

# RIIHITIE-BONNENTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

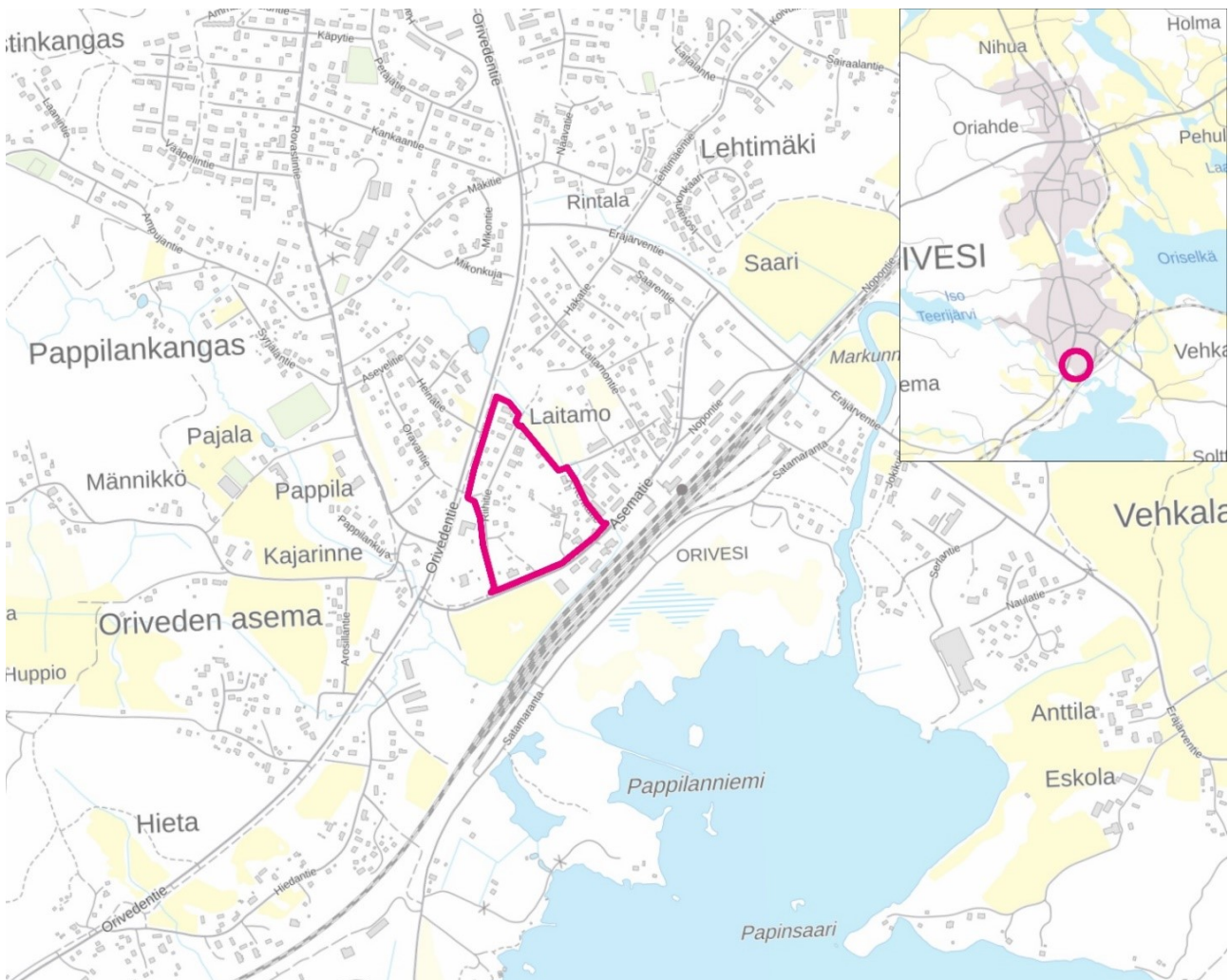
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

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

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Oriveden Asemaseudulla, noin 4 km etäisyydellä Oriveden ydinkeskustasta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Asematiehen, idässä Kenkätiehen, pohjoisessa Laitamon asuinalueeseen ja lännessä Riihitiehen sekä Orivedentiehen (kt 58). Suunnittelualueen laajuus on noin 6,6 ha.

Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutos koskee aluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pääosin erillispientalojen korttelialueiksi. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee katualueita, liikerakennuksia sekä koulukäytössä ollut kiinteistö, jossa viimeisimpänä on toiminut Joonas-koulu, jonka toiminta on loppunut. Jotkin voimassa olevan kaavan mukaiset asuintontit ja kadut eivät ole toteutuneet kaavan mukaisesti, vaan alueet ovat tällä hetkellä metsäisiä.



