

# ORIPOHJAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMA- KAAVAN MUUTOS

## LUONNOSVAIHEEN KAAVASELOSTUS

---



---

Oriveden kaupunki / maankäyttöpalvelut

**ORIV**  **SI**

|        |                                                                                             |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                       | 3  |
| 1.1.   | Kaava .....                                                                                 | 3  |
| 1.2.   | Asemakaava ja asemakaavan muutos .....                                                      | 3  |
| 1.3.   | Kaava-alueen sijainti .....                                                                 | 4  |
| 1.4.   | Kaavan tarkoitus.....                                                                       | 5  |
| 1.5.   | Kaavan laatija.....                                                                         | 5  |
| 1.6.   | Kaavan käsittely .....                                                                      | 6  |
| 1.7.   | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                                               | 6  |
| 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.   | Asemakaavan toteuttaminen .....                                                             | 7  |
| 3.     | LÄHTÖKOHDAT .....                                                                           | 9  |
| 3.1.   | Alueen yleiskuvaus.....                                                                     | 9  |
| 3.2.   | Luonnonympäristö .....                                                                      | 9  |
| 3.3.   | Rakennettu ympäristö.....                                                                   | 16 |
| 3.4.   | Maanomistus .....                                                                           | 25 |
| 3.5.   | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....                         | 25 |
| 4.     | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                      | 32 |
| 4.1.   | Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....                                           | 32 |
| 4.2.   | Osalliset .....                                                                             | 33 |
| 4.3.   | Vireilletulo.....                                                                           | 33 |
| 4.4.   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....                                                 | 33 |
| 4.4.1. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatu palaute ja vastineet .....             | 34 |
| 4.5.   | Asemakaavaluonnos .....                                                                     | 44 |
| 4.5.1. | Kaavaluonnosaineistosta saatu palaute ja vastineet .....                                    | 45 |
| 4.6.   | Asemakaavaehdotus .....                                                                     | 45 |
| 4.6.1. | Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet .....                                          | 45 |
| 5.     | ASEMAKAAVAN KUVAUS JA RATKAISUIDEN PERUSTELUT .....                                         | 46 |
| 5.1.   | Kaavan rakenne .....                                                                        | 46 |
| 5.2.   | Mitoitus.....                                                                               | 47 |
| 5.3.   | Aluevaraukset ja ratkaisuiden perustelut .....                                              | 50 |
| 5.3.1. | Korttelialueet.....                                                                         | 50 |

|        |                                                            |    |
|--------|------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.2. | Muut alueet.....                                           | 74 |
| 5.4.   | Kaavan suhde ylempiin kaavatasoihin .....                  | 81 |
| 5.4.1. | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....             | 81 |
| 5.4.2. | Maakuntakaava .....                                        | 81 |
| 5.4.3. | Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen .....     | 82 |
| 5.5.   | Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö .....           | 86 |
| 6.     | ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....                    | 87 |
| 6.1.   | Luonnosvaiheen alustava vaikutusten arviointi .....        | 87 |
| 7.     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....                                  | 89 |
| 7.1.   | Toteuttaminen ja ajoitus.....                              | 89 |
| 7.2.   | Toteutuksen seuranta .....                                 | 89 |
| 8.     | KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN..... | 90 |
| 8.1.   | Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §) .....       | 90 |
| 8.2.   | Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....        | 90 |

## 1. KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

---

### 1.1. Kaava

Kaavan nimi: Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562...

Kaavan päiväys: x.202x

### 1.2. Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee alueita kiinteistöistä 562-413-5-178, 562-871-1-5, 562-413-26-19 sekä 562-413-26-5.

Asemakaavan muutos koskee teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-1, T-2 ja T-3) kortte-  
leita 6, 6a, 7, 7c, 7a tonttia 1, 7b tontteja 3, 4, 5 ja 6, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus-  
rakennusten korttelialuetta (TY-1 ja TY-2) kortteleita 30b, 7a tontteja 3, 4 ja 5, 7b tontteja 1 ja 2, 7d  
tonttia 2, teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kort-  
telialuetta (TET) korttelia 7d tonttia 1, erillispientalojen korttelialuetta (AO-2) kortteleita 7e ja 7f, toimi-  
tilarakennusten korttelialuetta (KTY-1) korttelia 30c ja osaa korttelista 30a, yhdyskuntateknistä huoltoa  
palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1) korttelista 30a, liikerakennusten korttelialuetta (KL)  
korttelia 326 tonttia 1, liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KLT-2) kortteleita 327 ja 326 tont-  
tia 2 sekä suojaviher- (EV), puisto- (VP), katu-, rautatie- (LR), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien  
rakennusten ja laitosten (ET) sekä yleisen pysäköinnin (LP) alueita.

