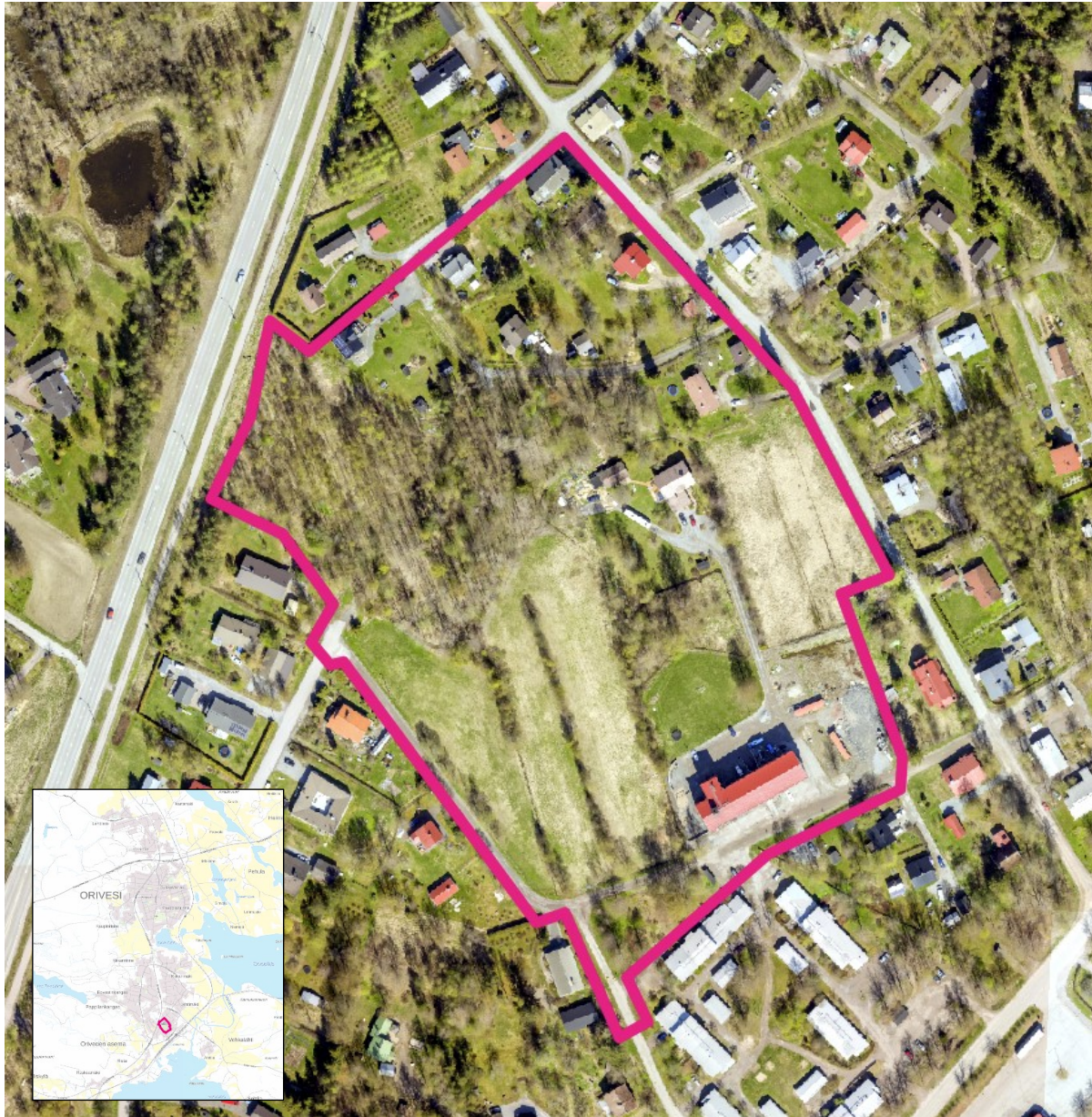


ASEMANVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



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.....	7
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2.	Asemakaavan sisältö	7
2.3.	Asemakaavanmuutos ja maankäyttösopimukset.....	8
2.4.	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1.	Alueen yleiskuvaus	9
3.2.	Väestö ja työpaikat.....	10
3.3.	Rakennettu ympäristö ja maaperä	11
3.4.	Liikenne	15
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	28
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	28
4.2.	Osalliset.....	29
4.3.	Vireilletulo	29
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	29
4.4.1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatu palaute ja vastineet	30
4.5.	Asemakaavaluonnos.....	33
4.6.	Luonnoksen sisältö	33
4.7.	Vaikutusten arviointi.....	37
4.8.	Mielipiteet ja lausunnot	39
4.9.	Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset	45

4.10. Asemakaavaehdotus	46
4.11. Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset	50
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	51
5.1. Kaavan rakenne.....	51
5.2. Aluevaraukset	54
5.3. Kaavan vaikutukset.....	55
5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin	57
5.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	58
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö	58
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	59
6.1. Toteuttaminen ja ajoitus.....	59
6.2. Toteutuksen seuranta	59
7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	59
7.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §).....	59
7.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	60
8. LIITTEET	60

1. KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaava

Kaavan nimi: Asemanvainion asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562...

Kaavan päiväys: xx.xx.202x

1.2. Asemakaavan muutos

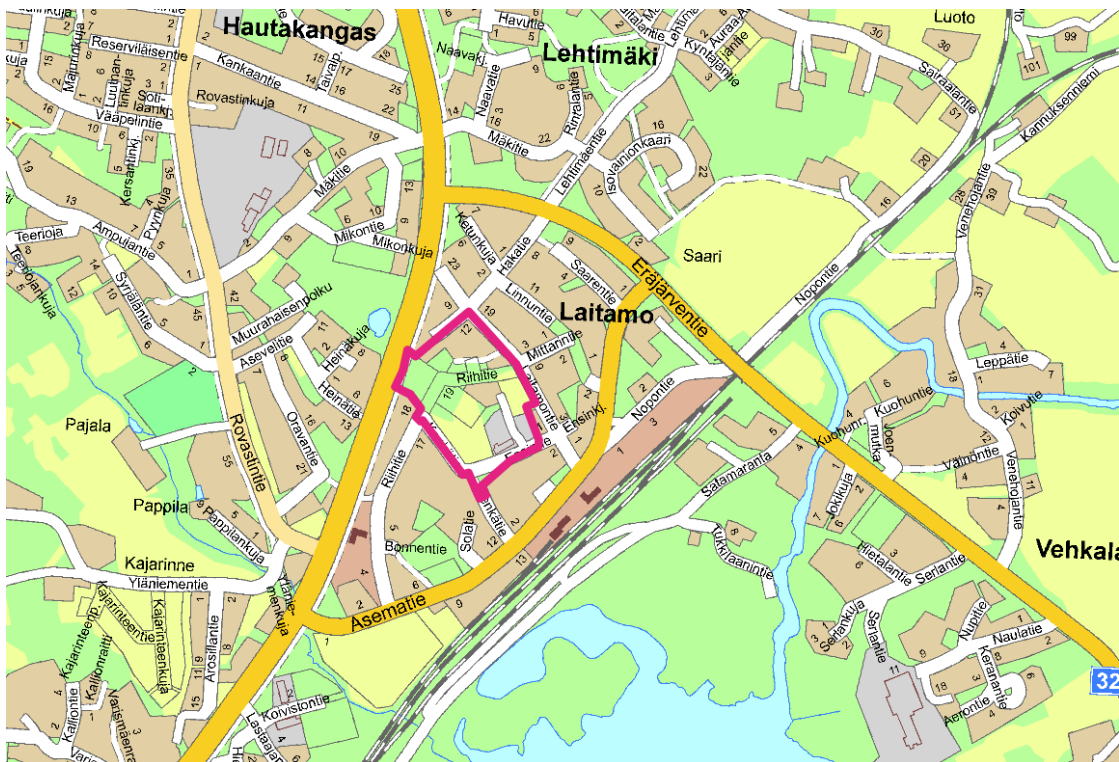
Asemakaavan muutos koskee asemanseudun kortteleita 104, 112, 118, 119 ja 120 sekä puistoaluetta ja katu-/tiealueita. Asemakaavan muutoksella muutetaan lääninhallituksen 3.12.1980 hyväksymän Asemanseudun rakennuskaavan muutoksen ja rakennuskaavan osa-aluetta.

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

1.3. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavam muutoksen alue sijaitsee Oriveden asemanseudulla. Asemakaavam muutoksen 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. Asemakaavam muutoksen likimääräinen rajausta 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
Puhelinvaihte 03 5655 6000

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

1.6. Kaavan käsittely

Vireilletulo	
Asemakaavamuutoksen vireilletulo	Kaupunginhallitus 22.01.2024 §7
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä ja Vireilletulosta tiedottaminen	Ympäristölautakunta 6.2.2024 §7
Kaavaluonnos nähtävillä	Ympäristölautakunta 1.10.2024 § 82
Kaavaehdotus nähtävillä	Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 24

Hyväksyminen

Ympäristölautakunta	x
Kaupunginhallitus	x
Kaupunginvaltuusto	x

1.7. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

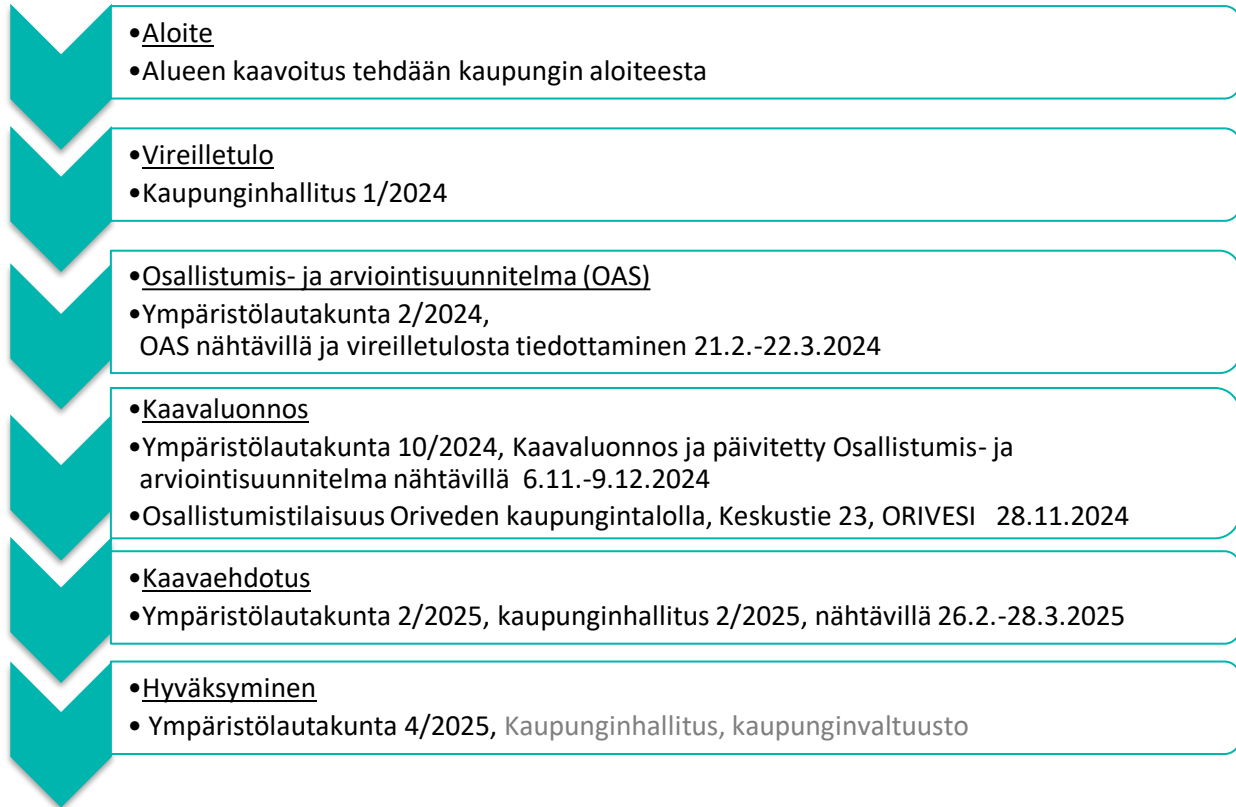
1. Asemakaavakartta
2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.2.2025
4. Asemanvainion asemakaavamuutoksen seurantalomake

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 kehittämisselvitys (FCG, 2019)
- As Oy Riihitie, Alustava Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto (Taratest Oy, 1991)
- Oriveden rautatieasemanseudun 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)
- Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 21.03.2024 (DIAR: 185/2024)
- Asemanvainion luontoselvitys (Aallokas Oy, 2024)
- Asemanvainion maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Taratest, 2024)

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.

Asemakaavamuutoksen mahdollistamasta uudesta rakennusoikeudesta valtaosa sijoittuu kaupungin omistamille alueille. Asemakaavamuutoksen mukaiset ratkaisut eivät edellytä maankäyttösopimusten tekemistä.

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 Riihikujan 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.

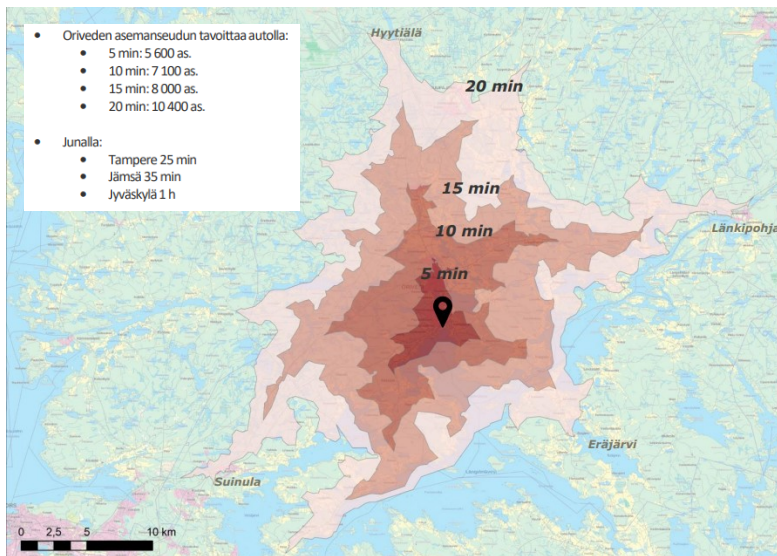
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvas

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.



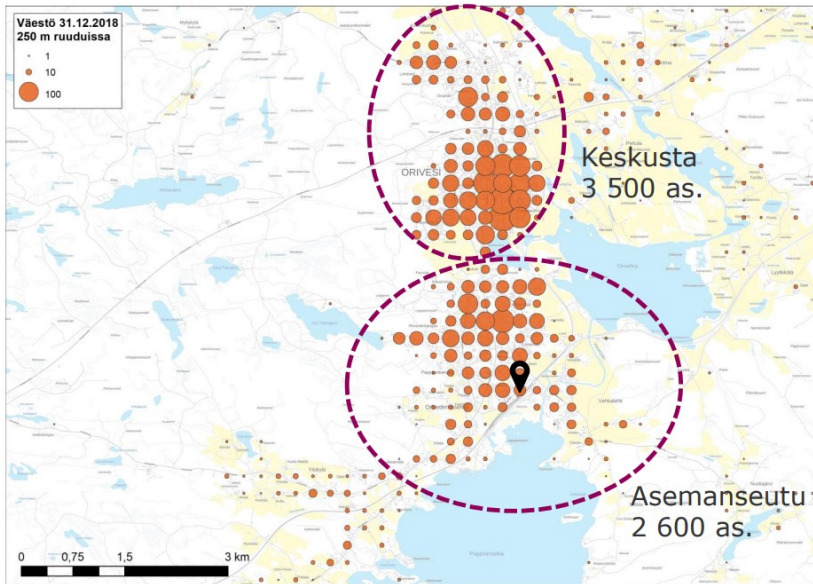
Kuva 3. Oheisella kartalla on kuvattu Oriveden asemanseudun saavutettavuutta autolla. Lähde: Oriveden Asemanseudun kehittäminen – Raportti 1/2022 (Ramboll, 2022)

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* on valmistunut ja ollut

nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Nähtävillä olleella *Riihitie-Bonnentien asema-kaavamuutoksen OAS*:lla ei ole vaikutusta Asemanvainion asemakaavan laadintaan.

