoliikenteelle kääntöpaikat katujen päätepisteissä. Asemakaavamuutoksen ratkaisut mahdollistavat voimassa olevan kaavan mukaisen toteutumattoman Riihitien tievarauksen poistamisen alueelta, ja alueen läpiajettavuuden vähentämisen. Läpiajettavuutta pyritään vähentämään alueella myös osoittamalla osa Kenkätiestä *jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla huoltoajo ja rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/ht)*. Korttelin

112 kiertävät pp/ht tiealueet nimetään kaavamuutoksella Hakatieksi ja Riihipoluksi. Kyseisten tieosuuksien väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp), mikä mahdollistaa tarvittaessa rakenteellisesti alueen läpiajettavuuden estämisen.

Kenkätien päätteeseen on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), jonka pysäköintipaikat on tarkoitettu VL-alueen käyttäjille. Kenkätien kääntöpaikka sisältyy osittain LP-alueen merkintään, ja kääntöpaikkaa ei merkitä erikseen katualueena.

Yleismääräyksillä on ohjattu AO- ja AP-korttelien rakennuspaikkojen rakentamista mahdollisuuksien mukaan vehreämmiksi hulevesien käsittelyn parantamiseksi alueella, sekä niillä kehoitetaan myös rakennuspaikkojen liittymistä mahdollisuuksien mukaan yleiseen hulevesiverkostoon.

Autopaikoituksen määräyksillä ohjataan AO- ja AP-korttelialueilla toteuttamaan vähintään yksi autopaikka/asunto. Tiiviimmän rakentamisen rakennuspaikalla AP-korttelialueella on tämän lisäksi toteutettava vähintään yksi autopaikka/200 k-m<sup>2</sup>, jolla varmistetaan myös vierasautopaikkojen toteutus alueella.

KTY-3-korttelialueella on toteutettava yksi autopaikka kerrosalan 60 m<sup>2</sup> kohden. Teollisuus- ja varastokäyttöön olevan tilan osalta autopaikkoja voidaan kuitenkin toteuttaa tätä määräästä vähemmän, toiminnan edellyttämällä tavalla. Määräyksellä ohjataan alueen rakentamista tiiviimmäksi ja toiminnaltaan monipuoliseksi niin, että alueelle sijoittuu myös sellaista toimintaa, joka vaatii vähemmän autopaikoitusta (esimerkiksi. varastot, autokatokset).

Kevyen liikenteen käyttöä ja edellytyksiä edistetään kaava-alueella yleismääräyksellä *”Kaikilla korttelialueilla on huolehdittava riittävien polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta”*. Hakatien ja Laitamontien risteyksessä on kortteliin 112 osoitettu katualueen raja, jonka kohdalta ei saa toteuttaa ajoneuvoliittymää. Rajan osoittamisessa on huomioitu alueella olemassa olevat, tontille johtavat ajoneuvoliittymät. Myös Kenkätien ja Riihitien risteykseen sekä korttelin 137 eteläosaan on osoitettu katualueen raja, jonka kohdalta ei saa toteuttaa ajoneuvoliittymää. Merkinällä edistetään risteys ja katualueiden toimivuutta sekä ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen turvallisuutta.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan ohjeellisena.

**Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakenne suunnittelualueella (likimääräisesti esitetynä):**

Alue, Kortteli	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
AO, 104	2 108	527
AO, 112	6 360	1 590
AO, 119	1 350	338
AO, 120	4 630	1 158

AR, 120	6 610	1 652
TT, 120	6 718	2 015
AO, 118	1 180	295
P	16 022	
Katu/tiealue	7 377	
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>52 355</b>	<b>7 575</b>

**Asemakaavamuutoksen luonnoksen rakenne:**

Alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet:

Alue, Kortteli	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
AO, 112	6 278	1 570
AO, 118	5 360	1 340
AO, 119	1 350	338
AO, 129	2 105	526
AO, 137	4 110	1028
AO, 142	1 309	327
KTY-3, 145	6 718	2 400
AP, 146	2 614	784
VL	12 514	
EV	4 673	
LP	359	
Katu/tiealue	4 965	
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>52 355</b>	<b>8 313</b>

Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä alueella noin 740 k-m<sup>2</sup>, verrattuna voimassa olevaan kaavaan. EV- ja VL-merkinnän alainen viheralue on noin 1 160 m<sup>2</sup> pienempi, verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen Puistoalueen (P) viheralueeseen.

#### 4.7. Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää Maankäyttö- ja rakennuslain 5 § mukaisia arvoja.

##### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja väestöön

Kaavamuutoksella ja siinä esitetyillä ratkaisuilla on vähäinen vaikutus alueen väestönrakenteeseen ja kehitykseen. Kaavamuutoksen mukaisilla ratkaisuilla lisätään asukkaiden määrää alueella arviolta noin 20-50 henkilöllä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueella vähäinen asuntojen määrän lisääntyminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimitilakiinteistön kehittäminen.

Asemanvainion asemakaavamuutos mahdollistaa eri selvityksissä, suunnitelmissa ja tavoitteissa kaupungin tavoitteeksi valitun Asemanseudun kehittämisen osaltaan. Alueen täydennysrakentaminen osaltaan myös lisää alueen elinvoiman ja palveluiden järjestämisen mahdollisuuksia.

Kaavamuutoksen ratkaisut tiivistävät alueella yhdyskuntarakennetta ja huomioivat yhdyskuntarakenteiden saneerauksen ja uusimisen tarpeet alueella. Kaavan mukaiset uudet rakennuspaikat on esitetty toteutettavaksi olemassa olevan kunnallistekniikan ja tiestön välittömään läheisyyteen.

Kaavamuutoksella osoitettavien uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan investointeja ja siirtoja esimerkiksi vesihuoltolinjojen suhteen. Tonttialueiksi osoitettavilla alueilla kulkee teknistä infraa. Alueen kunnallistekniikka (vesihuolto ja kadut) on kuitenkin ikääntynyttä ja muutenkin uusimisen tarpeessa, joka on tunnistettu myös kunnallistekniikan uusimistarpeita käsittelevässä suunnitelmassa. Näin ollen alueen kunnallistekniikkaan kohdistuisi merkittävää investointipainetta myös muutoin ilman kaavamuutosta. Kaavamuutos mahdollistaa sen, että alueelle välttämättömistä kunnallistekniikan saneerauksista saadaan enemmän hyötyä myös uusien rakennuspaikkojen muodossa. Kaavamuutoksen aiheuttamat lisätarpeet ja niiden kustannukset kunnallistekniikan sekä katujen rakentamiseen ovat vähäisiä.