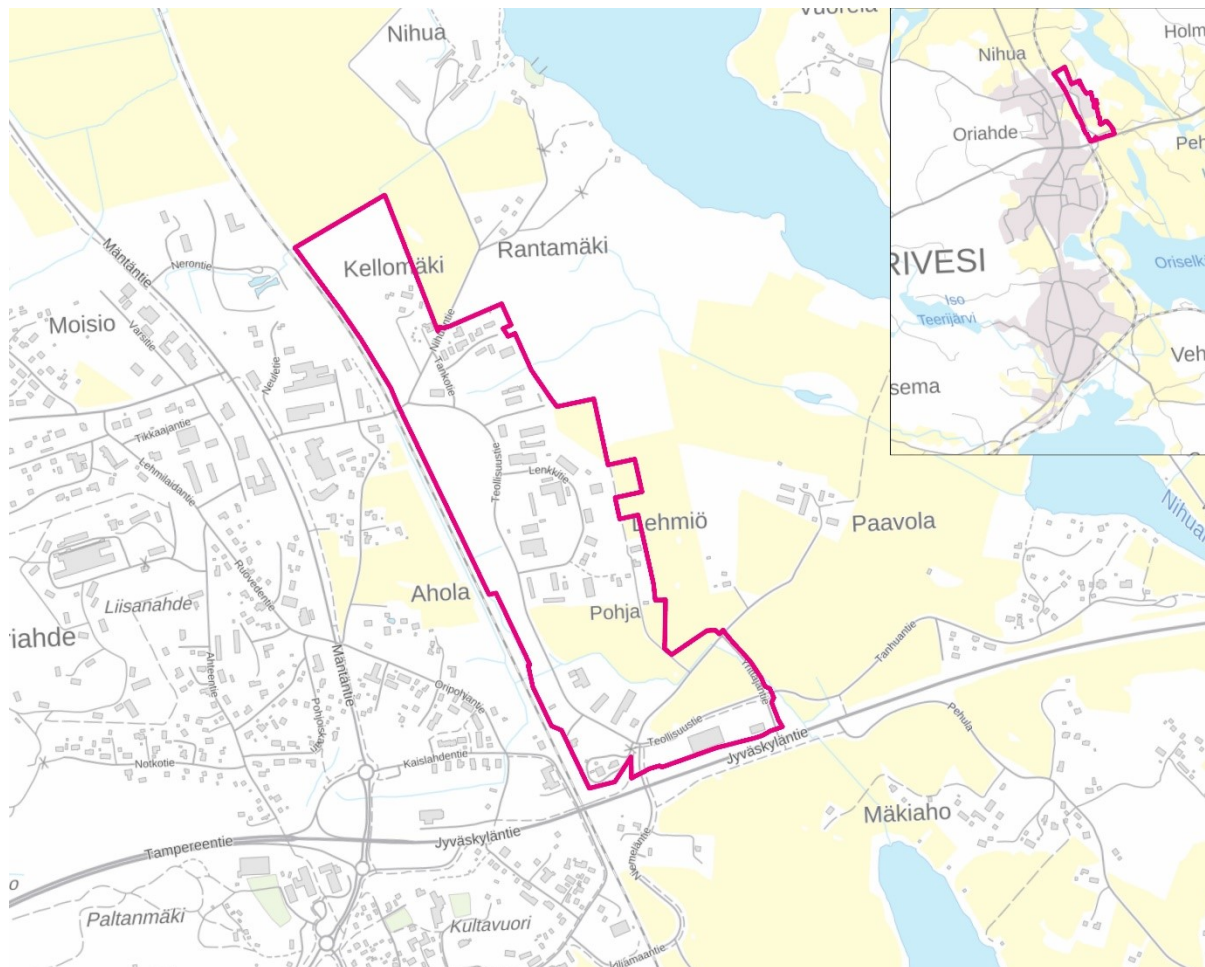
Asemakaavan muutoksella muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-4 ja TY-3) korttelit 341, 339, 337, 332 ja 333 tontti 1, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4) korttelit 344, 342, 340, 336 ja 335, erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) korttelit 345 ja 343, energiahuollon aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1) korttelit 334 ja 328, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-6) kortteli 330, toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1) kortteli 331, liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KLT-5) korttelit 327 ja 326, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) kortteli 329 sekä suojaviher- (EV), lähivirkistys- (VL), rautatie- (LR) ja katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Asemakaavalla muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-4) kortteli 346 sekä kortteli 333 tontti 2, erillispientalojen korttelialuetta (AO) korttelit 338 ja 347, erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) kortteliin 343 tonttiin 2 ja kortteliin 345 tonttiin 4, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4) kortteliin 340 tontteihin 2, 3 ja 5, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3) kortteliin 339 tonttiin 2 sekä lähivirkistys- (VL), suojaviher- (EV), maa- ja metsätalous- (M) sekä katualueita.

