

Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutos

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 150

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Aseman seudulla on voimassa useita eri ikäisiä asemakaavoja. Valtaosalla alueesta asemakaavat ovat eriasteisesti vanhentuneita ja kaavojen suunnitteluratkaisut eivät enää kaikilta osin vastaa nykypäivän tarpeita. Asemakaavoissa on myös toteutumattomia alue- sekä katuvarauksia, joiden toteuttamiseen ei nykytilanteessa ole edellytyksiä eikä tarpeita kaikilta osin. Aseman seudulla on tarpeen monin paikoin päivittää alueen asemakaavoja vastaamaan alueelle toteutunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet. Kaupungin tavoitteena on kehittää aseman seudun aluetta, ja kehitystyötä ohjaavat mm. kaupungin strategia, elinvoimaohjelma sekä vuonna 2022 laadittu Asemanseudun kehittämissuunnitelma.

Aseman seudulle on vuoden 2024 tammikuussa käynnistetty Asemanvainion asemakaavan muutos, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on jo ollut yleisesti nähtävillä. Tavoitteena on, että Asemanvainion kaavahankkeen kaavaluonnos tulisi nähtäville vuoden 2024 aikana.

Aseman seudun asemakaavojen uudistamista on syytä asteittain jatkaa. Seuraava järkevä aluekokonaisuus asemakaavan muutokselle on Riihitien ja Bonnentien ympäristössä oleva alue. Erinäisiä alueen maankäyttöön pitkällä aikavälillä vaikuttavia tekijöitä ja kokonaisuuksia on ratkennut ja selvinnyt, jonka vuoksi alueelle on syntynyt edellytykset käynnistää asemakaavan muutos.

Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutos koskee Asematien, Kenkätien, Orivedentien ja Riihitien rajaamaa aluetta. Alueen voimassa oleva asemakaava on Asemanseudun rakennuskaavan muutos ja rakennuskaava, joka on tullut voimaan vuonna 1980. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle sijoittuu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueet (AO) 117, 126 ja 126, yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK), opetus- ja sosiaali toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet (YOS) 127a ja 127b, kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT), puistoaluetta, katualueita sekä jalankulku- ja tai polkupyöräteitä. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on monia toteutumattomia ratkaisuja erityisesti katualueiden osalta, mm. Bonnentien ja Solatien katualueet. Alueen voimassa oleva asemakaava ei kaikilta osin vastaa alueelle rakentunutta tilannetta tai alueen tulevaisuuden tarpeita, jonka vuoksi asemakaavaan kohdistuu päivitys- ja muutostarpeita. Suunnittelualue rajautuu vireillä olevaan Asemanvainion asemakaavan muutoksen alueeseen suunnittelualueen pohjoisosissa Kenkätien varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,7 ha.

Suunnittelualueelle sijoittuu nykyisin mm. pääosin asuinkäyttöön rakentuneita kortteleita, toimintansa lopettaneen Joonas-koulun kiinteistö, käytöstä poistunutta heikkokuntoista rakennuskantaa sekä metsäisiä alueita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena ovat mm. seuraavat:

- Tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Asematien läheisyydessä Asemanseudun kehittämissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti
- Poistaa asemakaavasta toteutumattomia katualuevarauksia, joiden toteuttamiseen ei ole edellytyksiä tai tarvetta
- Tutkia ja järjestellä tarvittavilta osin uudelleen alueen kiinteistöjen sekä tonttien kulkuyhteydet tarkoituksenmukaisella tavalla
- Tarvittaessa mahdollistaa uusi käyttötarkoitus Joonas-koulun kiinteistölle
- Tutkia yksittäisten täydennysrakentamiseen soveltuvien tonttien osoittamista
- Päivittää alueen kaavaratkaisuja ja kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet.

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

Toimivalta	hallintosäntö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus käynnistää Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutoksen liitteen mukaisella alueella sekä myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.
Päätös Kokouskäsittely	Päätösehdotus hyväksyttiin. Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli läsnä asiantuntijana asian käsittelyn aikana klo 17.04-17.10.

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 106
324/10.02.03/2024

Valmistelija	Maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
	Kaupunginhallitus on päättänyt 24.6.2024 § 150 käynnistää Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutoksen laatimisen. Suunnittelualue sijaitsee Oriveden rautatieaseman läheisyydessä Asematien, Kenkätien, Orivedentien (kt 58) ja Riihitien rajaamalla alueella. Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1980 voimaantullut Asemanseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos.
	Kaavahankkeen tavoitteena on päivittää voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan paremmin suunnittelualueen toteutunutta tilannetta ja mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeita, tutkia mahdollisuudet täydennysrakentamisen osoittamiseen sekä tarkastella suunnittelualueen kulkuyhteyksien tarkoituksenmukaisia toteuttamismahdollisuuksia.
	Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on tiedotettava ja kaavaa varten tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja

vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutuksen arvioinnista kaavoitukseen.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Toimivalta	Hallintosääntö 30 §
Esittelijä	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta hyväksyy Riihitie-Bonnentien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotetaan (MRL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Kokouskäsittely	Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