Alueen uudisrakentaminen on täydennysrakentamista. Täydennysrakentaminen on tunnistettu yleisesti kestäväksi ja ympäristöystävälliseksi tavaksi rakentaa, sillä se ei edistä merkittävästi puusto- ja luontokatoa ja sen hiilijalanjälki on alueellisella tasolla tarkasteltuna muuhun uudisrakentamiseen nähden pienempi.

Kaavan ratkaisut osaltaan tiivistävät Kenkätien ja Laitamontien ympäristöä, rajaamalla sitä rakennuspaikoilla. Alueen ominaispiirteiksi ja maisemalliseksi vahvuudeksi on tunnistettu avoimet näkymät, joita osittain tullaan säilyttämään Kenkätieltä, Ensintieltä ja Laitamon tieltä niittyalueille. Kaava-alueen ja sen lähipiirin rakennuskanta koostuu pääosin pientaloista. Kaavamuutoksessa on sovitettu uudisrakentamista alueen taajamakuvaan kunnioittamalla alueen jo toteutuneita kohteita osoittamalla alueelle ainoastaan 1–2-kerroksisia uudisrakennuksia. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot ja osoitetaan kaupunkikuvaltaan merkityksellisen Ensin tehtaan suojelu kaavamääräyksin. Kaavamääräyksellä varmistetaan rakennuksen säilyminen osana alueen kaupunkikuvaa.

Kaava-alueelta on runsas liikenneverkosto kevyen liikenteen käyttäjille aluetta ympäröiviin virkistysmahdollisuuksiin ja palveluihin. Kaavamuutoksessa osoitettujen liikenneratkaisujen arvioidaan alueella vähentävän liikenteestä aiheutuvia ympäristöhaittoja, kehittävän alueen jalankulku- ja pyöräilyympäristöä sekä kehittävän alueen liikenneturvallisuutta.

Alueelta poistetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, ja alueelle osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue. Tällä turvataan tulevaisuudessa asuinalueen asumisympäristön rauhallisuus, turvallisuus ja häiriöttömyys.

#### Vaikutukset luonnonympäristöön

Täydennysrakentaminen tulee alueella vähentämään alueen puustoa ja niittyaluetta. Kaava-alueelle on tehty yleispiirteinen luontoselvitys, jossa on todettu luontoarvoiltaan alueen tärkeimmäksi osaksi alueen keskiosassa sijaitseva lehtimetsä. Kaavasuunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot ja alueen vehreyttä ja luontoarvoja on haluttu edistää ja säilyttää. Kaavan ratkaisut mahdollistavat pääosin lehtimetsän säilyttämisen sekä kaavassa merkityillä ohjeellisilla kaavamääräyksillä pyritään ennestään parantamaan alueen länsilaidassa kulkevan avo-ojan luonnonmukaisuutta.

Kokonaisuutena kaavamuutoksessa osoitettava uusi rakentaminen ohjataan pääosin entisille pelto-alueille, jotka ovat nykyisin niittyä. Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan niityillä ei esiinny erityisiä luontoarvoja. Alueen metsäisiä osia on osoitettu rakentamiseen vain vähäisessä määrin. Pääosin alueen puustoiset osat säilytetään kaavamuutoksessa luonnollisina alueina, erityisesti virkistyskäytön mahdollistamaan. Metsäiset alueet on osoitettu pääosin suojaviher- ja lähivirkistysalueiksi. Puustoisilla alueilla ei ole luontoselvityksen mukaan sellaisia erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi kaavan suunnittelussa huomioida. Alueelle ei sijoitu myöskään luonnonsuojelualueita tai muita tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja.

Kokonaisuutena arvioidaan kaavamuutoksella olevan pääosin positiivisia vaikutuksia alueen luonnonympäristöön verrattaessa alueen nykyiseen asemakaavaan, sillä alueen metsää halkova laaja Riihitien katualuevaraus poistetaan ja metsän säilyminen mahdollistetaan osoittamalla se suojaviher- ja lähivirkistysalueeksi. Alueelle mahdollistetaan myös laaja hulevesien hallintaan varattu alueen osa, jonka ohjeellisella kaavamääräyksellä ohjataan mahdollisuuksien mukaan parantamaan vesiومان luonnonmukaisuutta.

Kaavamuutoksen mukainen viheralue on noin 1 160 m<sup>2</sup> pienempi, verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen viheralueeseen. Viheralue ei huomattavasti pienene alueella, mutta sen sijoittumista alueella muutetaan niin, että se kytkeytyy paremmin myös suunnittelualueen itäosaan.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset alueen luonnonympäristöön arvioidaan positiiviseksi nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Arvioidaan myös, että kaavamuutoksella ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

#### **4.8. Mielipiteet ja lausunnot**

Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta

#### 4.9. Asemakaavaehdotus

ympä, khall, nähtävilläoloaika, tiedottaminen, lausuntopyynnöt, lausunnot ja vastineet liitteenä

### 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (täytetään ehdotusvaiheessa)

---

#### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.2. Aluevaraukset

#### 5.3. Kaavan vaikutukset

#### 5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

#### 5.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

#### 5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö

### 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

---

#### 6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava ja Oriveden kaupungin rakennusjärjestys ohjaavat rakentamista alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostettavien uusien asuinrakentamisen tonttien rakentamisvalmiuteen saattaminen sekä myyntiin asettaminen edellyttää osin kunnallistekniikan investointeja ja muutostöitä.

Asemakaavan muutoksella muodostettavien uusien tonttien toteuttaminen on mahdollista seuraavasti:

- Korttelien 142 ja 146 tontit: Asemakaavan lainvoimaisuus.
- Korttelin 118 tontti 2: Asemakaavan lainvoimaisuus JA Riihipolun rakentaminen.
- Korttelin 137 tontit: Asemakaavan lainvoimaisuus JA alueen vesihuollon muutokset siten, että tonttien alueella kulkevat vesihuollon rakenteet eivät enää ole tarpeellisia.

#### 6.2. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaistoimintana mm. rakennuslupien kautta.



## 7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

---

### 7.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla 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 kaupunkikehityspalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaavoituksen internet-sivuilla [www.orivesi.fi](http://www.orivesi.fi) > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

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

### 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 x.x.202x

Dennis Somelar  
Kaavasuunnittelija

Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

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

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

## 8. LIITTEET

---

1. Luonnoksen asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
2. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.10.2024.
3. Asemanseudun rakennuskaavan muutos ja rakennuskaava (lääninhallituksen 3.12.1980 hyväksymän)
4. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 21.03.2024 (DIAR: 185/2024)
5. Asemanvainion luontoselvitys (Aallokas Oy, 2024)



#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa tiloja asuntoja, myymälöitä, toimistoja, hotelleja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoonntimis-, koulutus-, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 10 % asuinrakentamista varten.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää ilman tai maan pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

137 Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankuululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Ohjeellinen jalankuululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Jalankuululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Ohjeellinen alueelliseen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jossa hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein.