### **1.3. Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Haapamäen junaradan itäpuolella ja VT9:n pohjoispuolella Oriveden keskustan läheisyydessä Oripohjan alueella. Alue rajautuu etelässä Jyväskylätiehen (VT9), lännessä Haapamäen junarataan ja idässä sekä pohjoisessa pelto- ja metsäalueisiin. Suunnittelualueen laajuus on noin 44,5 ha. Kaupungin omistamat asemakaavoittamattomat alueet sijaitsevat suunnittelualueen itä- ja pohjoisosissa. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi asemakaavoitettua Oripohjan yritysalueita, jonka osalla tarkastellaan tarvetta päivittää asemakaavaa.





Kuva 1. Ote MML:n taustakartasta, jolle suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivalla.

#### 1.4. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamista Oripohjan yritysalueelle, päivittää asemakaavamääräyksiä vastaamaan paremmin nykytilannetta sekä tulevaisuuden tarpeita, mahdollistaa alueen yritysten kehittyminen sekä huomioida soveltuvilta osin alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

#### 1.5. Kaavan laatija

Oriveden kaupunki

Keskustie 23 / PL 7, 35301 ORIVESI

Puhelinvaihe 03 5655 6000

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

## 1.6. Kaavan käsittely

### Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 4/2010, päivitetty aluerajaus ja kaavan tavoitteita kaavoituskatsauksessa sekä kaupunginhallituksen päätösin vuosina 2019, 2023 ja 2025

### Hyväksyminen

Ympäristölautakunta x

Kaupunginhallitus x

Kaupunginvaltuusto x

**Voimaantulo** x

## 1.7. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

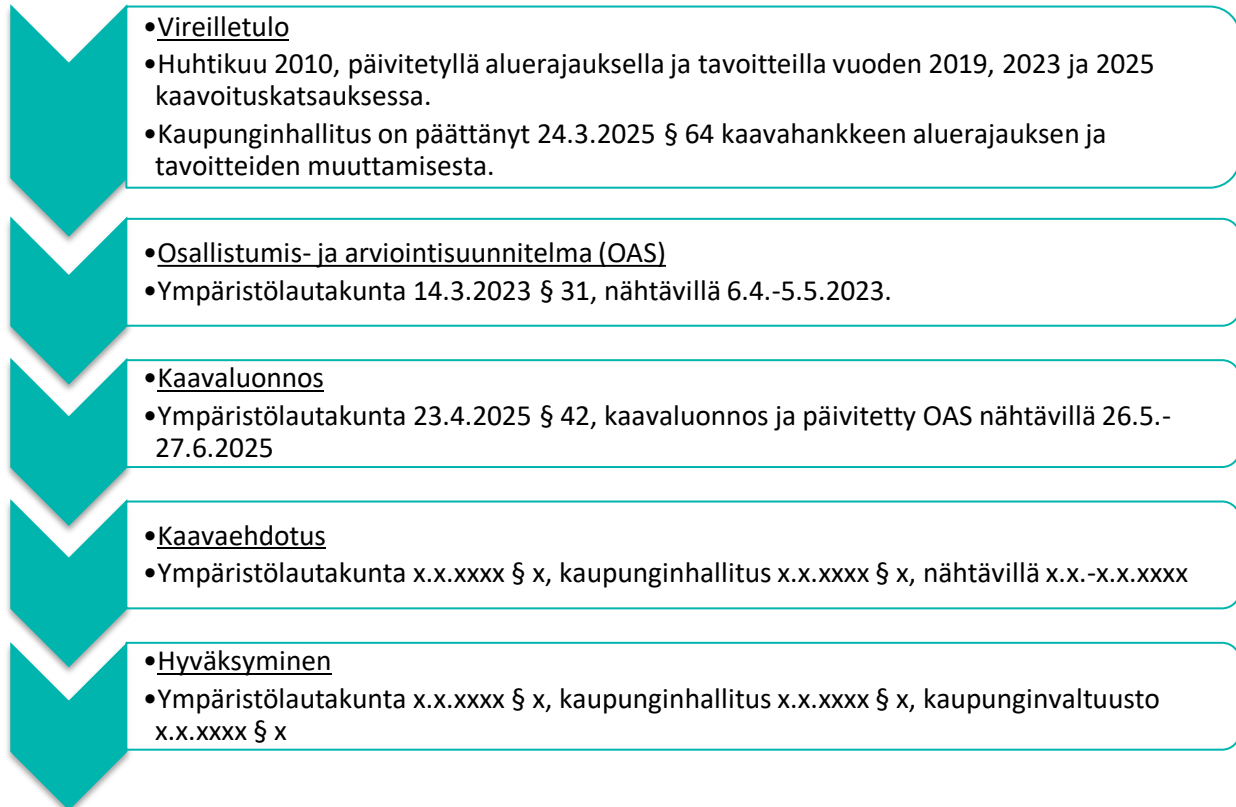
1. Asemakaavakartta
2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Ote ajantasa-asetuksesta
4. Ajantasa-asetuksen kaavamääräykset
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Oriveden Oripohjan liito-oravaselvitys (2022) Luontoselvitys Kotkansiipi
7. Oripohja asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi (2023) Heilu Oy
8. Asemakaavan seurantalomake