3.2. Väestö ja työpaikat

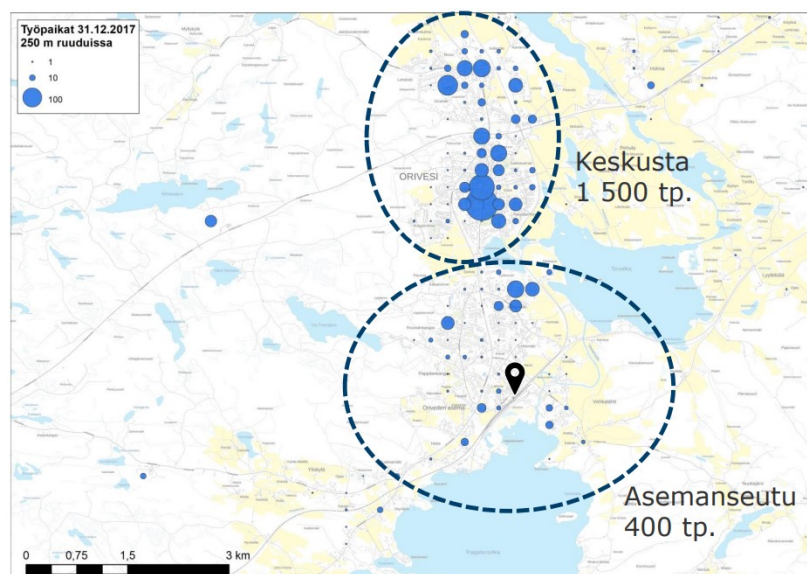
Asemakaavamuutoksen alue sisältyy Oriveden keskustaajamaan ja Oriveden tiheimmin asuttuun seutuun. Alue sisältyy Asemanseutuun. Asemanseudun alueella sijaitsee nykyisin noin 2 600 asukasta. Asemanseudun tavoittaa 20 minuutin ajomatkalla noin 10 400 asukasta (kuva 3.).



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.

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



Työpaikat ovat keskittyneet pääosin Oriveden keskustan alueelle, ja Asemanseudun välittömässä läheisyydessä on suhteellisen vähän työpaikkoja.

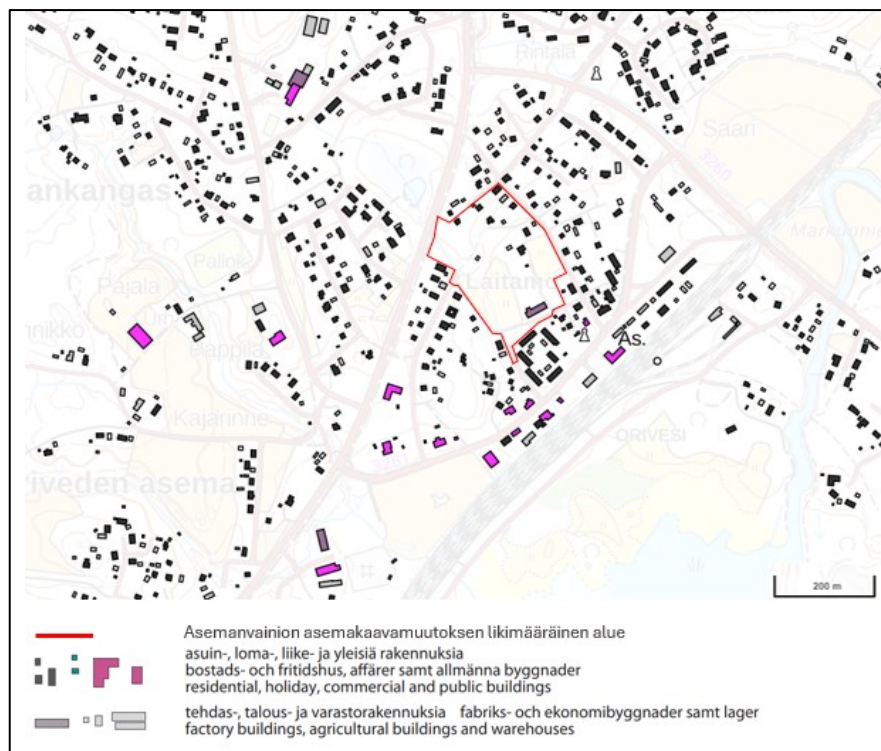
Tiivistämällä asemanseutua, parantamalla kohteen näkyvyyttä sekä tuomalla junankäyttäjien ostovoimaa voidaan synnyttää edellytyksiä monipuolisemmille lähipalveluille. Asemanseudun kehittämisen tavoitteena on lisätä asemanseudulla työpaikkoja ja asukkaiden määrää, jotta alueelle saataisiin tasaisempaa 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

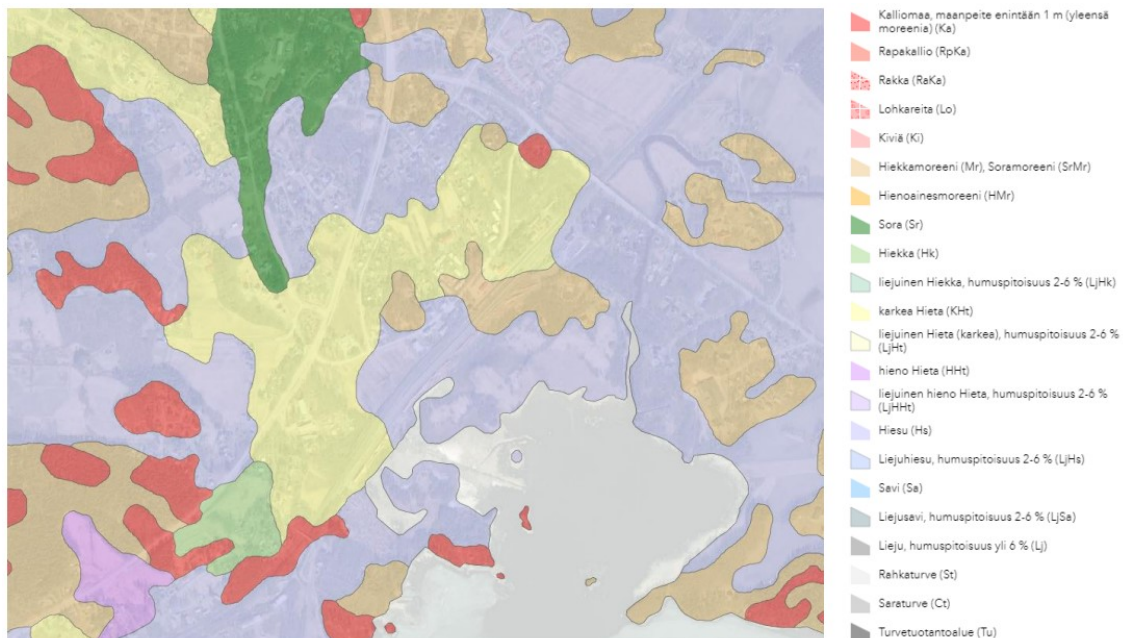
Kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pitkälti pien- ja rivitalorakennuksista. Alueella sijaitsee joitakin liike-, tehdas- sekä yleisiä rakennuksia. Asemanseudun palvelut sekä liike-, tehdas- ja yleiset rakennukset sijaitsevat pääosin Asemantien tai Orivedentien (kt 58) välittömässä 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-aineistosta. Lähde: Paikkatietoikkuna



Rambollin vuonna 2020 laatimassa *Tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä* -selvityksessä Asemanvainion asemakaavamuutoksen 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 maaperäkairauksia ja perustamistapaselvityksiä. (Taratest, 1991 ja Taratest, 2024). Ensimmäinen alueella teetetty perustamistapaselvitys on vuodelta 1991. Kyseinen selvitys on yli 30 vuotta vanha, joten sen ei oleteta täysin huomioivan nykyaikaisia mitoitusperusteita. Selvitys on alueeltaan myös suppea kaavamuutoksen suunnitteluun ja siinä esitetyihin ratkaisuihin nähden. Kaava-alueella täydennysrakentamiseen esitetyille alueille tehtiin maaperä- ja rakennettavuusselvitys loppuvuodesta 2024.



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

Asemanvainion alueen rakennettavuusselvityksessä (Taratest, 2024) on rakennusalueen maaperää tutkittu puristin-heijarikairauksella yhteensä 14 tutkimuspisteessä. Tutkimuspisteet ovat sijainneet pääosin Kenkätien läheisyydessä rakentamattomalla niittyalueella. Lisäksi tutkimuspisteitä on sijainnut myös alueen puustoisella alueella sekä Laitamontien läheisyydessä olevilla rakentamattomilla niittyalueilla. Pohjatutkimusten perusteella pinnan humuskerroksen alla esiintyy noin 1–2,5 m paksu kuivakuorikerros. Sen alapuolella on paikoin ohut löyhä savikerros, silttikerros ja moreenikerros. Pohjatutkimukset ovat päättyneet 5,1–8,8 metrin syvyyteen vallitsevasta maanpinnasta mitattuna, saatuttaen joko kiven tai kallion.

Tutkituilla alueilla voidaan rakennettavuusselvityksen mukaan pääosin I-II kerroksiset pientalot perustaa anturoin luonnontilaisen tiiviin kuivakuorikerroksen varaan, lukuunottamatta suunnittelualueen eteläosissa sijaitsevaa, Kenkätien läheisyydessä olevaa niittyaluetta. Rakennettavuusselvitys (Taratest, 2024) on luonteeltaan yleispiirteinen, eikä se riitä lopulliseksi pohjarakennussuunnitelmaksi.

Alueella ei arvioida sijaitsevan pilaantuneita maa-alueita. Alueella on sijainnut teollisuustoimintaa kenkätehdas Ensin rakennuksessa (Kuva 9.). Toiminnan luonteen ja historiallisten ilmakuvien perusteella teollisuustoiminta on rajautunut tehdasrakennuksen lähipiiriin, eikä viitteitä laajemmasta raaka-aineiden varastoinnista tai jätteiden käsittelystä ole. Rakennettavuusselvityksen (Taratest 2024) aikana ei havaittu maaperän pilaantuneisuutta alueella.

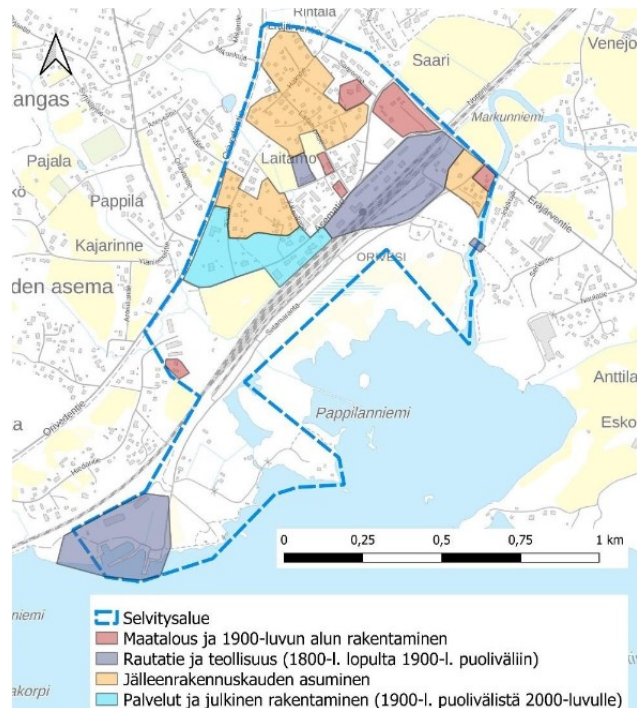
Muilla kaava-alueen osilla toiminta on ollut vanhojen karttojen sekä ilmakuvien perusteella pääosin maanviljelyä sekä asumista. Näin ollen kaava-alueen muilla (kuin kenkätehtaan läheisyyden) osilla pilaantuneen maaperän esiintymisen arvioidaan olevan epätodennäköistä.

Kaava-alueen ja asemanseudun 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. Talousrakennukset ovat sijainneet tyypillisesti lähempänä katu- linjaa ja liiketiloja sisältävät rakennukset ris- teyksissä. Maakuntamuseo on OAS-vai- heessa antanut lausunnon, jonka mukaan alueen 1900-luvun puolivälin rakennetulle ympäristölle tyypillisiä ovat vehreät puutar- hapihat sekä rakennuskannan kompakti muoto, harjakatot, puolitoistakerroksiset rakennukset sekä asuin- ja piharakennusten selvä erottaminen omiksi massoikseen. (Pir- kanmaan 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 täydennys- rakentamista tullaan alueella ohjaamaan mm. pienimittakaavaiseksi ja pihapiireiltään vehre- äksi.

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



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.

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



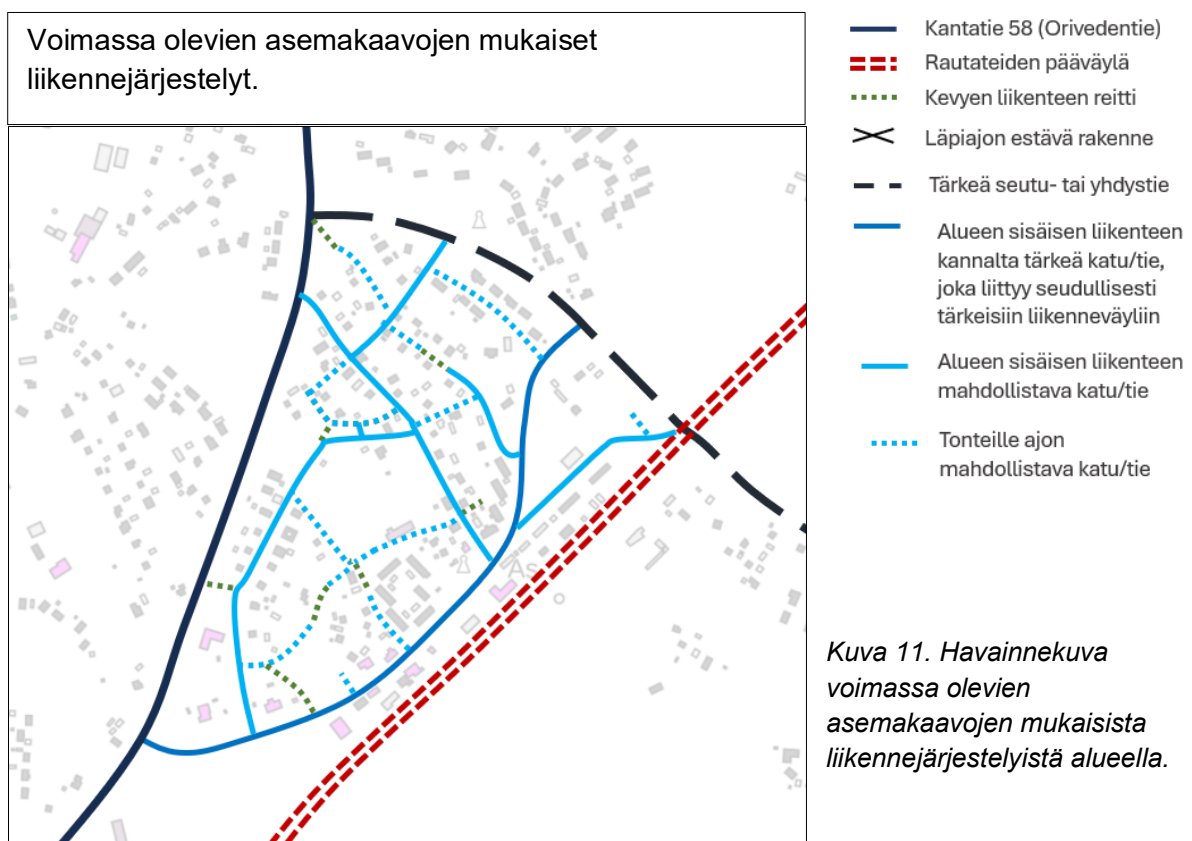
Kuva 10. Purettuun rakennukseen liittyvät rakenteet alueen keskiosan lehtimetsässä.