Kuva 1. Sijaintikarttana MML:n taustakartta, suunnittelualue on osoitettu pinkillä rajauksella.

## KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

---

Kaupunginhallitus on 24.6.2024 § 150 päättänyt aloittaa Riihitie-Bonnetien asemakaavan laatimisen. Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on osittain vanhentunut eikä kaikilta osin vastaa toteutunutta tilannetta, joten kaavaa on aiheellista päivittää vastaamaan paremmin nykyajan tarpeita sekä mahdollistamaan tulevaisuuden suunnitelmia. Asemanseudun kehittäminen on kirjattu useaan eri Oriveden kaupungin strategiaan, ohjelmaan ja suunnitelmaan yhdeksi tavoitteista, joten asemakaavojen ajantasaisuuden laajempi tarkastelu Asemanseudulla on yksi hyvä lähtökohta kehittämiselle.

Kaavamutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia täydennysrakentamisen osoittamiseen, tutkia ja järjestellä alueen kulkuyhteydet tarkoituksenmukaisella tavalla, tarvittaessa mahdollistaa uusi käyttötarkoitus entisen Joonas-koulun kiinteistölle sekä päivittää asemakaavamerkintöjä ja alueiden käyttötarkoituksia vastaamaan toteutunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita.

## SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

---

### Maakuntakaava

Voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnällä *Taajamatoimintojen alue* sekä kehittämisperiaatemerkinällä *Tiivistettävä asemanseutu*.

Taajamatoimintojen alueella toimintoja tulee suunnitella asumisen palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena, jolla huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuuteen joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen omaleimaisuutta tulee vahvistaa sekä huomiota on kiinnitettävä kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

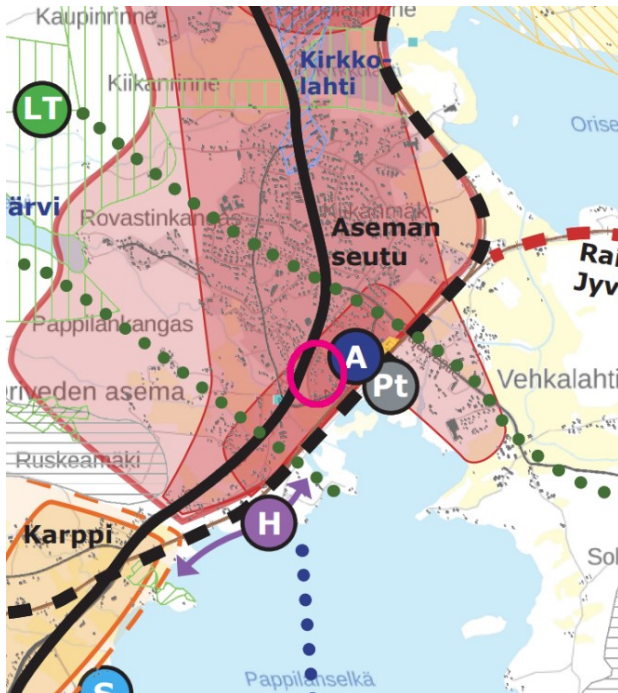
Tiivistettävän asemanseudun suunnittelumääräyksiin on kirjattu, että aluetta tulee pyrkiä kehittämään rai-deliikenteeseen tukeutuvana tiiviinä yhteiskuntarakenteena, ja laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin tulee kiinnittää huomiota.

### Yleiskaava

Oriveden strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 26.10.2020 § 57 ja se on tullut voimaan 25.1.2023. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena kehittämismääräysten sekä yleismääräysten osalta.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu oikeusvaikutteisella kehittämismääräyksellä *Tiivistävä ja kohentuva keskustaajama* sekä *Aseman lähiympäristö*.

Merkintöjen alueella taajamarakennetta tulee tiivistää ja ensisijaisesti keskittyä täydennysrakentamiseen parantaen samalla kävely- ja pyöräily-ympäristöä sekä mahdollisuuksia liityntäpysäköintiin. Huomiota tulee kiinnittää kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen.



#### Oikeusvaikutteiset kehittämismääräykset Kartta B



##### Tiivistävä ja kohtuva keskustaajama

Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Tärkeimpien joukkoliikennepysäkkien yhteydessä tuetaan liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenteen huomioiden. Ensisijaisesti 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 liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Kulttuuriympäristön arvot hyödynnetään voimavarana.