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

- Oripohjan teollisuusalueen rakennettavuusselvitys (1984) Insinööritoimisto Geotesti Ky
- Katsastusaseman pohjatutkimus (1989) Insinööritoimisto Geotesti Ky
- Perustamistapalausunto (1999) Geohelovuori Oy
- Luontoselvitys Lehmiö (2008) Katri Senilä
- Hulevesiselvitys Neron ja Oripohjan teollisuusalueet (2011) A-Insinöörit Oy
- Tärinäselvitys Tasoristeysjärjestelyt rataosalla Orivesi-Haapamäki (2011) A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Geomatti Oy
- Oripohja-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys (2012) Outi Palttala, Arkinor Oy
- Orivesi-Sukkavarras-Puistolanrinne Lehdistö-Varikko-Oriahde Asemakaava-alueen arkeologinen inventointi (2012) Tiina Vasko, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kaupan palveluverkkoselvitys (2019) FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- Rakennettavuusselvitys (2020) Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy
- Tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä (2020) Ramboll Finland Oy
- Raideliikenteen meluselvitys, Orivesi (2020) Ramboll Oy
- Oriveden Oripohjan liito-oravaselvitys (2022) Luontoselvitys Kotkansiipi
- Oripohja Asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi (2023) Heilu Oy
- Aurinkoenergiapotentiaalin esiselvitys (2024) Ramboll Oy
- Esiselvitys, Oripohjan raideyhteys ja vt 9-rinnakkaistie (2024) Finnmap Infra
- Oripohjan akkuvarastopotentiaalin esiselvitys (2024) Ramboll Oy

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet



### 2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) 16219 m<sup>2</sup> ja (AO-4) 15083 m<sup>2</sup> (yhteensä 31302 m<sup>2</sup>), liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KLT-5) 29384 m<sup>2</sup>, toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1) 22854 m<sup>2</sup>, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4) 113033 m<sup>2</sup>, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3) 9363 m<sup>2</sup> ja (TY-4) 95395 m<sup>2</sup> (yhteensä 104758 m<sup>2</sup>), lähivirkistysaluetta (VL) 30103 m<sup>2</sup>, rautatiealuetta (LR) 4440 m<sup>2</sup>, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 2869 m<sup>2</sup>, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-6) 7542 m<sup>2</sup>, energiahuollon aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1) 17470 m<sup>2</sup>, suojaviheraluetta (EV) 15133 m<sup>2</sup>, maa- ja metsätalousaluetta (M) 9810 m<sup>2</sup>, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu/tie (pp) 1446 m<sup>2</sup>, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) 1414 m<sup>2</sup> sekä katualuetta 54052 m<sup>2</sup> (katualueita muodostuu yhteensä 56912 m<sup>2</sup>). Yhteensä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan alueita 44,5610 ha laajuiselle alueelle.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava ja Oriveden kaupungin rakennusjärjestys ohjaavat rakentamista alueella.

Korttelin 346 tonttien 1 ja 2 toteuttaminen edellyttää uuden lyhyen katualueen sekä tonteille johtavan kunnallistekniikan rakentamista.