Hulevesireitistä pyritään mahdollisuuksien mukaan muodostamaan luonnollisen kaltainen vesiuoma esimerkiksi reitin mutkittelulla, kivillä ja lammikoilla.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa ainoastaan saunarakennuksen ja/tai talourakennuksen.

Suojeltava rakennus.

Kaupunki-/kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen kaupunki-/kyläkuvan kannalta merkittävät luonne ja ominaispiirteet.

h-1

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

Allas- ja säiliötilavuuden tulee tyhjätyä täyttymisestäään vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia. Järjestelmässä tulee olla hallittu ylivuoto. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista huleveden hallintaa.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET

#### AUTOPAIKOITUS:

AO- ja AP-korttelialueilla on toteutettava vähintään yksi autopaikka/asunto. AP-korttelialueella on tämän lisäksi toteutettava vähintään yksi autopaikka/200 k-m<sup>2</sup>.

KTY-3-korttelialueella on toteutettava yksi autopaikka kerrosalan 60 m<sup>2</sup> kohden. Teollisuus- ja varastokäyttöön olevan tilan osalta autopaikkoja voidaan kuitenkin toteuttaa tätä määräästä vähemmän, toiminnan edellyttämällä tavalla.

Kaikkia korttelialueilla on huolehdittava riittävien polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta.

#### HULEVESIMÄÄRÄYS:

Tontit tulee kytkeä hulevesiverkostoon, mikäli se on mahdollista.

AO- ja AP-korttelien rakennuspaikalla syntyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontin alueella esimerkiksi kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintamateriaalien avulla.



# ORIVESI

## ASEMANSEUTU ASEMANVAINION ASEMAKAAVAMUUTOS 1:2000 KAAVALUONNOS 10/2024

Asemakaavamuutos koskee:  
Asemanseudun kortteleita 104, 112, 118, 119, 120 sekä puistoaluetta ja katu-/tiealueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:  
Kortteilit 112, 118, 119, 129, 137, 142, 145, 146 lähivirkistysalue, suojaviheralue, yleinen pysäköintialue sekä katu-/tiealueita.

Muutetaan lääninhallituksen 3.12.1980 hyväksymän Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen ja rakennuskaavan osa-alueita.

Tähän asemakaavakarttaan liittyy asemakaavan selostus.  
Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan ohjeellisenä.

Kaavavastuu	
Tämä kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n määräykset.	
Orivesillä	x.x.2025 Maankäyttöjohtaja Antti Kuikko
Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000
<b>ORIVEDEN KAUPUNKI</b> MAANKÄYTTÖPALVELUT	
Orivesellä	x.x.2025
Kaavasuunnittelija Dennis Somelar	
Nähtävillä	MRA.30 § x.x.2025 MRA.27 § x.x.2025 Ympä Kauphall Kaupvat Voimaasulo x.x.2025

## ASEMANVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

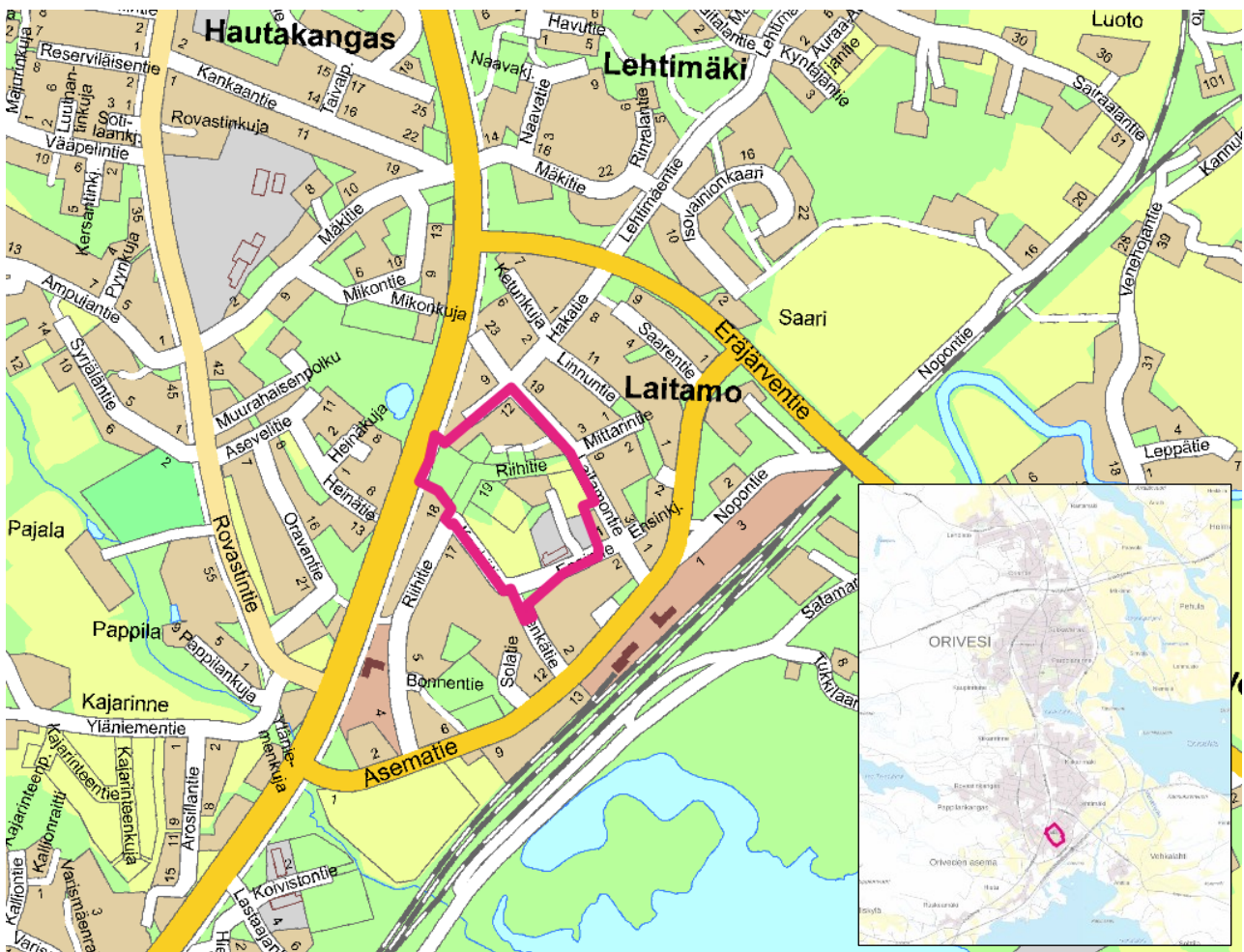
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS laaditaan kaavoituksen alkaessa. Siinä esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. Se antaa perustiedot kaavahankkeesta ja kaavaprosessin vaiheista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on muokattu 1.10.2024 asemakaavamuutoksen aluerajauksen sekä aikataulun osalta.