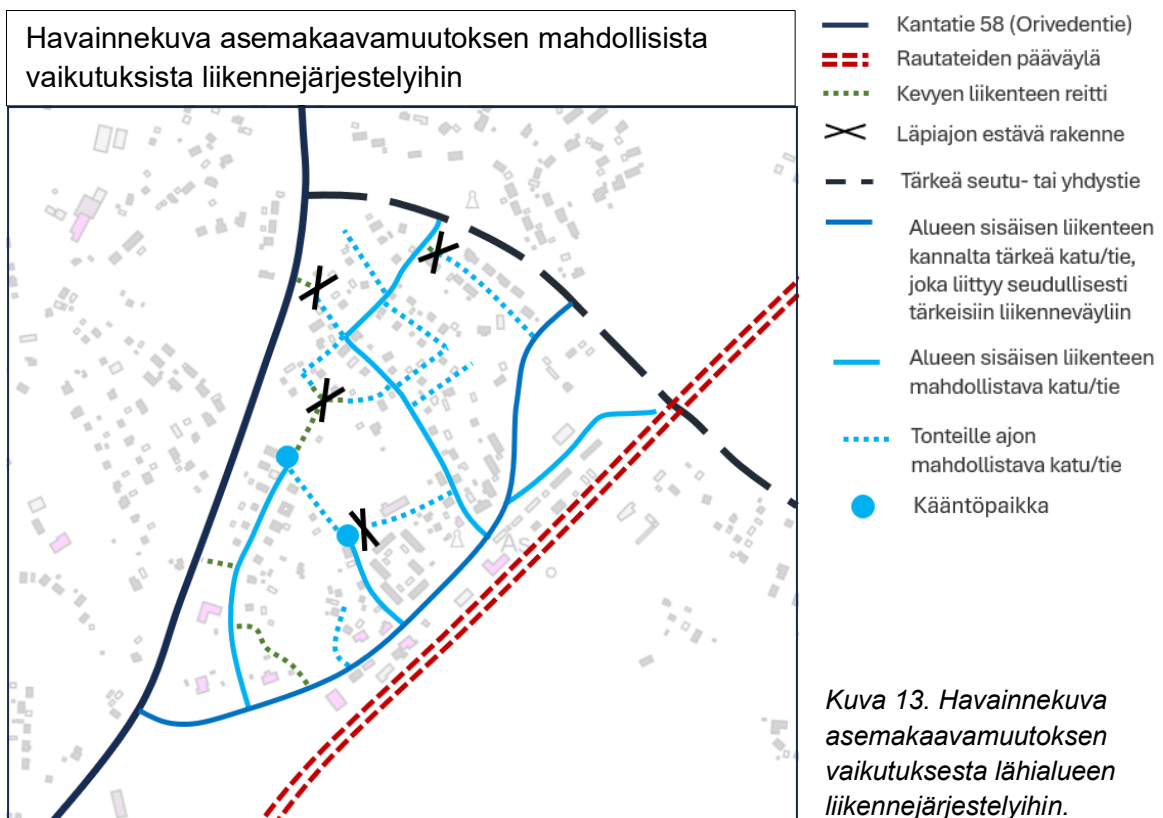
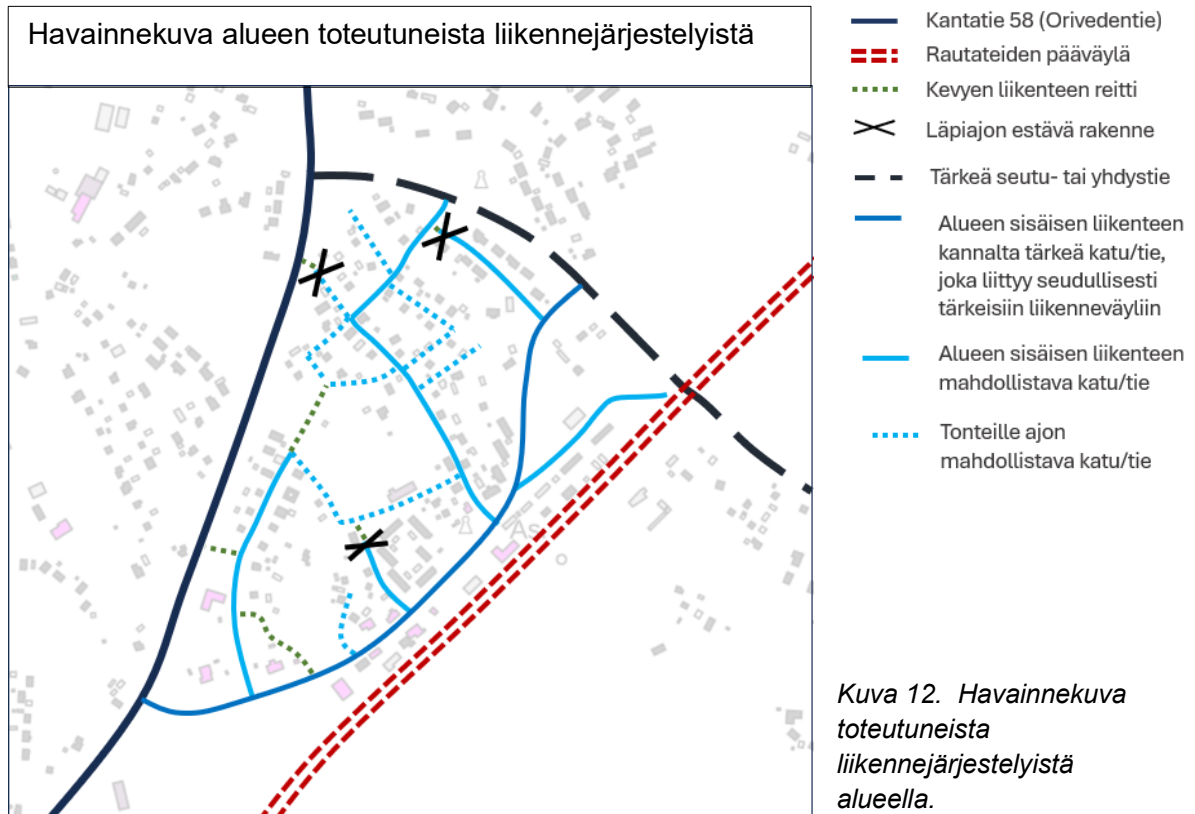
Suunnittelualueella ei ole Museoviraston rakennusperintörekisterin tai muinaisjäännösrekisterin mukaan kohteita, jotka on suojeltu erityislainsäädännön perusteella. Erityislainsäädäntöön sisältyy mm. rakennussuojelulaki, laki rakennusperinnön suojelemisesta sekä kirkkolaki.

3.4. Liikenne

Kaava-alue ja Asemanseutu sijaitsevat useiden valtakunnallisesti ja Oriveden kaupungin sisäisen liikenteen kannalta tärkeiden liikenneväylien välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen ja Asemanseudun rakentumista 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. Osaa 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 ratkaisusta 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.



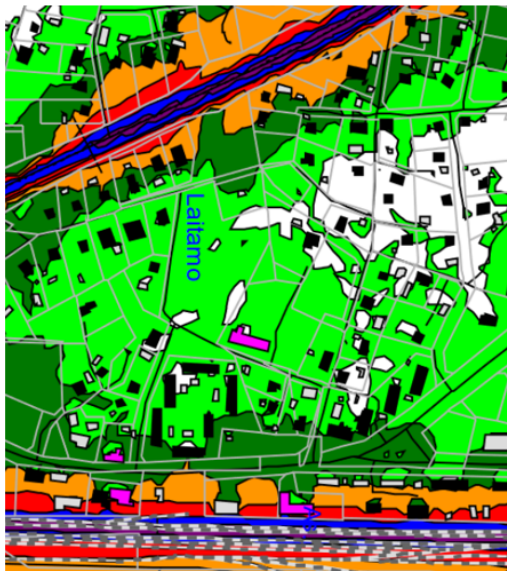


Alueen liikennettä on kehitetty tarvelähtöisesti ja alueen liikenneväylien toteutuksessa on jo nykyisellään pyritty vähentämään läpiajettavuutta ja on suosittu päätteellisiä tontilleajon mahdollistavia katuja. Alueen katualueet ovat vain paikoitellen päällystettyjä ja niissä ei pääsääntöisesti ole eroteltu 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 syntyminen, tukemaan alueen olemassa olevia ja toteutuneita ratkaisuja sekä vähentämään ennestään alueella läpiajettavuutta. Esitetyillä liikenneratkaistuilla pyritään alentamaan alueella ajonopeuksia ja lisäämään väylien turvallisuutta (*Kuva 13*). Alueen tiestöä pyritään myös toteuttamaan kustannustehokkaammin ja kaavamuutoksessa poistetaan mm. Riitien toteutumaton varaus, pienentäen alueen tiestön rakentamisen kustannuksia. Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä sijainnilla Asemanseudulla 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 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 talousrakennukset tai pientalojen pihapiirin istutukset. Asemanseutu on verrannollisen vihreää 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.

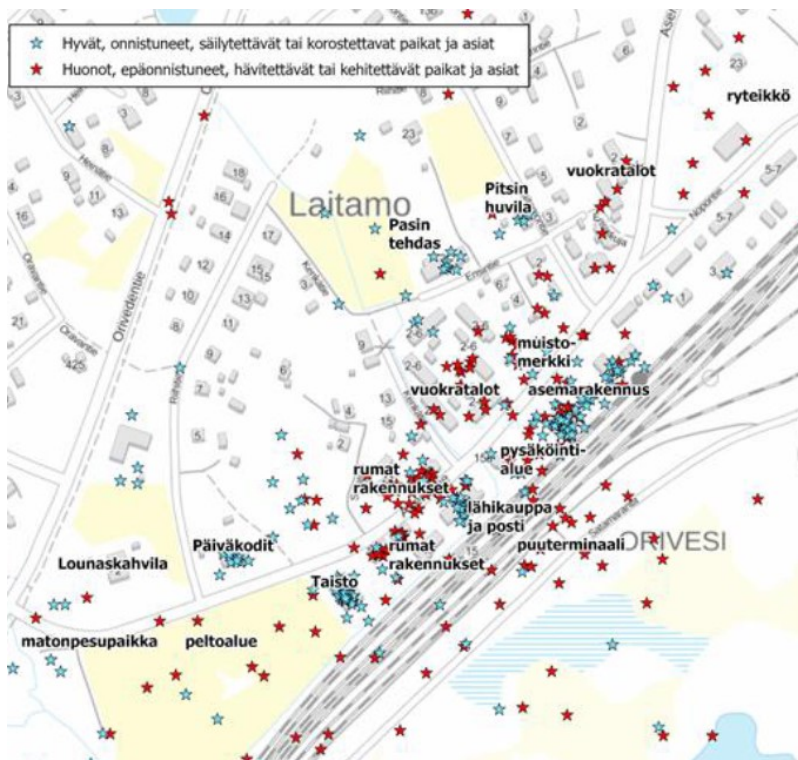


Kuva 16. Viistokuva kaava-alueesta. Kaava-alueen rajausta esitettyä kuvassa likimääräisesti punaisella värillä. Kuva vuodelta 2018.



Kuva 17. Näkymä Laitamontieltä kaakkoon, Hakatien risteyskseen. Asemanseudun katutila on pääosin istutuksien ja rakennuksien rajoittama.

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 miljöön 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 suurehko 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 taajamakeskittyihin 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 oikeusvaikutteinen 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: Asemaseudun ja Hiedan alueen kehittämisselvitys (FCG, 2019)

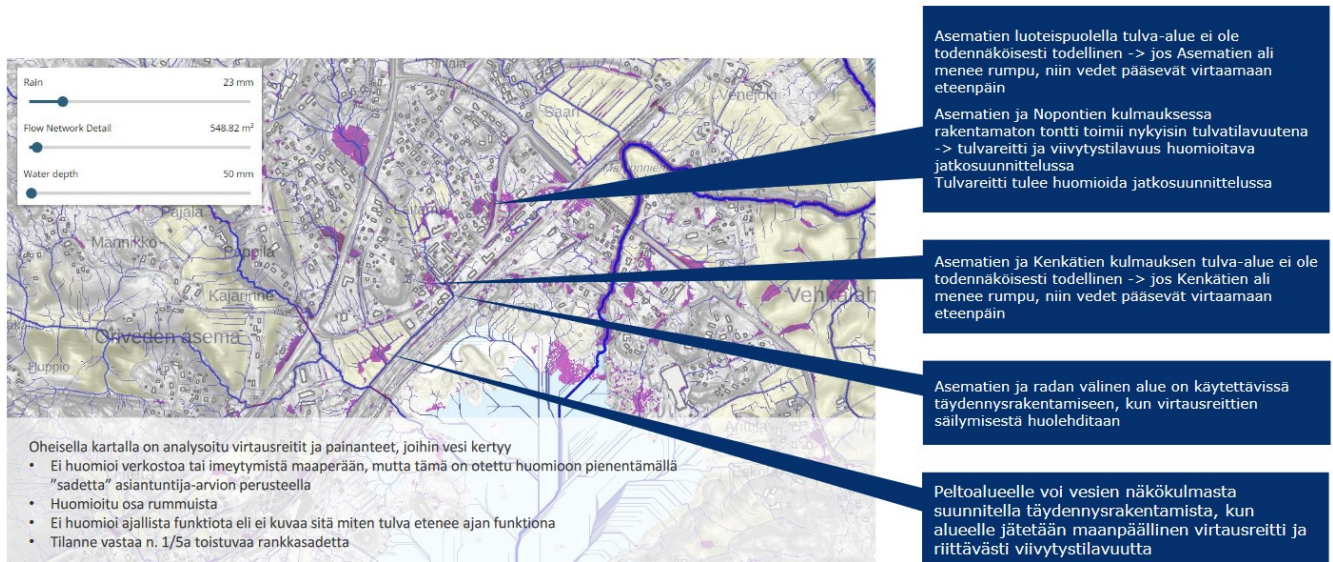
turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulu-tusta kestäville alueille. Oriveden strategisessa yleiskaavassa on myös merkitty likimääräisesti maa-kuntakaavan mukaisten *ulkoilureitin* ja *viheryhteiden* merkintöjen alueelle oikeusvaikutteinen kehittä-määräys *tavoiteltava ulkoiluverkosto*. Merkintä osoittaa ohjeellisesti kaupungin keskeiset taaja-mat, kylät sekä matkailun ja virkistysen paikat yhdistävän ulkoilureitin sijainnin.

Reitti on merkitty Eräjärventie oheen, joka on seudullisesti tärkeä liikennereitti. Ulkoilureitin toteut-taminen on luontevaa Eräjärventie oheen, ja väylä osittain toteutuukin jo nykyisillä alueen liikenne-järjestelyillä Eräjärventie 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. Hule-vesireitti liittyy liikenneväyliä alittavien rumpujen kautta ympäröivien alueiden laajempaan huleve-sien verkkoon. Kantatien 58 alittava hulevesijohto liittää alueen hulevesireitin Revonlammenpui-stoon. Kaava-alueen eteläpuolella kulkevat hulevesireitit liittävätkin alueen pihapiirien, muiden viheralu-eiden 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 varaa-
malla 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-aluetta 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 ilmastomuutoksen 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-aluetta koskevat merkinnät *Tiivistettävä asemanseutu* sekä *Taajamatoimintojen alue*.

Tiivistettävä asemanseutu -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.