Korttelin 333 tontin 2 toteuttaminen edellyttää alueella kulkevan putkilinjan siirtämistä kaavaratkaisun mukaiseen sijaintiin.

Muilta osin kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittävää kunnallistekniikan rakentamista.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on noin 44,5 ha laajuinen yritystoimintaan painottunut alue hyvien liikenneyhteyksien ja Oriveden keskustan läheisyydessä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Haapamäen junarataan ja etelässä valtatie 9:ään. Oriveden keskustan läpi kulkeva kantatie 58 sijoittuu myös suunnittelualueen läheisyyteen. Alueen rakennetuilla osilla on pääosin yritystoimintaa, osittain myös asutusta. Rakentamattomat osat ovat kaupungin omistamaa tonttimaata, viljeltyä peltoa ja talousmetsää.



Kuva 2. Ote MML:n ilmakuvakartasta, jolle suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivalla.

#### 3.2. Luonnonympäristö

Oripohjan alue on pääosin rakentunutta yritystoimintaan painottunutta rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen rakentamattomat osat ovat suurimmilta osin ihmisen muokkaamia peltoalueita ja talousmetsää, joten täysin luonnontilaista ympäristöä ei juurikaan ole.





Kuva 3. Ilmaviistokuva suunnittelualan eteläosista etelään päin kuvattuna. Suunnittelualan raja-  
viistokuvassa horisontaalisesti kulkevan valtatie 9:n kohdilla (Pauli Noronen, 2023).

### Maisema

Suunnitteluala on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueella sijaitsee asuin-, teollisuus-, varasto-, versta- sekä toimitilarakennuksia. Myymälä- ja toimitilat sijoittuvat valtatie 9:n varrelle. Suunnittelualan rakentuneet osat ovat rakentuneet tiiviisti. Myös piha-alueet on hyödynnetty yritysten käyttöön päälylystämällä tai ulkavarastointialueina. Suurin osa alueen rakennuskannasta on 1990-luvulla rakennettuja varasto- ja pienteollisuushalleja.



Kuva 4. Suunnittelualan rakennettua maisemaa Nihuankujan varrelta suunnittelualan pohjoisosasta kuvattuna heinäkuussa 2023.

Rakentamattomilta osin maisema on pääosin avointa peltomaata ja talousmetsää. Alueella ei ole merkittäviä korkeuseroja. Suunnitteluala rajautuu lännessä Tampere-Haapamäki-rautatiesuuteen, etelässä valtatie 9:ään, idässä viljelykäytössä olevaan peltoon sekä metsäisiin maa-alueisiin ja pohjoisessa metsä- ja peltoalueisiin.





*Kuva 5. Oripohjan peltomaisemaa Pohjankujalta suunnittelualueen eteläosasta kaakkoon kuvattuna heinäkuussa 2024.*

### Luontoarvot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura- tai luonnonsuojelualueita (Karpalo-kartta-palvelu, SYKE). Suunnittelualueella ei myöskään sijaitse rauhoitettuja luonnonmuistomerkkejä (Oriveden kaupungin tietokannat).

Vuonna 2008 alueella on laadittu luontoselvitys. Selvityksen mukaan suuri osa alueesta oli vahvasti ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta; rakennettua ympäristöä, peltomaata ja talousmetsää. Selvityksessä todettiin, että alueella ei juurikaan esiinny luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita suunnittelussa huomioitavia kohteita. Selvityksessä tunnistettiin suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevat norot. Luontoselvityksessä kuvailtiin, että alueen puut ovat ikärakenteeltaan samankaltaista puustoa, eikä lahopuita juurikaan esiinny. Alueen eläimistö ja kasvilajisto ovat pääosin tavallisia talousmetsien yleislajeja. Kokonaisuutena selvityksessä suunnittelualueen monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kohteiden esiintyminen on arvioitu vähäiseksi. (Katri Senilä, 2008).

Alueella on tehty viime aikoina myös talousmetsien avohakkuita sekä harvennuksia.



*Kuva 6. Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitseva Nihuantiehen ja rautatiehen rajautuva hakkuuaukon alue kuvattuna heinäkuussa 2023.*

Suunnittelualueelle on vuonna 2022 laadittu olemassa olevaa selvitysaineistoa täydentävä liito-orava-selvitys. Selvityksen mukaan suunnittelualan pohjoispuolella esiintyy liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä. Tämän kaavan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei tunnistettu liito-oravan elinympäristöjä eikä alueelta tai sen läheisyydestä myöskään havaittu merkkejä liito-oravista.