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue koostuu Laitamontien, Hakatien, Kantatien 58, Kenkätien ja Ensintien rajaamasta alueesta. Suunnittelualue sisältää pääsääntöisesti puistoalueita ja pientaloasutusta. Alueen kaakkoiskulmassa on myös teollisuus- ja liiketilarakennus. Alueella on rakentamattomia alueita, joille nykyisin sijoittuu metsää ja entisiä peltoalueita.

Suunnittelualueen koko on noin 5,2 ha ja se sijaitsee Laitamon asuinalueella. Alueen rajausta tarkennetaan suunnittelun aikana. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Oriveden asema.



Kuva 1. Alueen likimääräinen rajausta osoitettu kuvassa pinkillä. Kuvien pohjakarttana on Oriveden kaupungin tausta- ja opaskartta.

## KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

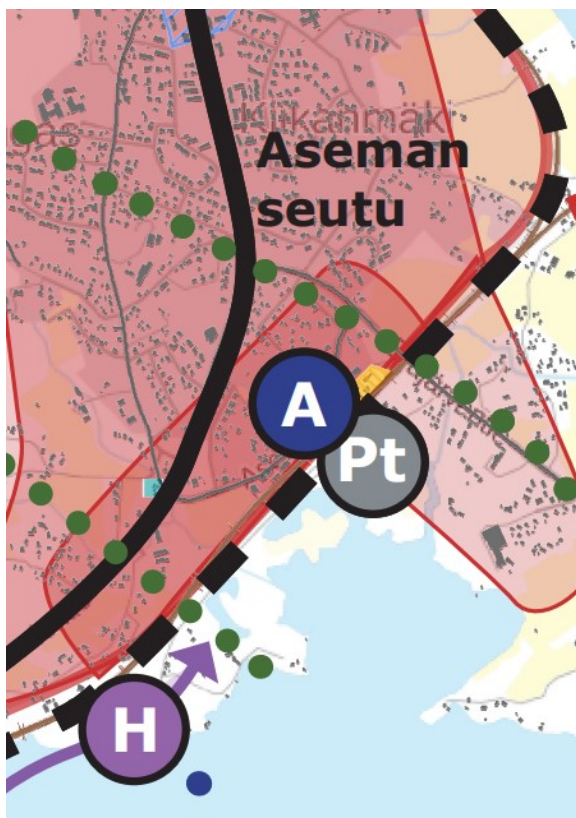
Asemakaavan muutoksen tarkoituksena ja tavoitteena on:

- Päivittää alueen kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet
- Tutkia sopivia käyttötarkoituksia alueella toteutumattomille korttelialueille
- Tutkia uusien asuinrakentamiseen soveltuvien tonttien osoittamista suunnittelualueelle
- Päivittää alueen liikennejärjestelyitä esimerkiksi poistamalla rakentumattoman Riihitien katualueen varaus

## SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue sisältyy Oriveden asemanseutuun / aseman lähiympäristöön. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ohjaa asemanseudun maankäytön suunnittelua tiivistettäväksi alueeksi, jossa tulee pyrkiä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kevyen liikenteen yhteyksiin. Aseman seutua tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa asemanseutu on osoitettu tiivistettäväksi taajamaksi. Oriveden strateginen yleiskaava antaa alueen kehittämistavoitteiksi täydentää aluetta, sillä se sijaitsee joukkoliikennereitien, palveluiden ja asemien läheisyydessä.



Kuva 2. Otteita Oriveden strategisesta yleiskaavasta.

- Raide  
Merkinnällä on osoitettu pääraide.
- Parannettava raideosuus
- Valtatie 9, kantatiet 58 ja 66
- Parannettava tieosuus ja uusi eritasoliittymä  
Eritasoliittymän tarve ja toteuttamisen ajoitus tulee varmistaa läheisyyteen sijoittuvan yksityiskohtaisemman maankäytön suunnittelun yhteydessä.
- Tavoiteltava ulkoiluverkosto  
Kaupungin keskeiset taajamat, kylät sekä matkailun ja virkistykseen paikat pyritään yhdistämään ulkoilureittien avulla yhtenäiseksi verkostoksi, joka liittyy seudulliseen ulkoiluverkoston. Merkitty sijainti on ohjeellinen.
- Tiivistävä 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 liittytäväsäkönnin mahdollisuuksia. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenteen huomioiden. Ensimmäiseksi pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.
- Aseman lähiympäristö  
Asematien vartta ja ympäristöä täydennetään taajaman puolella rataa samalla parantaen kävely- ja pyöräily-ympäristöä ja liittytäväsäkönnin mahdollisuuksia. Kulttuuriympäristön arvot hyödynnetään voimavarana.
- Hiedan ranta  
Hiedasta Säynäniemeen ulottuvaa aluetta kehitetään tavoitellen alueen aktiivista hyödyntämistä. Toteutusratkaisussa pyritään kustannustaloudelliseen ratkaisuun, joka tukee kaupungin vetovoimaa. Maaperän kunnostustoimet valitaan alueelle tulevien toimintojen mukaan. Alueen saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota.
- Puunkuorma-alue  
Merkinnällä on osoitettu puunkuorma-alueet Asemanrannassa ja VT9:n varrella. Suunnittelussa on huolehdittava liikennejärjestelyiden toimivuudesta sekä asumisen ja muun maankäytön yhteensovittamisesta.

Alueen voimassa olevana asemakaavana toimii asemanseudun rakennuskaavan muutos ja rakennuskaava, joka on tullut voimaan vuonna 1980. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle sijoittuu useita asuinrakentamiseen varattuja kortteleita (AR ja AO), teollisuusrakennusten korttelialue (TT), katualueita sekä puistoalueita (P).