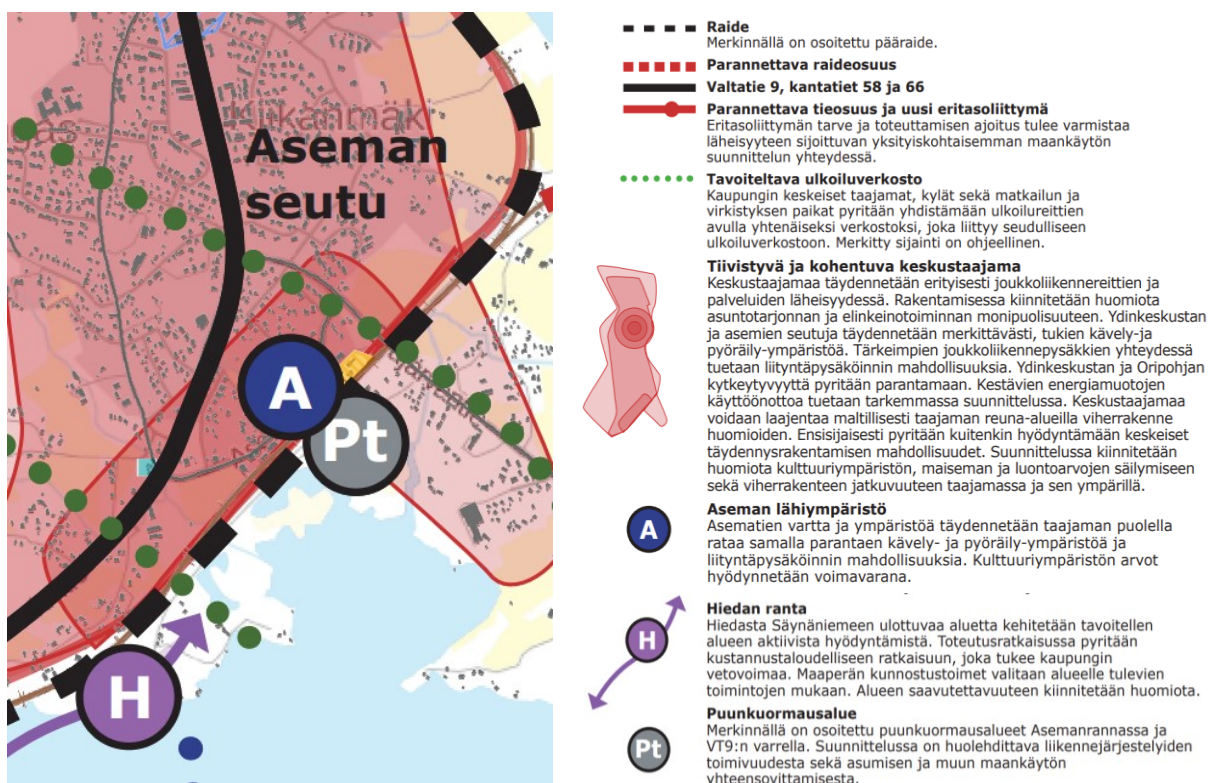
Taajamatoimintojen alue -merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat 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 sovittava 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, puutermiinali, 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 oikeusvaikuttavia. 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.



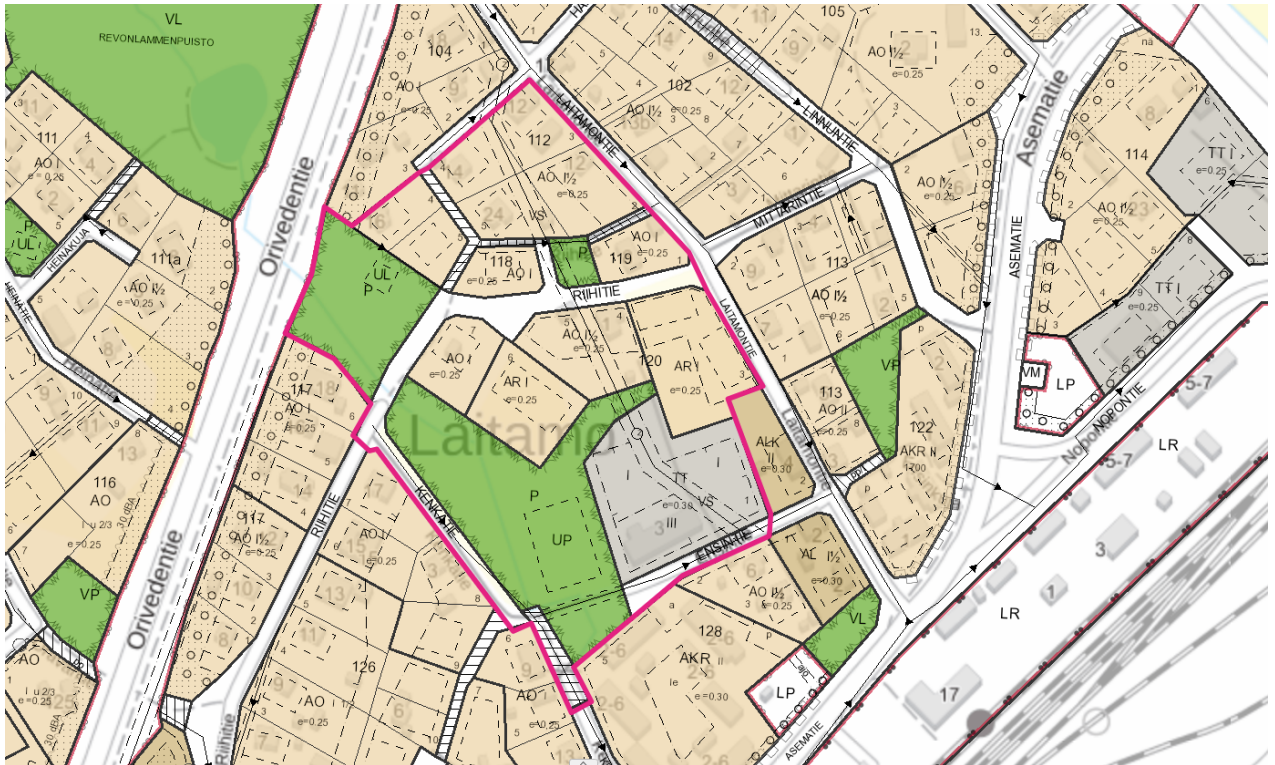
Kuva 24. Otteita Oriveden strategisesta yleiskaavasta. Otteessa esitetyt määräykset ovat oikeusvaikuttavia kehittämismääräyksiä.

Oriveden strategiseen yleiskaavaan sisältyy myös yleismääräyksiä. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikuttainen myös yleismääräysten osalta. Yleismääräysten mukaan mm. yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto erilaisista arvoalueista (ml. paikalliset arvoalueet) ja suojelualueista, muinaisjäänöksistä 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 muinaisjäänösten 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 esitettyä likimääräisesti ajantasa-asemakaavalla.

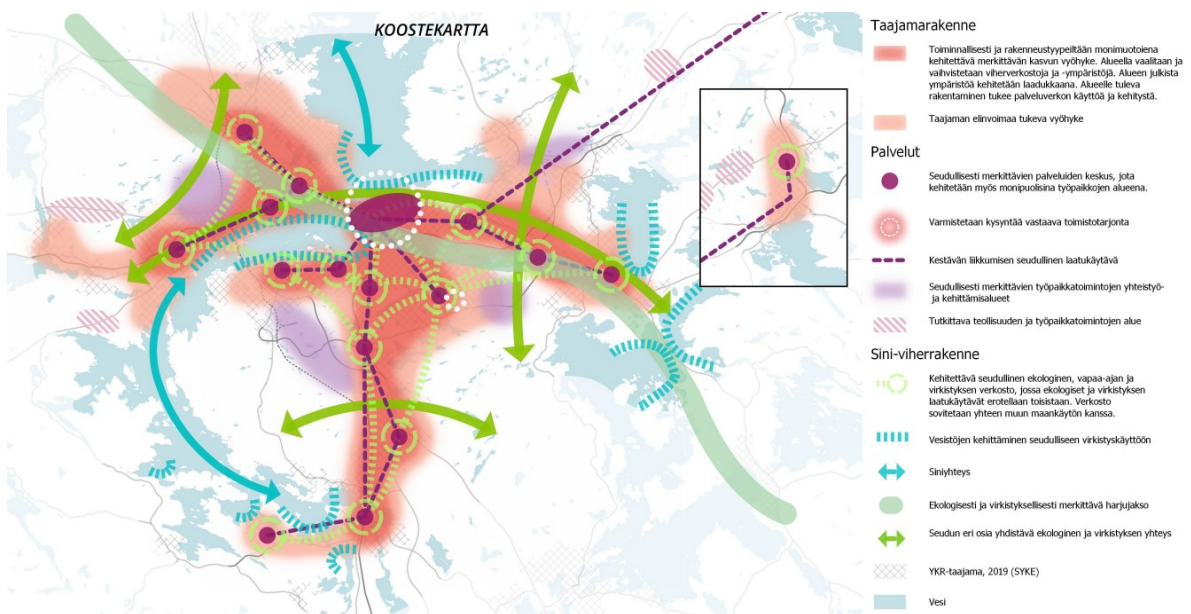
Asemakaavaan sallii 1-, 1,5- ja 3-kerroksisten rakennusten rakentamisen suunnittelualueelle. Alueen rakennuspaikkojen rakennusala määräytyy pääsääntöisesti tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan. Kaavan yleismääräykset ohjaavat alueella myös rakentamaan asuinrakennusten rakennuspaikoille mm. leikki- ja aikuisten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

Rakennesuunnitelman koosteessa kaava-alue sisältyy taajaman elinvoimaa tukevaan vyöhykkeeseen, sekä kestävän liikkumisen seudulliseen laatukäytävään. 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 selvitysmateriaalia. Tarvittaessa suunnittelua tukemaan laaditaan uusia selvityksiä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemanvainion asemakaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemanseudun 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 (AKL 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 asetettiin nähtäville kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä 6.11.-9.12.2024. OAS päivitettiin asemakaavahankkeen aikataulun ja aluerajauksen osalta.

Aluerajausta muokattiin kaava-alueen eteläosassa. Kaava-alue on laajennettu sisältämään Kenkätien osuudelta voimassa olevan asemakaavan mukaisen jalankulku- ja/tai polkupyörätien osuuden. Kaava-alue laajenee tämän vuoksi noin 300 m².

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.

Aikataulun osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) päivitettiin uudestaan helmikuussa 2025 kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikataulua ja kaavan hyväksymisen ajankohtaa. Päivitetty OAS 2/2025 asetettiin nähtäville osana kaavaehdotuksen aineistoa.

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

Palaute/Lausunto	Vastine:
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto 22.3.2024: Pirkanmaan ELY-keskukselle on tullut tiedoksi Asemanvainion asemakaavan vireilletulo. ELY-keskus on perehtynyt aineistoon ja esittää siitä seuraavat huomiot: Alue sijoittuu lähelle Oriveden rautatieasemaa ja sitä koskevat maakuntakaavassa tiivistettävä asemanseutu- ja taajamatoimintojen alue -merkinnät. ELY-keskus näkee alueen kehittämisen näin ollen positiivisena. Luontoarvot 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. Alueen suunnittelussa on syytä kiinnittää huomioita hulevesien hallintaan. Kulttuuriympäristöt 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. ELY-keskus pyytää varaamaan mahdollisuuden lausua asemakaavan luonnoksesta.	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. Hulevesien hallinta sekä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto on huomioitu kaavaluonnoksen suunnittelussa. ELY-keskukselle varataan mahdollisuus lausua asemakaavan muutoksen luonnoksesta.
Pirkanmaan maakuntamuseon 21.3.2024 lausunto: Maakuntamuseon lausunto on kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnonssa ilmenneet seikat tiivistetysti: Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvityksen (Heilu Oy, 2021) todetaan soveltuvan hyvin	Ensin tehdasrakennus merkitään kaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi, jonka purkaminen on kielletty ja rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen kaupunki-/kyläkuvan kan-

kaavahankkeen tausta-aineistoksi. Selvityksessä alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi ominaispiirteiksi on tunnistettu Kenkätehdas Ensin rakennus sekä osittain kaava-alueelle levittäytyvä Laitamon jälleenrakennuskauden rakennetun ympäristön kokonaisuus. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että Ensin tehdasrakennus tulisi suojella asemakaavassa esimerkiksi kohdekohtaisella suojelumerkinnällä. 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 tyypillisiä 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. 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. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havainnot mahdollisista arkeologisista kohteista, tulee olla yhteydessä maakuntamuseoon.	nalta merkittävä luonne ja ominaispiirteet. Näin ollen kaavaluonnoksella turvataan alueen kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi tunnistetun tehdasrakennuksen säilyminen. 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 (tonteille määrätty istutettavia alueen osia), sekä ohjaamalla erottelemaan talousrakennuksia omiksi massoikseen (osalla uudisrakentamisen tonteilla määräys erillisestä rakennuslupasta, jolle saa rakentaa saunarakennuksen ja/tai talousrakennuksia). Näin ollen kaavaluonnoksella sopeutetaan uudisrakentamista jälleenrakennuskauden rakennetun ympäristön ominaispiirteisiin.
Pirkanmaan liitto 11.3.2024: Pirkanmaan liitto pitää kannatettavana Oriveden asemanseudun asemakaavatilanteen uudistamista vastaamaan viime vuosina maakunnallisella, seudullisella ja kaupungin tasolla muodostettuja alueen kehittämistä koskevia strategisia tavoitteita. Pirkanmaan liitto pitäisi tarkoituksenmukaisena korttelin 120 sisällyttämistä kokonaisuudessaan päivitettävän asemakaavan suunnittelualueeseen. Pirkanmaan liitto ei anna varsinaista lausuntoa kaava-aineistosta.	Pirkanmaan liitto ei antanut varsinaista lausuntoa kaava-aineistosta OAS-vaiheessa. Korttelia 120 ei sisällytetä kokonaisuudessaan kaavamuutokseen ajantasakaavassa merkityn <i>Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueen osalta (ALK)</i>. Merkinnän mukaan rakennuspaikalla saa kerrosalasta enintään ½ käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Asemanseudun rakenne ja kehityssuunnitelmat huomioiden, todetaan Asematien välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet mm. liiketiloille sopivimmaksi. Alueen käyttötarkoituksen määrittämiseen ja kiin-

	teistönomistajien tarpeisiin halutaan palata tulevien asemakaavamuutoksien aikana, jolloin toivottavasti Asemanseudun palvelut ovat lisääntyneet ja niiden sijainti alueella täsmentynyt. Alue myös liittyy luontevammin osaksi yhdyskuntarakennetta Laitamontien ja Asematien suuntaan. Kaavahankkeen aluerajaus on määritetty kaupungin kokonaisharkintaan perustuen.
Suomen Erillisverkot Oy:n lausunto 6.3.2024: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.	Merkitään tiedoksi.
Alueen asukkaan (1) kirjallinen mielipide 20.3.2024: Mielipiteessä pyydetään kaavasuunnittelussa huomioimaan ajantasakaavassa Riihitien toteutumattoman katualueen alueelle muodostunut kevyen liikenteen reitti.	Kaava-alueen keskiosaan, lehtimetsän alueelle, Riihitien toteutumattoman katualueen alueelle muodostunut kevyen liikenteen reitti ja sen tarve huomioidaan kaavasuunnittelussa. Reitti on merkitty kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueelle ohjeellisenä kevyen liikenteen reittinä. Merkintä mahdollistaa reitin säilymisen nykyisellään tai sen kehittämisen hoidetuksi kevyen liikenteen reitiksi.
Muut yhteydenotot tai myöhässä saapuneet:	
Alueen asukkaan (2) kirjallinen mielipide 25.3.2024: 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 kehittämisestä puistomaisemmaksi rakentaa kävelypolku alueen läntisen laidan mukaisesti kulkevan hulevesireitin varrelle. Asukas ehdottaa yhteistyötä alueen ajantasakaavassa puistoksi merkittyjen alueiden kehittämiseksi. 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.	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. Kaava-alueen keskiosassa sijaitsevassa lehtimetsässä on havaittu sijaitsevan puretun rakennuksen perustukset. Rakennuksen perustukset koostuvat kivistä. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä ja Pirkanmaan maakuntamuseon lau-

Mielipiteessä pyydetään huomioimaan myös alueen maalaismainen miljöö suunnittelussa.	sunnon mukaan alueen arkeologinen potentiaali on vähäinen. Asemakaavamuu- toksen luonnoksessa ei ole osoitettu erityisiä toimenpiteitä alueelle, vaan alue on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistys- alueeksi. Alueen paikallisarvot on huomioitu kaavaluonnoksen suunnittelussa.
Alueen asukkaat ovat olleet yhteydessä Oriveden kaupunkiin myös muutoin kuin kirjallisesti liittyen alueella muodostuneeseen kevyen liikenteen reittiin sekä alueen kiinteistö- ja osoite-asioihin, jotka eivät suoranaisesti liity asemakaavamuu- toksen suunnitteluun. Ensin tehdasrakennuksen kiinteistön tarpeita selvitettiin järjestämällä tapaaminen omistajan kanssa. Tapaamisessa keskusteltiin suojelumerkinnästä, rakennuksen nykyisestä käytöstä sekä mahdollisista kiinteistön kehittämissuunnitelmista.	Merkitään tiedoksi. Saapuneet yhteyden- otot ja järjestetyt neuvottelut on mahdollisuuksien mukaan ja pääosin pystytty ottamaan huomioon kaavaluonnoksen suunnittelussa.