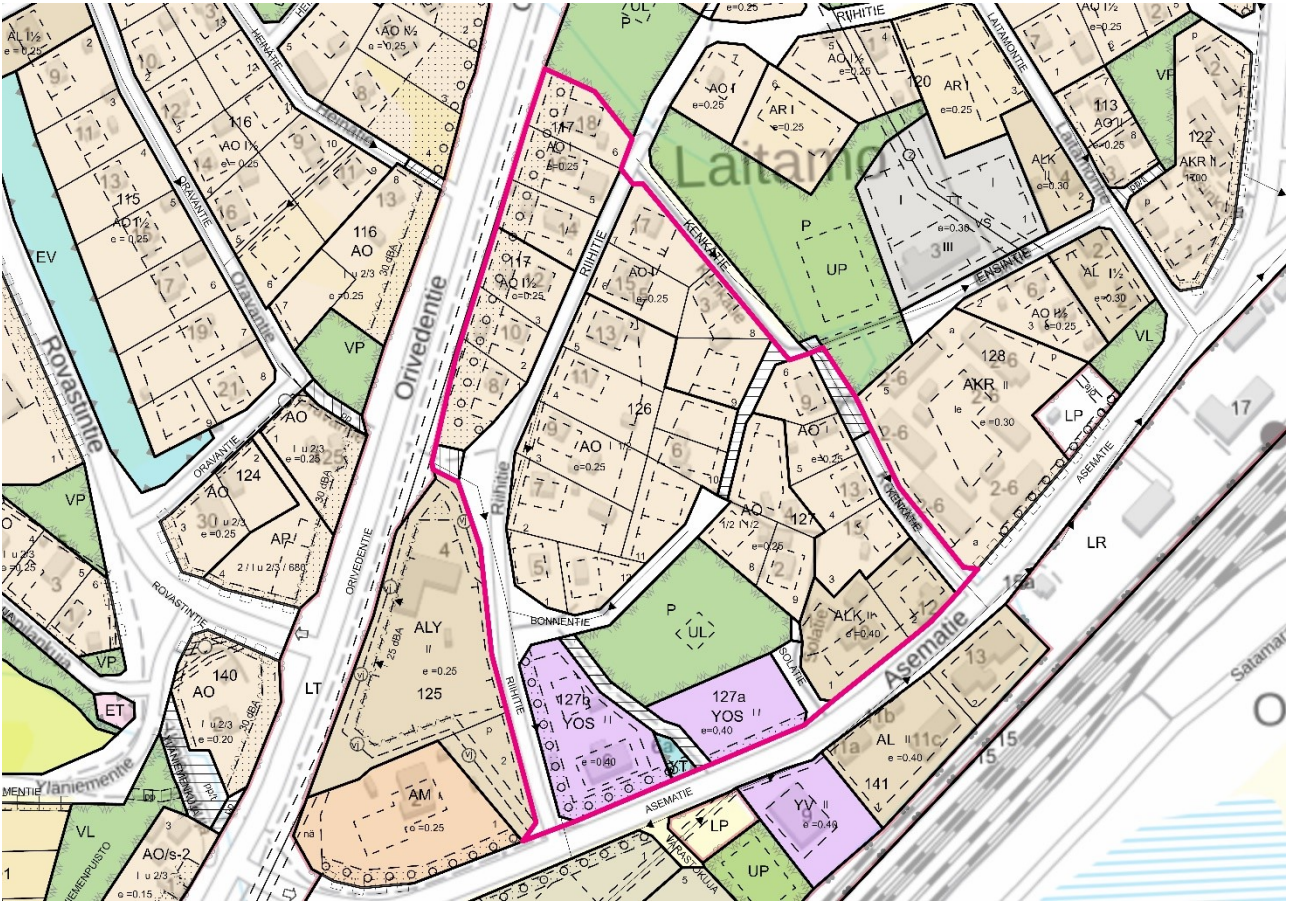


Kuva 2. Vasemmalla ote Oriveden kaupungin strategisesta yleiskaavasta, jolle suunnittelualue on osoitettu likimääräisesti pinkillä soikiolla. Oikealla ote yleiskaavan suunnittelualuetta koskevista oikeusvaikutteisista kehittämismääräyksistä.

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Oriveden kaupunginvaltuuston 30.6.1980 hyväksymä ja lääninhallituksen päätöksen 3.12.1980 mukaiseksi korjattu Asemanseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos.

Ajantasakaavassa suunnittelualue on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK), opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS), kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT) sekä katu- ja puistoalueiksi (P). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu jalankulku- ja tai pyörätie, jolla viivalla merkityllä osuudella pihoihin ajo sekä huoltoajo on sallittu sekä puistoalueelle ohjeellinen leikkikenttä (UL).



Kuva 3. Ote Oriveden kaupungin ajantasakaavasta MML:n taustakartalla. Suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivarajauksella.

Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutoksella tavoitellaan alueen kehittämistä maakuntakaavan, strategisen yleiskaavan, kaupungin strategian, elinvoimaohjelman sekä vuonna 2022 laaditun Asemanseudun kehittämissuunnitelman mukaisesti. Suunnittelualueella sijaitsevat puistoalueet (P) sekä osittain katualueet, yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueet (ALK) ja opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet (YOS) ovat kaupungin omistuksessa. Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan olemassa olevien rakennusten mahdolliset tulevaisuuden kehitystarpeet.