Puistoalueet sisältävät lisäksi ohjeellisen leikkikentän (UL) sekä -pallokentän (UP). Alueen voimassa oleva asemakaava ei kaikilta osin vastaa alueelle rakentunutta tilannetta tai alueen tulevaisuuden tarpeita, jonka vuoksi asemakaavaan kohdistuu päivitys- ja muutostarpeita.



Kuva 3. Suunnittelualue esitettynä likimääräisesti ajantasakaavakartalla.

Asemanvainion asemakaavan muutoksella tavoitellaan alueen kehittämistä maakuntakaavan, strategisen yleiskaavan, kaupungin strategian, elinvoimaohjelman sekä vuonna 2022 laaditun Asemanseudun kehittämissuunnitelman mukaisesti. Valtaosa suunnittelualueen rakentamattomista osista ovat kaupungin omistuksessa. Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan myös alueella sijaitsevien rakennettujen kiinteistöjen mahdolliset kehitystarpeet.

Aseman seudulla on tehty lukuisia selvityksiä, jotka ulottuvat suunnittelualueelle. Tällaisia selvityksiä ovat muun muassa Oriveden rautatieaseman seudun ja hiedan sahan kulttuuriympäristöselvitys (2021), Kaupan palveluverkkoselvitys (2019), Meluselvitys - KT 58 välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie (2019), Raideliikenteen meluselvitys (2020) sekä Asemanseudun ja Hiedan alueen kehittämisseelvitys (2019). Kaavahankkeessa huomioidaan ja tukeudutaan olemassa olevaan selvitysaineistoon. Lisäksi laaditaan selvitykset ainakin suunnittelualueen maaperästä sekä luontoselvitys tarvittavilta osin.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston rakennusperintörekisterin tai muinaisjäännösrekisterin mukaan kohteita, jotka on suojeltu erityislainsäädännön perusteella. Erityislainsäädäntöön sisältyy rakennus-suojelulaki, laki rakennusperinnön suojelemisesta sekä kirkkolaki. Oriveden rautatieaseman seudun ja

hiedan sahan kulttuuriympäristöselvityksen (2021) mukaan suunnittelualueella sijaitsee Ensi Karjalaisen perustaman kenkätehtaan rakennus. Kenkätehdas Ensi rakennettiin vuonna 1937 ja myöhemmin 1950-luvun alkupuolella sitä laajennettiin itäpäädyssä.



Kuva 4. Vasemmalla Kenkätehdas Ensin sijainti kartalla. Oikealla rakennus kuvattuna pohjoispuolelta.

Kulttuuriympäristöselvityksen tuottaneet Heilu Oy:n rakennustutkija arkkitehti, TaT Laura Uimonen ja FM Kristian Tuomainen suosittelevat säilyttämään rakennus nykyislaaisessa käytössä ja suojella se asemakaavassa. Perusteina rakennuksen suojelemiseksi asemakaavalla luetaan rakennuksen merkittävä paikallishistoria asemansseudulla, taajamakuullinen arvo sekä edustavuus ja alkuperäisyys. Kaavahankkeessa otetaan kohteen rakennushistoriallinen arvo huomioon ja osoitetaan sille soveltuva kaavamerkintä, jolla pyritään mahdollistamaan kohteen säilyminen käytössä sekä sen kehitysmahdollisuudet.

#### 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 §).

Tässä kaavahankkeessa vaikutusten arvioinnissa painottuvat seuraavat näkökulmat:

- Luonnonympäristö
- Kulttuuriympäristö
- Yhdyskuntarakenne (liikenne, hulevedet, melu ja tekninen huolto)
- Vaikutukset lähiympäristöön
- Taloudelliset vaikutukset (kiinteistöjen arvo, elinkeinoelämän edellytykset, kuntatalous)
- Sosiaaliset vaikutukset (maanomistajat/asukkaat, ulkoilijat)

Kaavamuutoksen osana selvitetään ja huomioidaan tarvittavilta osin muun muassa alueen luontoarvot sekä kulttuuriympäristön ja rakennusten historialliset arvot. Kaavamuutoksessa pyritään huomioimaan myös alueella sijaitsevien rakennettujen kiinteistöjen mahdolliset kehitystarpeet.

## MAANKÄYTTÖ- TAI MUUT SOPIMUKSET

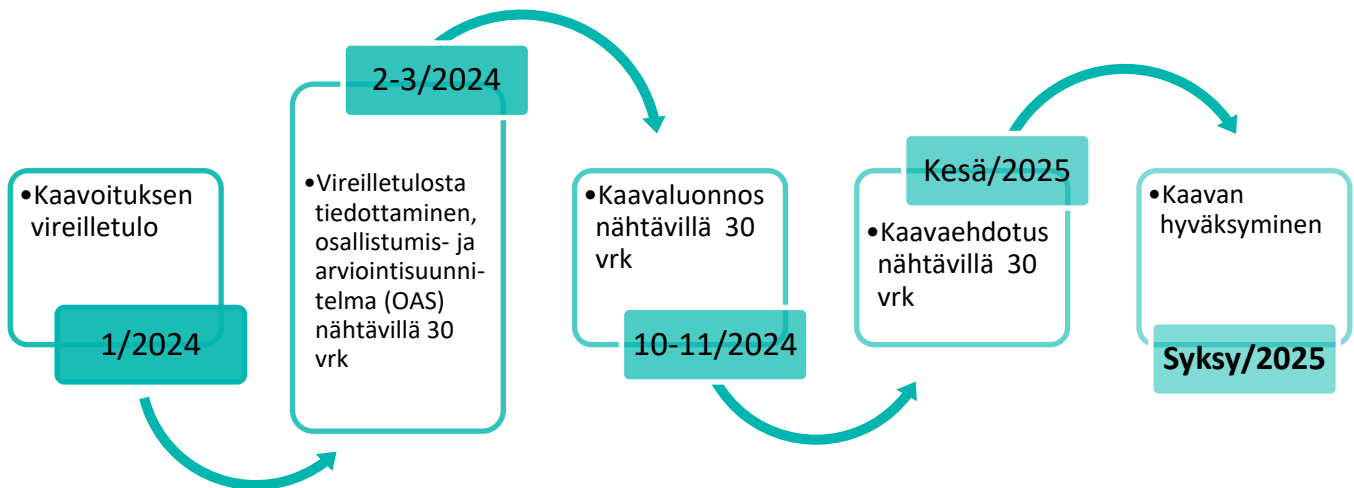
Asemakaavan muutos tehdään Oriveden kaupungin aloitteesta. Lähtökohtana on, että kaavahankkeen tavoitteiden mukaiset ratkaisut eivät edellytä maankäyttösopimuksia. Jos suunnittelun edetessä ilmenee tarpeita maankäyttösopimusten tekemiselle, asiasta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla. (MRA 91 b §)

## 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
- Paikallisyhdistykset
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Oyj, ElmoNet Oy, Suomen Erillisverkot Oy
- Elenia Oy

## KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU



Kuva 5. Prosessikaavio kaavahankkeen arvioidusta aikataulusta.



## OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

---

### Tiedotus:

- Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla 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 kaupungin internet-sivuilla [www.orivesi.fi](http://www.orivesi.fi) > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.
- Asemakaavan muutoksesta järjestetään osallistamistilaisuus, jossa kerrotaan suunnittelun tilanteesta ja tavoitteista.

### Vaikutusmahdollisuudet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.
- 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/hallitus hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 päivää.
- Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Kaavoitus, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@orivesi.fi](mailto:kirjaamo@orivesi.fi)

## YHTEYSTIEDOT

---

Dennis Somelar, kaavasunnittelija, puh 040 133 9087  
Antti Kivikko, Maankäyttöpäällikkö, puh 040 133 9133

Käyntiosoite: Keskustie 23  
Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi  
Sähköposti: [etunimi.sukunimi@orivesi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@orivesi.fi)  
Internet: <https://orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/ase-makaavat/>



ORIVESI ASEMANSEUTU RAKENNUSKAAVAN MUUTOS JA RAKENNUSKAAVA  
 2. KARTTAOSA 1.3.1980 LEHTI 2 (2142 04 37/18-19)  
 TARKISTETTU 1.9.1980  
 KORJAITTU 3.12.1980

Otteen oikeaksi todistaa Hämeen läänin  
 maanmittauskonttori 7 p. toimek-  
 kuuta 1979  
 arkistonhoitaja *Erkki Yrjö*

KAARVOITUKSEN POHAKARTTA 1:2000  
 KUNTA ORIVESI  
 KYLAT PAPPILA, ORIVESI, PE-  
 HULA, VEKALAHTI, VOI-  
 TILA, YLISKYLÄ  
 LAANI HÄME

KARTAN LAATIJANA *Kalle Soininen* Toimitusno 75776  
 MAANMITTAUSINSINööri MATTI SOINIEMI  
 ILMAKUVUUS 1963 KARTTOITUS 1963-69  
 KARTTOITUSMERKELMÄ STEREOKARTTOITUS, A8  
 KOORDINAATTIJARJESTELMA VALTION KORKEUSJARJESTELMA N43  
 KARTTA HYVÄKSYTTY 22.5.1970 *Jukka Ollaranta*  
 MAANMITTAUSHALLITUKSESSA JAAKKO OLLARANTA

1:50 95.00 MK FILMI 0.08  
 1:10 95.00 MK OZALOFILMI 0.13  
 1:50.00 MK

TILAUS N:9329/79  
 SÄIL. N:2380 ORIVESI  
 SUUNNITELUKESKUS OY

Pappilanselkä

# ORIVESI

1.3.1980

TARKISTETTU 1.9.1980  
KORJATTU 3.12.1980

## ASEMANSEUTU

## RAKENNUSKAAVAN MUUTOS JA RAKENNUSKAAVA 1:2000

### 2. KARTTAOSA (2 LEHTÄ) MUUTOKSEN ALAINEN KAAVA 1. KARTTAOSALLA

RAKENNUSKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 96, 101, 110, 111, 115, 116, 124, 140 SEKÄ PUISTO-, LIIKENNE-, MAATALOUS-, VAARA- JA KAAVATIEALUEITA

RAKENNUSKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT KORTTELIT 96, 101, 101a, 110, 110a, 110b, 111, 111a, 115, 116, 124, 140 SEKÄ PUISTO-, LIIKENNE-, VAARA- JA KAAVATIEALUEITA

RAKENNUSKAAVALLA MUODOSTUVAT KORTTELIT 97, 102, 103, 104, 105, 106, 112, 113, 113a, 113b, 114, 117, 118, 119, 120, 122, 125, 126, 127, 127a, 127b, 128, 141, 143, 144, 149 SEKÄ PUISTO-, LIIKENNE-, VAARA- JA KAAVATIEALUEITA

#### RAKENNUSKAAVAHÄRKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
	Eri kaavamääritysten alaisten alueen välinen raja
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Ohjeellinen korttelinosan ja alueen raja
	Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun tie- tai liikennealueen osan tai muun sellaisen alueen raja
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja
	Putkiviemäri
96	Korttelin numero
2	Rakennuspaikan numero
RIIHITIE	Rakennuskaavatien nimi
	Jalankulku- ja tai polkupyörätie Viivalla merkityllä osuudella on pihoihin ajo ja huolto-ajo sallittu.
	Rakentamattomana säilytettävä rakennuspaikan osa Rakennukset on sijoitettava väkisten puolelle rajaa
	Istutettava rakennuspaikan osan alueen osa Alueella on säilytettävä tai sille on istutettava vähintään 2 metrin mittaisia puita vähintään 1 kutakin istutettavan alueen osan 100 m <sup>2</sup> kohden.
	Viemäriä varten varattava alue
II	Kerrosaluku Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun
1/2 I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden
1 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ullakokerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden
e=0,25	Tehokkuusluku Rakennuspaikan kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan
	Rakennusala
	Ohjeellinen rakennusala
	Pysäköimispaikka
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattava korttelin osa Alue on ympäröitävä suojaistutuksilla
	Liittymä Ajoneuvoliittymän järjestäminen LT-alueelle sallittu merkin kohdalla
	Eritasoisien liikennejärjestelyjen alue
	Näkemäalue Yleisen tien tai rautatien näkemäalueeksi varattu alueen osa
	Liittymärajoitus Kaavatiealueen rajan osa, jonka kohdalle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
AO	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue I 1/2 kerroksisten rakennusten korttelialueella saa rakennusoikeudesta varsinaisessa 1. kerroksessa toteuttaa vain 2/3
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue
AKR	Asuntokerrostalojen tai rivitalojen korttelialue Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty
ALK	Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue Kerrosalasta saa enintään 1/2 käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
AL	Liikerakennusten korttelialue Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämättömä henkilökuntaa varten.
AM	Moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialue
YOS	Opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
YV	Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue
YT	Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue
TT	Teollisuusrakennusten korttelialue Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25% käyttää myymälä- tai toimistotiloja varten.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
P	Puistoalue
UL	Ohjeellinen leikkikenttä
UP	Ohjeellinen pallokenttä
LP	Pysäköimisalue
LR	Rautatiealue
LT	Kauttakulku-, sisään- ja ohitustie- ja vierit-, suoja- ja näkemäalueineen Ajoneuvoliittymän järjestäminen on sallittu vain tienpitäjän suostumuksella tai erikseen osoitetuissa kohdissa.
VS	Voimansiirtoalue
VM	Muuntaja-alue
vm	Muuntajaa varten varattu alueen osa

#### Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

ALK-, AK ja AR-korttelit  
- 1 autopaikka asuntokerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti  
- liikehuoneistot 1 autopaikka kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti

AO-korttelit  
- vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti

TT- ja T-korttelit  
- 1 autopaikka kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti

YV-korttelit  
- 1 autopaikka 6 käyttäjää tai 6 istumapaikkaa kohti

YOS-korttelit  
- 1 autopaikka 5 laitospaikkaa kohti

Rakennettaessa lähemmäksi kuin neljän metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta tulee rajanpuoleiseen seinään tehtävien ikkunoiden alareunan olla vähintään 180 cm:n korkeudella lattian tasosta.