4.5. Asemakaavaluonnos

Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta päätti 1.10.2024 § 82 asettaa yleisesti nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen 30 päivän ajaksi. Luonnoksen aineisto on ollut nähtävillä 6.11.-9.12.2024.

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 tarkoitetut 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 kerrosneliömetriä, 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 määriteltä 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 varastorakennusten 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 rakentumista 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-m², jolla varmistetaan myös vierasautopaikkojen toteutus alueella.

KTY-3-korttelialueella on toteutettava yksi autopaikka kerrosalan 60 m² kohden. Teollisuus- ja varastokäyttöön olevan tilan osalta autopaikkoja voidaan kuitenkin toteuttaa tätä määräystä vähemmän, toiminnan edellyttämällä tavalla. Määräyksellä ohjataan alueen rakentumista 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 ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
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	
YHTEENSÄ	52 355	7 575

Asemakaavamuutoksen luonnoksen rakenne:

Alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet:

Alue, Kortteli	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
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	
YHTEENSÄ	52 355	8 313

Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä alueella noin 740 k-m², verrattuna voimassa olevaan kaavaan. EV- ja VL-merkinnän alainen viheralue on noin 1 160 m² suurempi, verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen Puistoalueen (P) viheralueeseen.

4.7. Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää Alueidenkäyttölain 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 kaavamääräyksiin. 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 peltoalueille, 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 vesiuoman luonnonmukaisuutta.

Kaavaluonnoksen mukainen viheralue on noin 1 160 m² suurempi, verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen viheralueeseen. Viheralueen sijoittumista alueella muutetaan lisäksi niin, että se kytkeytyy paremmin myös suunnittelualueen itäosaan. Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset alueen luonnonympäristöön arvioidaan positiiviseksi nykyiseen asemakaavaan verrattuna, eikä kaavamuutoksella arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

4.8. Mielenpiteet ja lausunnot

Aineistosta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Annetut lausunnot on koottu alla olevaan taulukkoon, ja niihin on laadittu vastineet. Kokonaisuutena annetut lausunnot eivät aiheuttaneet merkittäviä muutostarpeita kaava-aineistoon.

Palaute/Lausunto	Vastine:
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto 9.12.2024: Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Asemanvainion asemakaavan muutoksesta. ELY-keskus on tutustunut aineistoon ja esittää sen perusteella seuraavat huomiot: Kaavaselostuksen mukaan kaavan tarkoituksena on päivittää alueen kaavatilanne huomioimalla nykytilanne sekä tulevaisuuden tarpeet. <u>Luontoarvot</u> Alueelle on tehty luontoselvitys (Aallokas 2024). ELY-keskus pitää luontoselvitystä asiantuntevana. Alueelle ei luontoselvityksen perusteella sijoitu huomionarvoisia luontoarvoja, lukuun ottamatta vanhassa tiilirakennuksessa mahdollisesti sijaitsevaa lepakoiden levähdyspaikkaa. Rakennus ollaan säilyttämässä kaavaratkaisussa, jolloin mahdollinen rakennuksessa oleva lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka säilyy. Alueen keski-	Merkitään tiedoksi. Kaavaluonnoksen yleismääräyksellä ”AO- ja AP-korttelien rakennuspaikalla syntyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontin alueella esimerkiksi kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintamateriaalien avulla” pyritään ohjaamaan siihen, että tulvareittien tarve alueella on mahdollisimman vähäinen. Määräyksen ”hule” mukaisella hulevesireitillä pyritään lisäämään ja varaamaan alueen läpikulkevien hulevesien johtamiselle kapasiteettia ja muuntojoustavuutta mm. huomioimaan ilmastomuutoksesta johtuviin hulevesimäärien muutoksiin. Tarkemmalle hulevesien ja tulvareittien suunnittelulle osana kaavamuutosta ei arvioida olevan tarvetta edellä mainittujen kaavamääräysten ja jo tehtyjen tarkastelujen vuoksi.

osassa oleva lehtimetsäsaareke on suurelta osin osoitettu virkistysalueeksi. Alueella kulkevaa ojaa suositellaan kehitettävän luonnonmukaisena hulevesirakenteena. <u>Hulevesien hallinta</u> Hulevesiä on tarkasteltu osana kaavan laatimista, ja ne on viety kaavaan. ELY-keskus näkee hyvänä, että kaavassa on myös maininta rakentamisen aikaisista vesistä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on tärkeää huomioida myös ilmastomuutoksen vaikutus rankkasateisiin, kun hulevesien viivyttämistä mitoitetaan. Lisäksi tulvareitit on myös hyvä suunnitella, mikäli alueelle tulee paljon läpäisemätöntä pintaa.	
Pirkanmaan maakuntamuseon 10.12.2024 lausunto: 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 rakennus. Kaavahankkeen 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. Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut lausunnon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR: 185/2024). Lausunnossaan maakuntamuseo toi esiin kaava-alueen kulttuurihistorialliset arvot ja selvitystilanteen sekä ohjasi kulttuuriympäristön arvojen huomioimista asemakaavassa. Kaavaluonnoksessa Ensin rakennus on suojeltu asianmukaisesti merkinällä sr-3: "Suojehtava rakennus. 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." Maakuntamuseo toi aiemmassa lausunnossaan esiin myös kaava-alueelle sijoittuvien jälleenrakennuskauden pihapiirien arvot ja esitti, että kaava-alueen pientalorakentamista ohjattaisiin siten että se huomioisi alueen olemassa olevan rakentamisen tavan arvot ja sopeutuisi niihin esimerkiksi rakennusten sijoittelun ja massoitellun osalta niiltä osin kun rakentaminen sijoittuu vanhan rakennuskannan yhteyteen. Tältä osin kaavaluonnos on huomionnut maakuntamuseon lausunnon laajemmin rakentamattomien tonttien osalta. Maakuntamuseo keho-	Merkittään tiedoksi. Maakuntamuseon kehotuksen mukaisesti kaavan ohjausvaikutusta Hakatien ja Riihipolun varren kortteleissa, joissa on vanhaa rakennuskantaa, tarkennetaan niin, että niiden mahdollinen rakennuskannan uusiutuminen tapahtuisi alueelle ominaiseen vehreään tapaan mm. lisäämällä alueelle <i>istutettava alueen osa</i> -kaavamerkin alaisia osia. Erillistä, asemakaavalla tapahtuvaa ohjausta rakennusmassojen sijoittelulle ja erottelulle ei tehdä vanhaa rakennuskantaa sisältävissä Hakatien ja Riihipolun varren kortteleissa. Laajemmin tarkasteltuna Aseman alueen rakennuskannan ajallinen kerroksellisuus on hyvin monipuolinen. Alueen uudistuminen modernien rakennustrendien mukaisesti ja sen ajallisen kerroksellisuuden monipuolistuminen entisestään ei arvioida riskiksi alueen viihtyisyydelle tai laadulle. Kaavaehdotus toimitetaan lausuttavaksi Pirkanmaan maakuntamuseolle.

taa Oriveden kaupunkia vielä tarkentamaan kaavan ohjausvai- kutusta näiltä osin myös Hakatien ja Riihipolun varren kortte- leissa, joissa on vanhaa rakennuskantaa, jotta niiden mahdolli- nen rakennuskannan uusiutuminen tapahtuisi alueelle ominai- seen vihreään ja erillisistä asuin- ja piharakennuksista koostu- vaan tapaan. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakunta- museo viittaa antamaansa lausunnon diar. 185/2024 sisältöön. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakunta- museoon lausuntoa varten.	
Pirkanmaan liitto 28.11.2024: Pirkanmaan liitolle on lähetetty 4.11.2024 lausuntopyyntö Ase- manvainion asemakaavan luonnoksesta sekä päivitetystä osal- listumis- ja arviointisuunnitelmasta. Asiakirjat ovat nähtävillä 9.12.2024 saakka. Pirkanmaan liitto on tutustunut aineistoon ja toteaa, että ei anna lausuntoa asiasta	Merkitään tiedoksi.
Suomen Erillisverkot Oy:n lausunto 18.11.2024: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkö- operaattoripalvelut liiketoimintaan.	Merkitään tiedoksi.
Tekninen lautakunta 12.12.2024 § 112: Päätös: Tekninen lautakunta päättää antaa lausuntonaan seuraavaa: 1) Asemanvainion alueen asemakaavan muutosehdotusta teh- täessä maankäyttö ja kaupungin kunnallistekniikka on yhdessä miettineet mm. kunnallisteknisiä ratkaisuja ja näiltä osin Ase- manvainion asemakaavaan ei ole tarvetta esittää muita muu- toksia tai lisäyksiä 2) tekniikka- ja ympäristöpalvelualueen talousarvion investoin- tiosaan on varattuna määräraha mm. Asemanvainion katujen ja alueiden peruskorjaukseen vuodelle 2025	Merkitään tiedoksi. Määrärahan varaaminen mm. Asemanvai- nion katujen ja alueiden peruskorjaukseen vuodelle 2025 huomioidaan kaavahank- keen aikataulun suunnittelussa.
Oriveden Aluelämpö Oy 5.11.2024: Oriveden Aluelämpö Oy:llä ei ole Oriveden Asemanvainion ase- makaavaluonnokseen huomautettavaa tai kommentoitavaa, koska alue sijaitsee liian etäällä nykyisestä kaukolämpöverkos- tosta.	Merkitään tiedoksi.

Alueen asukkaan (1) kirjallinen mielipide 2.12.2024: Riihitien päässä olevaa kääntöpaikkaa pitäisi siirtää hiukan eteenpäin. Perusteet: 1. Kääntöpaikka siirtyisi tasaisemmalle alueelle. Kaavaehdotuksessa se on suurimmaksi osaksi syvän purouoman päällä. Uoman täyttäminen vaatisi runsaasti täytemaata, arvioni mukaan 1000–1500 kuutiometriä. 2. Purot ovat tärkeä osa luonnon monimuotoisuutta. Uoman osittainen täyttäminen vaikuttaisi osaltaan siihen haitallisesti. 3. Veronmaksajana mielestäni kaavan suunnittelussa pitäisi ottaa huomioon myös kaavan toteuttamisen aiheuttamat kustannukset.	Kääntöpaikan sijaintia ja sille varattua alueen rajausta on muutettu luonnoksen mukaisesta. Kääntöpaikka siirtyy hieman aluerajaukseltaan itään päin, tasaisemmalle alueelle. Pääosin kääntöpaikka säilyy silti uoman alueella. Riihitien kääntöpaikan sijainnin valintaan on vaikuttanut mm. mahdollinen tarve sijoittaa alueen kunnallistekniikkaa kääntöpaikan alueelle sekä kääntöpaikan eteläpuolella olevien hulevesirakenteiden toteuttamisen edellytykset. Lisäksi Asemanvainion asemakaava-alueen toteuttamisessa syntyy erinäisiä ylijääviä maamassoja alueen kunnallistekniikan rakentamisen ja saneerauksen yhteydessä. Maamassoja on mahdollista hyödyntää kääntöpaikan rakentamisessa. Ylijäävien maamassojen hyödyntäminen alueen sisällä on kaikkein taloudellisin vaihtoehto, verrattuna esimerkiksi niiden muualle kuljettamiseen. Ratkaisu mahdollistaa osaltaan myös kiertotalouden periaatteiden toteutumista kunnallistekniikan rakentamisessa. Kaavan suunnittelussa on otettu huomioon kaavan toteuttamisen aiheuttamat kustannukset, ja ratkaisut on suunniteltu yhteistyössä kunnallistekniikasta vastaavan henkilöstön kanssa. Uoman täyttämisen vaikutus alueen luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan olevan vähäinen, sillä kaavamutoksen luonnoksessa on esitetty myös ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jossa hulevesiä mahdollisesti johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein. Hulevesireitistä pyritään mahdollisuuksien mukaan muodostamaan luonnollisen kaltainen vesiuoma esimerkiksi reitin mutkittelulla, kivillä ja lammikoilla. Kääntöpaikalle varattu alue sisältää myös kääntöpaikan luiskaamiselle tai pengertämiselle vaatiman tilan, jota on varattu runsaasti alueella olevien korkeuserojen vuoksi. Mielipiteen mukainen täytemaan
---	---

	arvio viittaa siihen, että luiskaaminen ja pengertäminen on oletettu tehtävän Riihitien katualueen kaavamääräyksen mukaisen alueen ulkopuolella.
Alueen asukkaan (2) kirjallinen mielipide 28.11.2024: Tässä pari ajatustani ja mielipidettäni kaavaluonnoksesta: - Voisiko kaavassa edellyttää, että rakennukset olisivat puurakenteisia/ekologisia niin, että aluetta voisi myös markkinoida ekologisena alueena? - Olisi hienoa, jos Riihitien päässä oleva metsikkö voisi kokonaisuudessaan jäädä luonnontilaiseksi puistoalueeksi. Polku ja muutama penkki tai pöytäryhmä riittäisivät oleskeluun. Oleskelualueeseen Oriveden puisto-osasto voisi loihtia sammalrakenelmiä ja puihin sympaattisia sammalpölyjä. Tätäkin yksityiskohtaa voisi alueen markkinoinnissa hyödyntää! Ympäristösuojelussa korostetaan lahopuiden merkitystä ja metsien ja puistojen luonnontilaisuutta ja oletankin, että alueella on tärkeitä lajeja, vaikkei juuri liito-oravahavaintoja olisi-kaan. Onko alueesta teetetty luontokartoitus mahdollista nähdä?	Alueen rakentamista ei edellytetä toteutettavan ekologisemmin tai vähähiilisemmin kuin yleinen rakentamista koskeva lainsäädäntö velvoittaa. Suomen rakentamista koskeva lainsäädäntö huomioi hyvin asuinrakennusten rakentamisessa ja suunnittelussa mm. energiatehokkuuden. Asemakaavan vaikutuksista on arvioitu, että alueen uudisrakentaminen on lähtökohdiltaan suhteellisen ekologista ja vähähiilistä. Alue on pitkälti jo toteutunut ja kaavaluonnoksessa esitetyt uudet rakennuspaikat on esitetty toteutettavaksi valmiin kunnallistekniikan välittömään läheisyyteen, vähentäen huomattavasti mm. uusien rakennuspaikkojen alueellista hiilijalanjälkeä. Kaavaluonnoksessa esitetyt uudet rakennuspaikat koostavat vain pienen osan Laitamon alueen rakennuskannasta, jonka vuoksi ei arvioida perustelluksi vaatia niiltä poikkeuksellista ekologisuu-utta tai vähähiilisyyttä alueen muihin rakennuspaikkoihin verrattuna. Pientaloista lähes 90 % toteutuu Suomessa puurakenteisena, eikä alueen uudisrakentamisen osalta arvioida olevan tarvetta erikseen määrätä rakennusten rakennusmateriaalista. Aseman seudun rakennuskanta on julkisivumateriaaleiltaan hyvin monipuolista, eikä rakennusten materiaalista määräämistä kaavassa arvioida perustelluksi esim. kaupunkikuvallisista syistä. Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi ja ideat välitetään tiedoksi kaupungin puisto-osastolle. Keskiosan lehtimetsän ja muiden alueiden luontoarvot huomioidaan suunnittelussa. Asemakaavamuutoksessa osoitetun lähivirkistys- ja suojaviheralueen tarkempi suunnittelu ja käyttö osoitetaan tarvittaessa laadittavalla yleisen alueen