Aseman seudulla on tehty lukuisia selvityksiä, jotka ulottuvat suunnittelualueelle. Tällaisia selvityksiä ovat muun muassa kaupan palveluverkkoselvitys (FCG, 2019), Asemanseudun ja Hiedan alueen kehittämisselvitys (FCG, 2019), meluselvitys välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie (Ramboll, 2019), raideliikenteen meluselvitys (Ramboll, 2020), tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä (Ramboll, 2020) sekä Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvitys (Heilu Oy, 2021). Kaavahankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa selvitysaineistoa ja tarvittaessa lähtöaineistoa täydennetään.

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

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

---

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, 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, tekninen huolto)
- Taloudelliset vaikutukset (kiinteistöjen arvo, kuntatalous)
- Sosiaaliset vaikutukset (maanomistajat/asukkaat)

Kaavaratkaisuja suunniteltaessa on tarkoitus huomioida alueen mahdolliset luonto- sekä kulttuuriympäristön arvot sekä rakentuneiden kiinteistöjen tulevaisuuden kehittymistarpeet. Pääasiassa kaavamuutoksen suurimmat vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueelle, sillä kaavahankkeen tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa, tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Asematien varrella sekä päivittää toteutumattomien alueiden osalta asemakaavaa vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta.

Kaavahankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa selvitysaineistoa. Kaavahankkeen edetessä lähtöaineistoja päivitetään tarvittaessa.

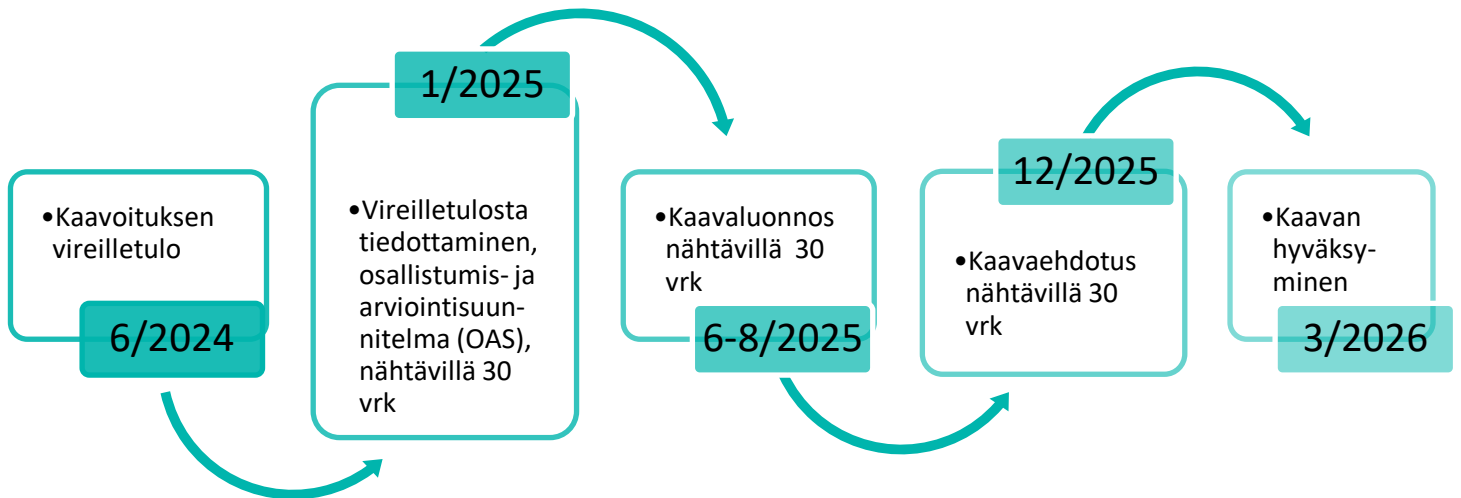
## OSALLISET

---

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
- Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Oyj, ElmoNet Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- Elenia Oy

## KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU



Kuva 4. Prosessikaavio kaavoitushankkeen 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 maankäyttöpalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin internet-sivuilla [www.orivesi.fi](http://www.orivesi.fi) > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

### 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 hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 päivää.
- Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Maankäyttöpalvelut, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@orivesi.fi](mailto:kirjaamo@orivesi.fi)

YHTEYSTIEDOT

---

Julia Valkeejärvi, maankäyttövalmistelija, puh 050 329 5303

Dennis Somelar, kaavasuunnittelija, puh 040 133 9087

Antti Kivikko, maankäyttöpäällikkö, puh 040 133 9133

Käyntiosoite: Keskustie 23

Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi

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