ALK-, AR- ja AKR-rakennuspaikoilla on varattava lasten leikkipaikoiksi ja aikuisten oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.

Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saa suorittaa korjaamisen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennuspaikalle rakentamisesta.

Asuntorakennukset ja niihin liittyvät talousrakennukset on tehtävä herjakattoisiksi, heijastavien kateaineiden käyttäminen on kielletty.

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennuspaikkaa kohden on säilytettävä tai istutettava vähintään kolme vähintään 2 metrin mittaista puuta.

TT ja T-alueilla on ulkoverastot aidattava yhtenäistä aitaamistapaa noudattaen umpiaidoin.

Tampereella ...1...päivänä ...maaliskuuta...kuuta 1980

Pentti Siitonen, DI

Tarkistettu 1.9.1980  
kortteleissa 103 ja 116

Korjattu LH:n päätöksen 3.12.1980 mukaisesti

Tämän rakennuskaavan muutoksen ja rakennuskaaven on Oriveden kunnantvaltuusto hyväksynyt ...30... päivänä ...kesä...kuuta 1980.

Virallisesti.....

Läsnhallituksen päätös:

Hyväksytty 3.12.1980 No 2382/A 31

Asiakirjan diaarinumero: 185/2024

Päivämäärä: 21.03.2024

Otsikko: Orivesi, Asemanvainion asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Allekirjoittajat:

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä EE(S)T</i>
Kirsi Maria Luoto	Vahva	2024-03-21 09:57
Vadim Adel	Vahva	2024-03-21 11:18



#### Tämä dokumentti sisältää:

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettynä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

[Allekirjoitettu asiakirja alkaa seuraavalta sivulta >](#)



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

21.03.2024 DIAR: 185/2024

Oriveden kaupunki  
Kaavoitus- ja maankäyttö  
PL 7  
35301 ORIVESI

kirjaamo@orivesi.fi

Lausuntopyyntöne 21.2.2024

ORIVESI, ASEMANVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Suunnittelualue sijaitsee Oriveden aseman läheisyydessä, Laitamon asuinalueella. Kaava-alueen rakennuskanta koostuu pääosin pientaloista, mutta siellä sijaitsee myös vuonna 1937 rakennettu kenkätehdas Ensin tehdasrakennus. Kaava-hankkeen tavoitteena on päivittää asemakaavaa nykytilannetta ja sen kehitystarpeita vastaavaksi mm. tutkimalla alueen toteutumattomien tonttien tulevia käyttömahdollisuuksia. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus myös huomioida Ensin kulttuurihistorialliset arvot.

Kaava-alue on inventoitu osana *Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvitystä* (Heilu Oy, 2021). Inventointi on toteutettu asemakaavatasoisena, ja se soveltuu hyvin tämän kaavahankkeen lähtötietoaineistoksi. Selvityksessä alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi ominaispiirteiksi on tunnistettu Kenkätehdas Ensin rakennus sekä osittain kaava-alueelle levittäytyvä Laitamon jälleenrakennuskauden rakennetun ympäristön kokonaisuus. Ensin rakennuksesta selvitys toteaa: "Entinen kenkätehdas edustaa rakennusaikansa tyyppillistä, mutta tasokasta teollisuusrakennussuunnittelua. Rakennuksen piirteissä yhdistyvät 1920-luvun tiihiklassismi ja funktionalismi. Tähtisen suunnittelema 1950-luvun laajennus on sovitettu saumattomasti alkuperäisen rakennusosan tyyliin, ja rakennukseen on tehty tämän jälkeen vain vähäisiä muutoksia. Rakennuksella on asemanseudulla merkittävää paikallishistoriallista sekä taajamakuvallista arvoa. Suositeltavaa säilyttää rakennus nykyisenlaisessa käytössä ja suojella rakennus asemakaavassa sen edustavuuden ja alkuperäisyyden vuoksi." Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että Ensin tehdasrakennus tulisi suojella asemakaavassa esimerkiksi kohdekohtaisella suojelumerkinällä, joka kieltää rakennuksen purkamisen ja varmistaa sen arvojen säilyttämisen tulevaisissa korjaus- ja muutoshankkeissa.

Kaava-alueelle sijoittuvalla jälleenrakennuskauden alueen osalla ei ole todettu olevan varsinaisia rakennuskohtaisia arvoja. Alueen arvo perustuu sen rakennetun ympäristön yleisiin ominaispiirteisiin, joista selvityksessä mainitaan suurehkot yhden talon tontit sekä asuinrakennusten sijoittuminen melko keskelle tonttia. Talousrakennukset ovat sijainneet tyyppillisesti lähempänä katulinjaa ja liiketiloja sisältävät rakennukset risteyksissä. Maakuntamuseo lisää, että 1900-luvun puolivälin rakennetulle ympä-

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO Museokeskus Vapriikki,

Alaverstaanraitti 5, 33101 Tampere. Puh. 040 6730784. Fax: 03 5656 5141

Sähköposti: pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi www.vapriikki.fi

ristölle tyypillisiä ovat vehreät puutarhapihat sekä rakennuskannan kompakti muoto, harjakatot, puolitoistakerroksiset rakennukset sekä asuin- ja piharakennusten selvä erottaminen omiksi massoikseen. Maakuntamuseo katsoo, että kaava-alueen mahdollisen uudisrakentamisen ohjaamisessa olisi tärkeää huomioida nämä alueen ominaispiirteet sekä ohjata uudisrakentamista sopeutumaan alueen ominaispiirteisiin niillä alueilla, joilla uudisrakentaminen sijoittuu vanhan pientalorakennuskannan välittömään läheisyyteen.