	suunnitelmalla, jonka laatiminen on kaavamuutoksesta erillinen prosessi. Asemakaavan laadinnan tueksi alueella tehty luontoselvitys on nähtävissä asemakaavaluonnoksen kaavaselostuksen liitteenä. Luonnosaineisto on saatavilla Oriveden kaupungin verkkosivuilla: www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.
Muut yhteydenotot (suulliset) ja osallistamistilaisuus:	
Tiivistelmä osallistamistilaisuudessa 28.11.2024 käydystä keskustelusta: - Tilaisuudessa keskusteltiin Riihitien kääntöpaikan suunnitelmasta sijainnista ja perusteluista, joilla on päädytty osoittamaan se luonnoksessa esitettyyn sijaintiin. - Usean osallisen mielestä on hienoa, että lehtimetsä ja polku säilyvät. Mahdollisimman laaja puustoa sisältävien alueiden säilyttäminen alueella koettiin tärkeäksi. Kaavaluonnoksen ratkaisut nähtiin hyvänä lehtimetsän alueen kannalta. - Osallisilla oli huoli EV-alueen puustosta ja sen hoidosta. Alueella toivotaan jatkossa toimenpiteitä puuston hoidolle, jotta alueen turvallisuus ja käyttö voidaan turvata tulevaisuudessa. - Tilaisuudessa ilmeni kysymyksiä Laitamontien kunnostamisesta ja saneeraamisesta. Kaavahankkeella ei ole suoranaista vaikutusta tien kunnostamiseen eikä se sisälly kaavamuutoksen alueeseen.	Riihitien kääntöpaikan sijainnin perustelut olivat tilaisuudessa samat kuin edellä mainitut, alueen asukkaan (1) vastineeseen kirjatut seikat. Muilta osin tilaisuudessa ilmenneet seikat merkitään tiedoksi ja huomioidaan suunnittelussa.
Alueen asukkaan (3) mielipide: Alueen asukas (3) tiedusteli, onko kaavamuutoksessa heidän omistamalleen kiinteistölle ehdotettu muutoksia rakennuspaikan rajaukseen liittyen. Kaavaluonnoksessa Riihipolku-niminen katualue toivottiin nimeäviksi Riihikujaksi. Asukas perusteli kadun nimeämistä sillä, että polku-sana viittaa enemmän pienempään kulkuväylään eikä ajoneuvoille tarkoitettuun reittiin.	Asukkaan (3) rakennuspaikan rajoille ei ole osoitettu muutoksia asemakaavamuutoksen luonnoksessa. Luonnoksen mukaisen Riihipolku-nimisen katualueen nimen muutos Riihikujaksi arvioidaan perustelluksi ja toteutuskelpoiseksi. Kaavaehdotuksessa Riihipolun nimi on vaihdettu Riihikujaksi.
Alueen asukkaan (4) mielipide: Alueen asukas tiedusteli perusteluita kaavamuutoksessa esitetyn Hakatien leveyteen ja sijaintiin.	Kaavamuutoksessa esitetty Hakatie on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katu/tie alueeksi, jolla huoltoajo ja rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/ht).

	Katualueen leveydeksi on varattu noin 8 metriä, jolla varaudutaan ja varmistetaan mahdolliset väylän kuivatuksen rakenteet sekä talvikunnossapidon edellytykset mukaan lukien lumitilat. Alueen asukkaan (4) yhteydenoton jälkeen on alueella tarkistusmitattu Hakatien alueella jo toteutuneen kulkuväylän sijainti. Alueen kulkuväyliä toteutunut tilanne on huomioitu kaavaehdotuksen suunnittelussa.
--	--

4.9. Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset

Nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen tehtiin lausuntojen, mielipiteiden ja jatkosuunnittelun tuloksena seuraavat muutokset:

- Riihitien päätteessä olevaa kääntöpaikan rajausta on laajennettu itään päin.
- Kenkätien jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja rakennuspaikalle ajo on sallittu, on sen eteläpäädytstä jatkettu Ensintietä kohti niin, että katualue rajautuu Kenkätien yleiseen katualueeseen, yleiseen pysäköintialueeseen sekä lähivirkistysalueeseen.
- Lähivirkistysalueelle Kenkätien ja Ensintien väliselle osuudelle on lisätty ohjeellinen merkintä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta.
- Riihipoluksi nimetty katu on nimetty uudelleen Riihikujaksi.
- Korttelialueiden 112, 118, 119, 129 rakennuspaikoille lisätty istutettavia alueen osia, jonka lisäksi lisätty istutettavan alueen osia koskeva yleismääräys: *”Istutettavan alueen osalle saa rakentaa rakennuspaikalle johtavia kulkuväyliä”*.
- Korttelialueelle 145 lisätty määräys ym-2, jonka mukaan *”Ulko-varastointipaikat rakennuspaikalla tulee aidata, sijoittaa tai maisemoida niin, ettei varastoitava materiaali näy merkittävästi yleisille alueille.”*
- Korttelialueen 145 läpi merkitty ajoyhteys, joka jatkuu korttelialueelle 118 lähivirkistysalueen kautta. Merkinnästä poistettu ohjeellisuus lähivirkistysalueella.
- Määräys sa-2 muutettu ohjeelliseksi huomioimaan paremmin suunnittelualueen perustamisolosuhteet. Määräys muutettu ohjeelliseksi mahdollistamaan tarvittaessa asuinrakennuksen vapaamman sijoittamisen rakennuspaikoille, perustamisolosuhteiltaan suotuisiin sijainteihin.
- Korttelialueiden 129 ja 112 väliin jäävää, Hakatieksi nimetyn katualueen linjausta muutettu pohjoispäästä noin 0,5 metriä itään, vastaamaan paremmin alueen toteutunutta tilannetta.
- Kaava-aineiston viittaukset lainsäädäntöön päivitetty ajantasaisen lainsäädännön mukaisiksi.

-Tarkennettu kaavan rakennetta ja vaikutusten arviointia kaavan selostukseen.

-Päivitetty pohjakartta ja kaavamerkinnät pohjakartan mukaisiksi.

4.10. Asemakaavaehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyi osaltaan asemakaavaehdotuksen 4.2.2025 § 9. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 17.2.2025 § 24 sekä asetti aineistot yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen kaava-aineistot olivat nähtävillä 26.2.-28.3.2025. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaehdotuksesta saapui yksi lausunto ja yksi muistutus. Lisäksi Oriveden kaupungin tekninen lautakunta, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus ja DNA ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa tai huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Saapuneet lausunnot ja huomautukset eivät oleellisesti vaikuttaneet kaavan sisältöön, eikä niiden perusteella tehty oleellisia muutoksia kaavaehdotukseen. Asemakaavaehdotuksesta saapuneet palautteet on kerätty alla olevaan taulukkoon ja niihin on laadittu vastineet.

Palaute/Lausunto	Vastine:
Pirkanmaan ELY-keskus 28.3.2025: Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Asemanvainion asemakaavan muutoksen ehdotuksesta ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskus on tutustunut kaavaehdotukseen eikä sillä ole hankkeesta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan maakuntamuseon 26.3.2025 lausunto: 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 rakennus. Kaavahankkeen tavoitteena on päivittää asemakaavaa nykytilannetta ja sen kehitystarpeita vastaavaksi mm. tutkimalla alueen toteutumattomien tonttien tulevia käyttömahdollisuuksia. Hankkeen yhteydessä on tarkoitettu myös huomioida Ensin kulttuurihistorialliset arvot. Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut	Merkitään tiedoksi. Erillistä, asemakaavalla tapahtuvaa ohjausta rakennusmassojen sijoittelulle ja erottelulle ei tehdä vanhaa rakennuskantaa sisältävissä Hakatien ja Riihikujan varren kortteleissa. Mainittujen kortteleiden asuinrakennukset ovat toteutuneet jälleenrakennuskaudella. Näistä erilliset rakennusmassat ovat toteutuneet osittain myöhemmällä ajankohdalla. Alueella on esimerkiksi osa talousrakennuksista valmistunut 1980-luvulla ja myöhemmin. Alue on muodostunut erillisten rakennusmassojen ja rakennusten korjausten myötä ajallisesti kerrokselliseksi ja osa alueen alkuperäisistä arvoista on jo menetetty ja osa alueen arvoista on muodostunut vasta jälleenrakennuskauden jälkeen. Alue on muodostunut ilman erityistä tarkempaa asemakaavatasoista ohjaamista. Alueella ha-

lausunnot asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR: 185/2024) sekä luonnoksesta (DIAR: 968/2024). Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa maakuntamuseo totesi, että Ensin rakennus oli suojeltu asianmukaisella kaavamerkinnällä sr-3. Lisäksi maakuntamuseo esitti Hakatien ja Riihipolun korttelien rakentamisen ohjaamista siten, että rakennuskannan uusittuminen tapahtuisi alueelle ominaiseen vehreään ja erillisistä asuin- ja piharakennuksista koostuvaan tapaan. Kaavaehdotuksessa Hakatien ja Riihikujan (luonnosvaiheessa Riihipolun) varren pihapiireihin on lisätty tontteja rajaavia istutettavia alueen osia, mutta rakennusalojen sijoittumista ei ole tarkemmin ohjattu. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että ratkaisu ei parhaalla mahdollisella tavalla tue kaava-alueen jälleenrakennuskauden ominaispiirteiden säilymistä. Oriveden rautatieaseman seudun ja Hiedan sahan kulttuuriympäristöselvityksessä (Heilu Oy, 2021) Aseman seudulta on tunnistettu kolmeen osa-alueeseen jakautunut jälleenrakennuskauden kokonaisuus, joten kyseisen aika-kauden rakentamisen tavan ottaminen kyseisten alueiden uudisrakentamisen ohjaamisen lähtökohdaksi olisi ollut perusteltua. Nyt esitetyillä kaavamerkinnöillä ohjauksen keinot jäävät rakennusperinnön vaalimisen näkökulmasta ohuiksi. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää kaavaratkaisua tältä osin valitettavana. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.	lutaan asemakaavamuutoksella mahdollistaa myös jatkossa asukaslähtöinen ajallisen kerroksellisuuden kehittyminen ja rakennuskannan monipuolistuminen. Maakuntamuseon lausunnossa tarkoitettujen kortteleiden ei arvioida kaupunkikuvallisesti tosiasiaa liittyvän vahvasti tai olennaisesti muuhun alueen jälleenrakennuskaudella rakennettuun rakennuskantaan. Alueen talousrakennukset ja erilliset rakennelmat muodostavat ajallisen ja monipuolisesti kerroksellisen alueen, jonka lisäksi erottaa muusta jälleenrakennuskauden aikana rakentuneista alueista Hakatien ja Laitamontien liikenneväylät. Lausunnon mukaisten kortteleiden rakennuskannan sijoittuminen rakennuspaikoille ei muodosta yhtenäistä kokonaisuutta tällä hetkellä. Maakuntamuseon aiempien lausuntojen perusteella on pääteltävissä, että museo tarkoittaa alueen rakentamisen ohjaamisella erityisesti rakennusmassojen ohjaamista tontin keskiosaa kohti. Maakuntamuseon lausunnossa viitataan siihen, että museon näkökannan mukaan tonttien rakennusalojen sijoittumista olisi tullut ohjata tarkemmin. Lisäksi maakuntamuseo viittaa lausunnossaan, että ”kyseisen aikakauden rakentamisen tavan ottaminen kyseisten alueiden uudisrakentamisen ohjaamisen lähtökohdaksi olisi ollut perusteltua”. Museon lausunnon perusolettamuksesta poiketen on arvioitu, että tarkoitettujen kortteleiden rakennuskannan sijoittuminen ei tällä hetkellä muodosta korttelin sisällä vahvaa yhtenäistä linjaa. Osalla lausunnon mukaisella korttelialueen tonteista rakennukset sijoittuvat kadun reunaan ja osalla keskemälle tonttia. Myös rakennusten julkisivumateriaalit eroavat ja vaihtelevat puu- ja kivipohjaisten materiaalien välillä, mikä vähentää alueen yhtenäisyyttä. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi kaavan valmistelijoiden näkemyksen mukaan maakuntamuseon lausunnon mukaiset korttelit eivät muodosta sellaista yhtenäistä kokonaisuutta, jonka jatkokehitystä tulisi tarkemmin ohjata kaavamääräyksillä. Alueen kortteleiden voidaan eräällä tavalla tulkita olevan myös jälleenrakennuskauden alueen rakennusalueen reunavyöhykettä, joka epäjatkovasti ja vähitellen vaihettuen liittyy alueen muuhun rakennuskantaan. Alue liittyy kaupunkikuvallisesti vahvemmin Laitamontien länsipuolen ja VL- ja EV- alueen välin jäävään rakennuskantaan, johon ollaan kaavamuutoksella esittämässä
--	--

	täydennysrakentamista. Täydennysrakentaminen tulee lisäämään alueella ajallista kerroksellisuutta ja rakennuskannan monipuolisuutta. Koska täydennysrakentaminen kytkeytyy vahvasti edellä mainittuihin kortteleihin ja niiden arvioidaan kaupunkikuvallisesti muodostavan oman, erillisen kokonaisuuden, ei arvioida perustelluksi ohjata kaavamääräyksiin olemassa olevien rakennuspaikkojen muodostumista vastaamaan alueen muita jälleenrakennuskaudella muodostuneita alueita kaavaehdotuksessa esitettyä tarkemmalla tavalla. Myöskään uusien toteutumattomien rakennuspaikkojen muodostumista ei nähdä perustelluksi ohjata kaavaehdotuksessa esitettyä tarkemmin muiden jälleenrakennuskauden alueiden mukaisiksi alueen irrallisuuden vuoksi. Edellä mainitun alueen uudistuminen modernien rakennustrendien mukaisesti ja sen ajallisen kerroksellisuuden monipuolistuminen entisestään ei arvioida riskiksi alueen viihtyisyydelle tai laadulle. Laitamontien, Hakatien ja kaavamuutoksessa esitetyn EV- ja VL-alueen rajaamalla alueella nähdään suotavaksi rakennuskannan uudistuminen niin, että se toimii alueella ”vaihevyöhykkeenä” uuden ja vanhan rakennuskannan välillä. Maakuntamuseon lausunnon perusteella ei tehdä muutoksia kaavaehdotuksena nähtävillä olleeseen versioon.
Pirkanmaan liitto 18.3.2025: Pirkanmaan liitolle on lähetetty lausuntopyyntö otsikon kaavasta.* Lausunto on pyydetty toimittamaan 28.3.2025 mennessä. Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. aineistosta. <i>*Viestin otsikko: Orivesi, Asemanvainion asemakaavan muutos, ehdotus</i>	Merkitään tiedoksi.
DNA Oyj (DNA) 24.2.2025: DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Asemanvainion asemakaavamuutoksen ja toteamme seuraavaa: DNA:lla ei ole huomauttamista kyseenomaisen asemakaavaluonnoksen sisältöön.	Merkitään tiedoksi.

Alueella ei ole DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulee huomioida.	
Tekninen lautakunta 12.3.2025 § 23: Päätös: Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kaupunginhallitukselle, ettei sillä ole uutta lausuttavaa Asemanvainion asemakaavan muutoksesta.	Merkitään tiedoksi.
Alueen asukkaan (1) kirjallinen muistutus 13.3.2025: Riihitien kääntöpaikkaa ei pitäisi rakentaa purouoman päälle. Mitään pakottavaa tarvetta siihen ei ole, koska vieressä on tasaista maata. Perusteet: Kustannusten ja luonnon säästö.	Merkitään tiedoksi. Riihitien päätteessä olevan kääntöpaikan sijainnin määrittelyssä on huomioitu mm. mahdollinen tarve sijoittaa alueen kunnallistekniikkaa kääntöpaikan alueelle sekä kääntöpaikan eteläpuolella olevien hulevesirakenteiden toteuttamisen edellytykset. Lisäksi Asemanvainion asemakaava-alueen toteuttamisessa syntyy erinäisiä yli jääviä maamassoja alueen kunnallistekniikan rakentamisen ja saneerauksen yhteydessä. Maamassoja on mahdollista hyödyntää kääntöpaikan rakentamisessa. Ylijäävien maamassojen hyödyntäminen alueen sisällä on taloudellisin vaihtoehto, verrattuna esimerkiksi niiden muualle kuljettamiseen. Ratkaisu mahdollistaa osaltaan myös kiertotalouden periaatteiden toteutumista kunnallistekniikan rakentamisessa. Kaavan suunnittelussa on otettu huomioon kaavan toteuttamisen aiheuttamat kustannukset, ja ratkaisut on suunniteltu yhteistyössä kunnallistekniikasta vastaavan henkilöstön kanssa. Uoman täyttämisen vaikutus alueen luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan olevan vähäinen. Alueella tehdyn luontoselvityksen mukaan kääntöpaikan alueella ei ole erityisiä suojeltavia tai säilytettäviä luontoarvoja. Kaavamuutoksessa on esitetty myös ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jossa hulevesiä mahdollisesti johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein. Hulevesireitistä pyritään mahdollisuuksien mukaan muodostamaan luonnollisen kaltainen vesiuoma esimerkiksi reitin mutkittelulla, kivillä ja lammitkoilla.

4.11. Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisuihin ei ole tehty merkittäviä muutoksia nähtävilläolon jälkeen. Kaava-aineistoon on tehty vähäisiä teknisiä tarkennuksia muun muassa:

- Aineistoon lisätty kaavaehdotuksen nähtävilläolon ajankohdan tiedot.
- Lisätty kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet.
- Kaavamerkintöjä muutettu niin, että kaavamerkintä "hule" on muokattu muotoon "hule-1" ja kaavamerkintä "h-1" on muokattu muotoon "hule-2". Näiden kaavamääräysten osalta on muokattu vain kaavamääräysten merkintätapaa. Kaavamääräysten sisältöä ei ole muutettu. Merkintöjen muokkaaminen liittyy Oriveden kaupungin kaavamerkintäkirjaston yhtenäistämiseen ja kehittämiseen.
- Kenkätien eteläosan katulinjausta on tarkennettu ja laajennettu korttelin 137 alueelle. Kaavamuutoksessa esitetyn korttelin 137 alue on Oriveden kaupungin omistuksessa.
- Kenkätien ja Riihitien risteyksen katualuetta on tarkistettu ja korjattu vastaamaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualueita.
- Kaavaselostuksen liitteistä poistettu aluetta koskevat selvitykset sekä voimassa oleva asemakaava.
- Kaavaselostuksen liitteisiin lisätty päivitetty kaavakartta sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset.
- Kaavaselostuksen liitteisiin lisätty kaavamuutoksen esitetyt seurantalomake.

Lisäykset sekä muutokset ovat kaavateknisiä, eivätkä olennaisesti muuta nähtävillä ollutta kaavaehdotusta tai siinä esitettyjä kaavaratkaisuja. Kaavaehdotusta ei siten ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville eikä muutoksesta aiheudu MRA 32 §:n mukaista erillistä osallisten kuulemistarvetta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Oriveden keskustaajaman eteläosassa, rautatieaseman välittömässä läheisyydessä Laitamon asuinalueella sijaitsevaa aluetta. 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 kerrosneliömetriä, 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 tontinosuuksille, jotka rajautuvat lähivirkistysalueisiin tai muihin rakennuspaikkoihin. Kortteleissa 129, 112 ja 119 istutettaviksi alueen osiksi on määriteltä myös kadunvastaiset, rakennusalan ulkopuoliset alueet. *Istutettava alueen osa* -määräystä täydentää yleismääräys ”*Istutettavan alueen osalle saa rakentaa rakennuspaikalle johtavia kulkuväyliä*”.

Korttelissa 129 tontin 1 ja 2 vastaisella rajalla rakennusoikeus jatkuu tonttien väliseen rajaan sekä suojaviheralueen rajaan saakka. Korttelin 129 rakennuspaikat ovat toteutuneet ennen kaavaehdotuksen 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 määriteltä vähintään 4 m etäisyydelle johdon kummallekin puolelle.

Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-3) pyritään määräyksillä mahdollistamaan alueella monipuoliset kehittämisen mahdollisuudet, huomioiden kuitenkin kiinteistön ylläpidon ja alueen ympäröivien 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 hulevesien hallintaan liittyvä määräys, jolla pyritään vähentämään toimitilarakennusten korttelialueen vaikutuksia lähiympäristöön.

Korttelialuetta KTY-3 koskee myös kaavamääräys ym-1 ja ym-2. Kaavamääräyksen ym-1 mukaan: *”Kiinteistön ylläpitoa tukeva väliaikainen ja lyhykestoinen 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.

Kaavamääräyksen ym-2 mukaan: *”Ulko-varastointipaikat rakennuspaikalla tulee aidata, sijoittaa tai maisemoida niin, ettei varastoitava materiaali näy merkittävästi yleisille alueille”.* Kaavamääräyksellä pyritään vähentämään toimitilarakennusten korttelialueen vaikutuksia lähiympäristöön.

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). 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 osoitetut ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat (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-1*), jossa hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein. Hulevesireitistä pyritään mahdollisuuksien mukaan muodostamaan luonnollisen kaltainen vesiuoma esimerkiksi reitin mutkitte- lulla, 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 päätteelliseksi 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 Riihikujaksi. 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 rakentumista 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-m², jolla varmistetaan myös vierasautopaikkojen toteutus alueella.

KTY-3-korttelialueella on toteutettava yksi autopaikka kerrosalan 60 m² kohden. Teollisuus- ja varastokäyttöön olevan tilan osalta autopaikkoja voidaan kuitenkin toteuttaa tätä määräystä vähemmän, toiminnan edellyttämällä tavalla. Määräyksellä ohjataan alueen rakentumista 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. Merkinnällä edistetään risteys ja katualueiden toimivuutta sekä ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen turvallisuutta.

Korttelissa 137 rakennuspaikoille on osoitettu ohjeellinen määräys sa-2: *Ohjeellinen rakennusala, jolle tulee pyrkiä ensisijaisesti sijoittamaan erillisiä sauna- ja/tai talousrakennuksia*.

Korttelin 118 tontin 1 ajoyhteys on osoitettu Korttelin 145 kautta ajoyhteydellä. Merkintä vastaa alueen toteutuneita kulkuyhteyksiä.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan ohjeellisenä.

5.2. Aluevaraukset

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset aluevaraukset suunnittelualueella (likimääräisesti esitettyinä):

Alue, Kortteli	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
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	6 724	2 017
AO, 118	1 180	295
P	1 5973	
Katu/tiealue	7 377	
YHTEENSÄ	52 402	7 575

Asemakaavamuutoksella muodostetaan alueet:

Alue, Kortteli	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AO, 112	6 272	1 568
AO, 118	5 360	1 340
AO, 119	1 350	338
AO, 129	2 110	528
AO, 137	4 110	1028
AO, 142	1 309	327
KTY-3, 145	6 723	2 400
AP, 146	2 624	784
VL	12 321	

EV	4 601	
LP	291	
Katu/tiealue	5 303	
YHTEENSÄ	52 402	8 313

Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä alueella noin 738 k-m², verrattuna voimassa olevaan kaavaan. EV- ja VL-merkinnän alainen viheralue on noin 1 000 m² suurempi, verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen puistoalueen (P) viheralueeseen.

5.3. Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset luonnon ympäristöön

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 Riihtien 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 vesiuoman luonnonmukaisuutta.

Viheralue ei huomattavasti muutu alueella, mutta sen sijoittumista alueella muutetaan niin, että se kytkeytyy paremmin myös suunnittelualueen itäosaan. Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset

alueen luonnonympäristöön arvioidaan positiiviseksi nykyiseen asemakaavaan verrattuna eikä kaavamuutoksella arvioida olevan erityisiä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

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 lisää alueen elinvoiman ja palveluiden järjestämisen mahdollisuuksia.

Kaavamuutoksen ratkaisut tiivistävät alueella yhdyskuntarakennetta ja huomioivat yhdyskuntarakenteiden saneerauksen ja uusimisen tarpeet alueella. Kaavan mukaiset uudet rakennuspaikat ovat 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 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 katu- ja 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 kaavamääräyksiin. 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.

5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

Olemassa olevat suunnitelmista on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa ”3.7. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset”.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Arvioidaan, että kaavamuutoksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet niiltä osin, kun ne koskevat tätä asemakaavahanketta

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

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

Tiivistettävä asemanseutu -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.

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.

Edellä mainittujen maakuntakaavan merkintöjen osalta arvioidaan, että asemakaavan muutos edistää maakuntakaavan merkintöjen mukaista maankäyttöä alueella.

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. Asemakaavan muutos on laadittu merkinnät ja määräykset huomioiden ja arvioidaan, että suunnittelussa on huomioitu maakuntakaavan ohjausvaikutus näiltä osin riittävällä tasolla.

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 oikeusvaikuttisia. Oriveden strategiseen yleiskaavaan sisältyy myös yleismääräyksiä. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen myös yleismääräysten osalta.

Arvioidaan, että asemakaavan muutos on laadittu Oriveden strategisen yleiskaavan ohjausvaikutus riittävällä tasolla huomioiden.

Muut selvitykset, suunnitelmat ja päätökset

Asemanvainion asemakaavan muutoksella tavoitellaan alueen kehittämistä maakuntakaavan, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+, strategisen yleiskaavan, kaupungin strategian, elinvoimaohjelman sekä vuonna 2022 laaditun Asemanseudun kehittämissuunnitelman mukaisesti. Alueen suunnittelussa on huomioitu myös alueella sijaitsevien rakennettujen kiinteistöjen mahdolliset kehitystarpeet.

Arvioidaan, että asemakaavan muutos on laadittu huomioiden edellä mainitut aluetta koskevat suunnitelmat (myös oikeusvaikutuksettomat).

5.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella osoitettavat merkinnät ja määräykset on suunniteltu alueen liikennejärjestelyjen, asumisen toimintojen ja virkistyskäytön kehittäminen huomioiden. Kaavamuutos mahdollistaa alueen parantamisen nykyistä laadukkaammaksi ympäristöksi mm. mahdollistamalla alueen tiivistämisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot huomioiden.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset sekä nimistö

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi Riihikuja- ja Hakatie- niminen katu-/tiealue.

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 Riihikujan 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 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 > 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

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

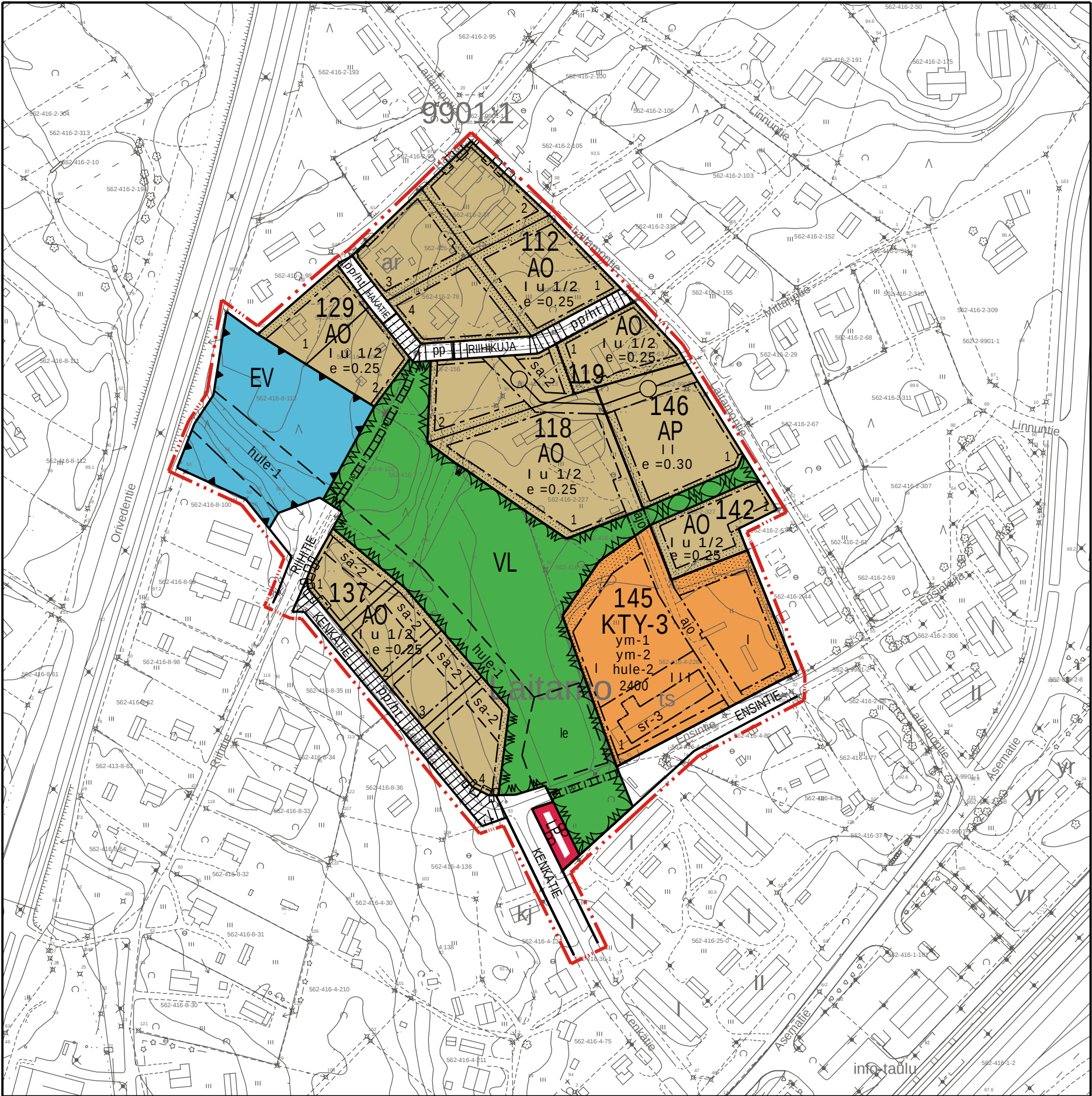
Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi

Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi

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

8. LIITTEET

1. Asemakaavakartta
2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.2.2025
4. Asemanvainion asemakaavamuutoksen seurantalomake



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 kokoontumis-, 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.
5	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
HAKATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e =0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueelliselle 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.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle tulee pyrkiä ensisijaisesti sijoittamaan erillisiä sauna- ja/tai talousrakennuksia.
	Suojeltava rakennus. 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.
ym-1	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.
ym-2	Ulkovarastointipaikat rakennuspaikalla tulee aidata, sijoittaa tai maisemoida niin, ettei varastoitava materiaali näy merkittävästi yleisille alueille.
hule-2	Hulevedet tulee viivyttaa kiinteistön alueella siten, että jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pintaneliömetriä kohden tulisi varata 1 m ³ allas- tai säiliötilavuutta. Hallintajärjestelmä voi toimia myös osin tai kokonaan imeyttävänä ratkaisuna.
	Allas- ja säiliötilavuuden tulee tyhjentyä täyttymisestään vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia. Järjestelmässä tulee olla hallittu ylivuoto. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista huleveden hallintaa.
YLEISMÄÄRÄYKSET	
Istutettavan alueen osalle saa rakentaa rakennuspaikalle johtavia kulkuväyliä.	
AUTOPAIKOITUS:	
AO- ja AP-korttelialueilla on toteutettava vähintään yksi autopaikka/asunto. AP-korttelialueella on tämän lisäksi toteutettava vähintään yksi autopaikka/200 k-m ² .	
KTY-3-korttelialueella on toteutettava yksi autopaikka kerrosalan 60 m ² kohden. Teollisuus- ja varastokäyttöön olevan tilan osalta autopaikkoja voidaan kuitenkin toteuttaa tätä määräystä vähemmän, toiminnan edellyttämällä tavalla.	
Kaikilla 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.	

Liite 2



ORIVESI

ASEMANSEUTU
ASEMANVAINION
ASEMAKAAVAMUUTOS
1:2000

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

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Korttelit 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-aluetta.