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 kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vs. yksikön päällikkö

Vadim Adel

Tutkija

Kirsi Maria Luoto

Tiedoksi: Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto; Pirkanmaan liitto; Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut

KML/kml/mm



# ASEMANVAINION LUONTOSELVITYS

Orivesi



**2024**

Aalokas Oy

[www.aalokas.fi](http://www.aalokas.fi)

## 1. Menetelmät

Tutkittava noin 5 hehtaarin alue sijaitsee Oriveden aseman läheisyydessä (kuva 1). Alueelle tehtiin asemakaavatasoinen luontoselvitys neljällä maastokäynnillä (taulukko 1). Tarkoituksena oli löytää luontokohteet, joilla voi olla merkitystä alueen suunnittelun kannalta. Tällaisia ovat luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaan säästettävät kohteet, lajistollisesti arvokkaat kohteet sekä muut tärkeät elinympäristöt. Lajistosta kartoitettiin erityisesti linnusto ja liito-oravan mahdollinen esiintyminen. Myös niittykasveihin kiinnitettiin erityistä huomiota. Lisäksi havainnoitiin mm. lepakoita ja päiväperhosia. Raportin kirjoittivat Adalmiina Helttula (LuK ympäristötieteet) ja Matti Aalto (FM ympäristötieteet, DI).

**Taulukko 1.** Luontoselvityskäynnit.

Päivä	Kello	Selvittäjä	Pääkohteet
7.5.2024	5:32-6:18	Matti Aalto (FM, DI), Adalmiina Helttula (LuK)	Elinympäristöt, linnut, liito-orava
30.5.2024	11:55-12:50	Tuomas Kirjavainen (LuK)	Linnut
19.6.2024	5:45-6:45	Matti Aalto	Kasvit, linnut
9.7.2024	0:00-0:45	Adalmiina Helttula	Lepakot

## 2. Luontoarvot

Alueella ei ole merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja. Merkittävin luontokohde on alueen keskiosan lehtimetsä, jossa kasvaa suurehkoja haapoja ja on myös koivulahopuuta (kuva 2). Haavikossa kenttäkerroksen valtalajina on kielo.

Alueen muut osat ovat niittyalueita ja luontoarvoiltaan yksipuolista lehtimetsää sekä suurehko tiilirakennus parkkipaikkoinen ja omakotitaloaluetta. Alueen länsilaitaa virtaa ojaksi kaivettu puro (kuva 4), jonka varressa kasvaa mm. metsäkortetta, hiirenporrasta ja suovehkaa.

Luontodirektiivin IV-liitteen lajeista tavattiin kaksi pohjanlepakkoa sekä detektorilla että näköhavainnoin (kuva 1). Lepakot olivat lennossa reilu tunti auringonlaskun jälkeen. Merkkejä liito-oravasta ei havaittu, eikä alueen metsät ole lajille kovin sopivia. Myöskään viitasammakolle tai luontodirektiivin IV-liitteen sudenkorennoille sopivaa elinympäristöä ei alueella ole.

Uhanalaisesta ja silmälläpidettävästä linnustosta alueella todennäköisesti pesivät varpunen (EN, erittäin uhanalainen), viherpeippo (EN), västäräkki (NT, silmälläpidettävä) ja harakka (NT).

Suomen erityisvastuulajeista tavattiin leppälintupari. Kiertelevinä tai ruokailevina tavattiin naurulokki (VU), pensaskerttu (NT) ja tervapääsky (EN). Alueella pesintään viittaavat havainnot tehtiin yhteensä 24 lintulajista (liite 1).

Selvitysalueen niityillä kasvaa melko monipuolista niitylajistoa, vaikka valtalajeina ovat timotei, koiranputki ja vuohenputki (kuva 3). Niitykukista kasvavat mm. niitty- ja rönsyleinikki, hiirenvirna, niittynätkelmä, harakankello, huopaohdake, heinätahtimö, päivänkakkara, luhtalemmikki ja metsäkurjenpolvi. Haitalliseksi vieraslajiksi määritelty komealupiini on niityillä kohtalaisen runsas. Muista vieraslajeista alueen kaakkoisosassa kasvaa karhunköynnöstä.





*Kuva 1. Selvitysalueen arvokkain luonnonympäristö, huomionarvoisten lintujen reviirien sijainti ja lepakkohavainnot kartalla. Karttapohja: Maanmittauslaitos.*

### 3. Luontoarvojen säilyttäminen ja parantaminen selvitysalueella

Vaikka alueelta ei löytynyt lakisääteisiä tai muitakaan merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja, voidaan alueen luontoarvoja säilyttää ja parantaa monella tapaa. Luonnon kannalta merkittävintä olisi antaa keskiosan lehtimetsän kehittyä luonnontilassa. Virtavesiluonnon tilaa ja vesiensuojelua on mahdollista parantaa palauttamalla puroon mutkittelua, kiviä ja lammikoita.

Niityissä on potentiaalia kukoistaviksi luonnonkukkaniityiksi, mikäli niitä halutaan sellaisina hoitaa. Vieraslajien poisto ja niittyjen vuosittainen oikea-aikainen niitto ovat siinä avainasemassa. Nämä niityt eivät kuitenkaan ole mitenkään ainutlaatuisia, vaan luontoarvoiltaan vastaava niittyjen hoitaminen on mahdollista hyvin monessa muussakin paikassa.

Isossa tiilirakennuksessa saattaa olla luontodirektiivin suojaamia pohjanlepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, mutta rakennusta ei tarkemmin tutkittu. Keskiosan lehtimetsässä on koloja, jotka voivat soveltua lepakoiden levähdyspaikoiksi, mutta lepakkohavainnot koskivat niityn yllä ruokailevia yksilöitä, jotka todennäköisemmin levähtävät rakennuksissa.



**Kuva 2.** Keskiosan lehtisekametsä on selvitysalueen arvokkain elinympäristö. Kuva: Matti Aalto.



**Kuva 3.** Itälaidan niittyä, jossa kukkivina erottuvat koiranputki ja komealupiini. Kuva: Matti Aalto.

## LIITE 1. Selvitysalueen pesimälinnusto.

Harakka  
Harmaasieppo  
Hernekerttu  
Kirjosieppo  
Laulurastas  
Leppälintu  
Mustapääkerttu  
Mustarastas  
Naakka  
Pajulintu  
Peippo  
Punakylkirastas  
Punarinta  
Punatulkku  
Räkättirastas  
Sepelkyyhky  
Sinitäinen  
Talitiäinen  
Tikli  
Tiltalti  
Varpunen  
Västäräkki  
Viherpeippo  
Vihervarpunen