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

Kaavatusnustus			
Tämä kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n määräykset.			
Orivedellä	14.4.2025	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko	
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24		Korkeusjärjestelmä N2000	
ORIVEDEN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖPALVELUT			
Orivedellä	x.x. 2025		
Kaavasuunnittelija Dennis Somelar			
Nähtävillä	MRA 30 § 6.11.-9.12.2024 MRA 27 § 26.2.-28.3.2025	Hyväksymiskäsittelyt	Ympä x.x.2025 Kauphall x.x.2025 Kaupvalt x.x.2025 Voimaantulo x.x. 2025

ASEMANVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, AKL 63 §

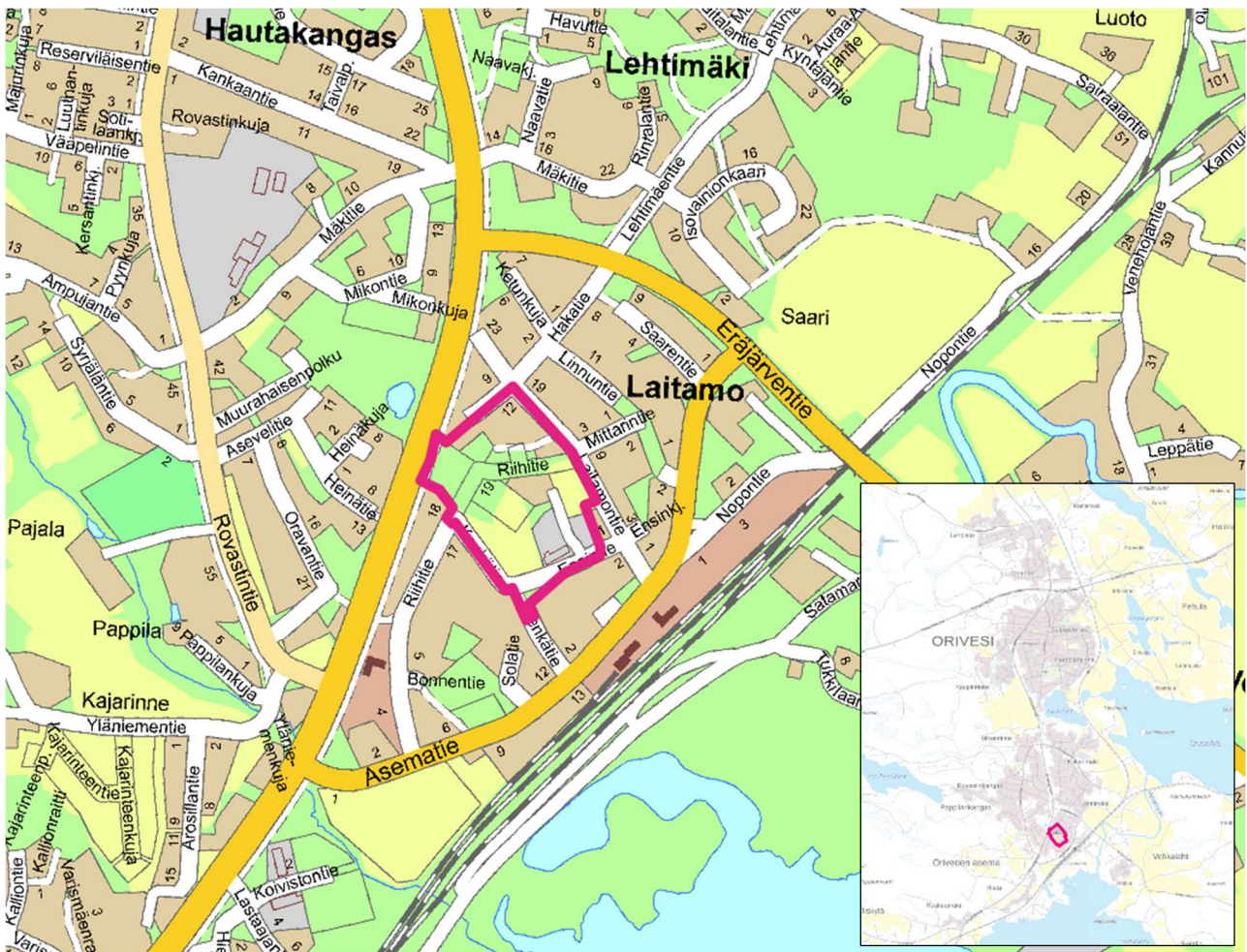
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS laaditaan kaavoituksen alkaessa. Siinä esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. Se antaa perustiedot kaavahankkeesta ja kaavaprosessin vaiheista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on muokattu 1.10.2024 asemakaavamuutoksen aluerajauksen ja aikataulun osalta sekä 4.2.2025 uudestaan 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

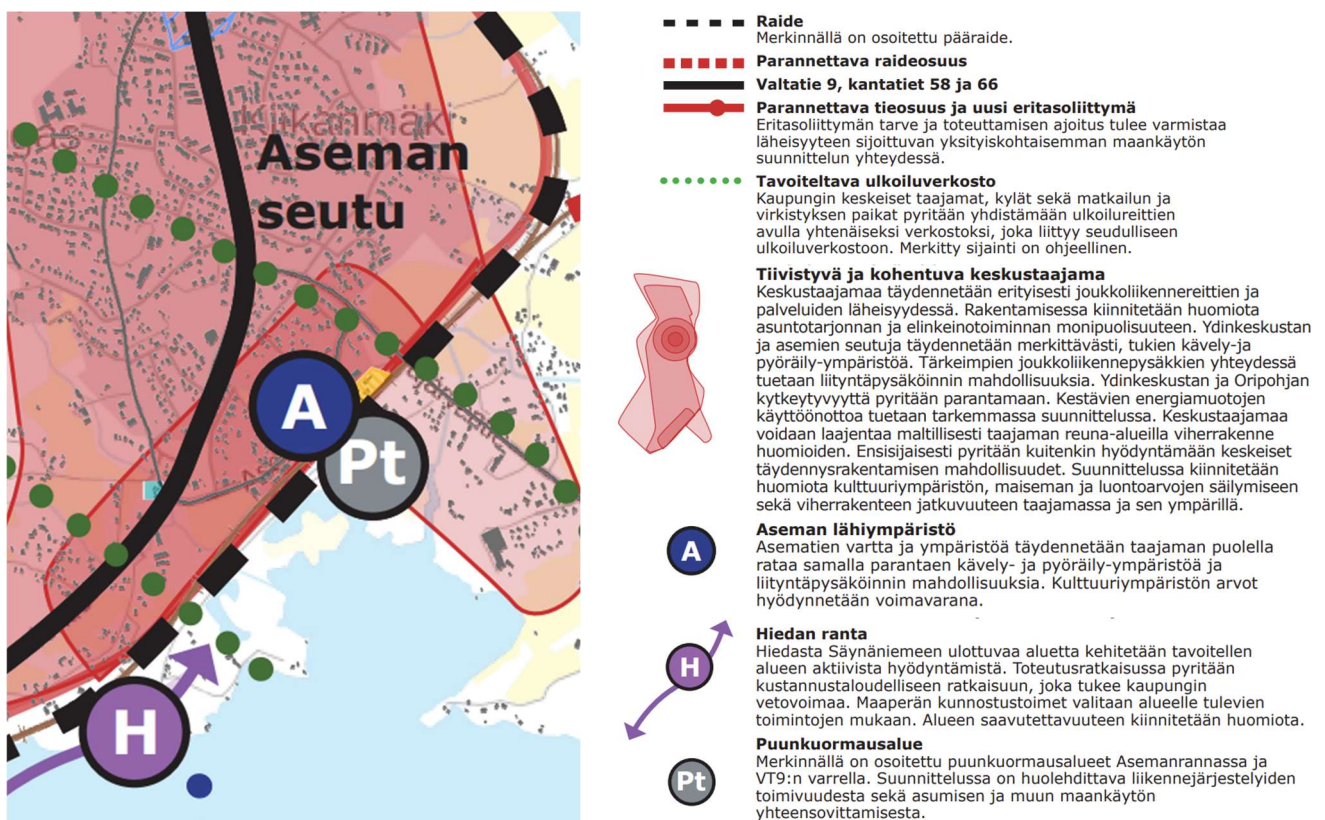
Asemakaavan muutoksen tarkoituksena ja tavoitteena on:

- Päivittää alueen kaavamerkintöjä vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta sekä mahdollista-
maan 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.

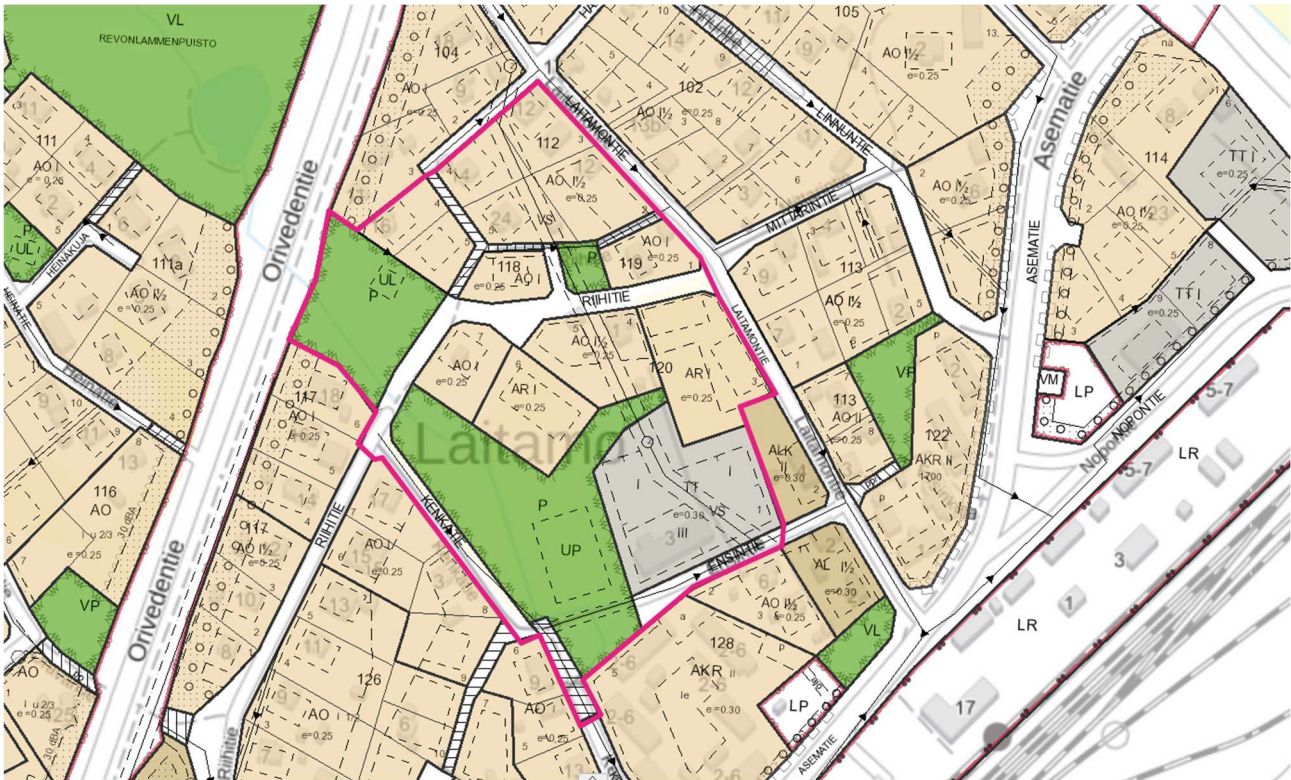
Oriveden strategisessa yleiskaavassa asemanseutu on osoitettu tiivistettäväksi taajamaksi. Oriveden strateginen yleiskaava antaa alueen kehittämistavoitteiksi täydentää aluetta, sillä se sijaitsee joukkoliikennereittien, palveluiden ja asemien läheisyydessä.



Kuva 2. Otteita Oriveden strategisesta yleiskaavasta.

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 puisto-alueita (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.

Asemanseudulla on tehty lukuisia selvityksiä, jotka ulottuvat suunnittelualueelle. Tällaisia selvityksiä ovat muun muassa Oriveden rautatieasemanseudun ja hiedan sahan kulttuuriympäristöselvitys (2021), Kaupan palveluverkkoselvitys (2019), Meluselvitys - KT 58 välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie (2019), Raideliikenteen meluselvitys (2020) sekä Asemanseudun ja Hiedan alueen kehittämisselvitys (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 rautatieasemanseudun 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 nykyisessä käytössä ja suojella se asemakaavassa. Perusteina rakennuksen suojelemiseksi asemakaavalla luetaan rakennuksen merkittävä paikallishistoria asemanseudulla, 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

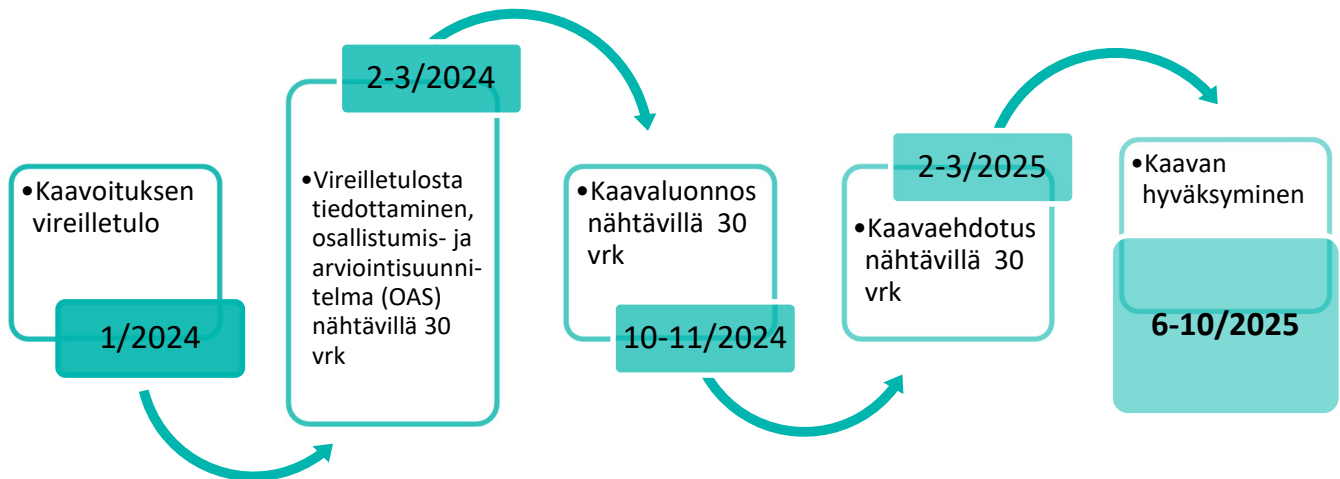
Asemakaavan muutos tehdään Oriveden kaupungin aloitteesta. Lähtökohtana on, että kaavahankkeen tavoitteiden mukaiset ratkaisut eivät edellytä maankäyttösopimuksia. Jos suunnittelun edetessä ilmenee tarpeita maankäyttösopimusten tekemiselle, asiasta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä osallisten 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 (AKL 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 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 > 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

YHTEYSTIEDOT

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/>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Orivesi	Täyttämispvm	14.4.2025
Kaavan nimi	Asemanvainion asemakaavamuuotos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.2.2025
Hyväksyjä	H - kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	21.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,2402	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,2402

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	5,2400	100,00	8318	0,16	0,0303	768
A yhteensä	2,3161	44,2	5918	0,26	0,1030	385
P yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,5973	0
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6723	12,8	2400	0,36	0,6723	2400
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,6724	-2017
V yhteensä	1,2321	23,5	0	0,00	1,2321	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5594	10,7	0	0,00	-0,1675	0
E yhteensä	0,4601	8,8	0	0,00	0,4601	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	1680	1	1680

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5,2400	100,00	8318	0,16	0,0303	768
A yhteensä	2,3161	44,2	5918	0,26	0,1030	385
AP	0,2624	11,3	784	0,30	0,2624	784
AR	0,0000	0,0	0		-0,6502	-1626
AO	2,0537	88,7	5134	0,25	0,4908	1227
P yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,5973	0
P	0,0000	0,0	0		-1,5973	0
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6723	12,8	2400	0,36	0,6723	2400
KTY-3	0,6723	100,0	2400	0,36	0,6723	2400
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,6724	-2017
TT	0,0000	0,0	0		-0,6724	-2017
V yhteensä	1,2321	23,5	0	0,00	1,2321	0
VL	1,2321	100,0	0	0,00	1,2321	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5594	10,7	0	0,00	-0,1675	0
LP	0,0291	5,2	0	0,00	0,0291	0
Kadut	0,2900	51,8	0	0,00	-0,3114	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2403	43,0	0	0,00	0,1148	0
E yhteensä	0,4601	8,8	0	0,00	0,4601	0
EV	0,4601	100,0	0	0,00	0,4601	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	1680	1	1680
Asemakaava	1	1680	1	1680