Vuoden 2022 selvityksen mukaan lepakot saattavat käyttää suunnittelualan osia saalistamiseen. Selvityksessä lepakoiden esiintymisen kannalta merkityksellisimmäksi alueeksi tunnistettiin suunnittelualan koillispuolella sijaitseva noro (kuva 8). Selvityksen mukaan muut alueen osat eivät ole lepakoiden kannalta merkittäviä.

Vuoden 2022 selvityksessä alueella havaittiin kaksi vaarantuneeksi arvioitua lintulajia. Selvityksessä on kuitenkin arvioitu, että alue ei ole kuitenkaan linnustollisesti merkittävä.



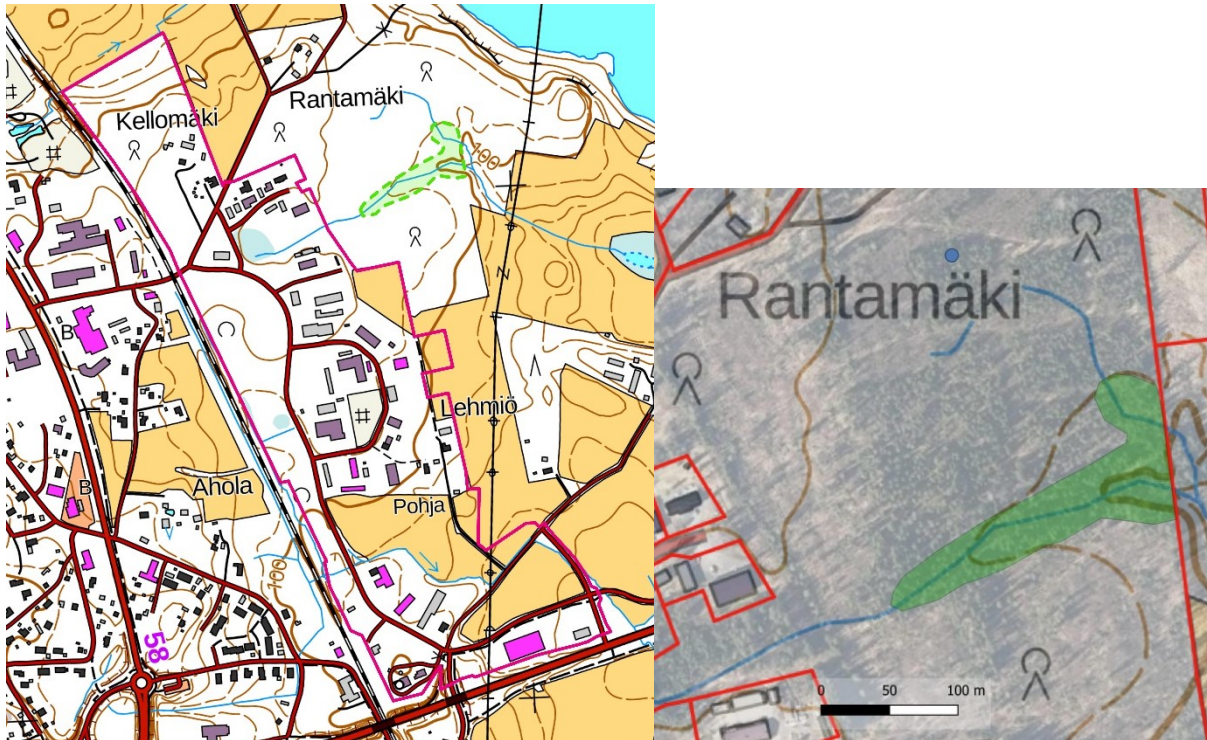


*Kuva 7. Suunnittelualan koillispuolella sijaitseva noro kuvattuna heinäkuussa 2024.*

Suunnittelualan itäpuolella virtaa metsän poikki kaksi noroa, jotka yhtyvät yhdeksi suuremmaksi uomaksi. Näiden norojen alue sekä niiden yhtymäkohta on vuoden 2022 selvityksessä tunnistettu arvokkaaksi elinympäristöksi (kuva 8). Selvityksessä todetaan, että uomat saattavat täyttää vesilain vaatimukset. Selvityksen mukaan uomaa reunustavat metsät ovat mahdollisia metsälain § 10 suojaamia kohteita. Selvityksen mukaan norot jätetään kaivutoiminnan ulkopuolelle ja sitä reunustavat metsät säästetään hakkuilta. Noron ja sen ympäristön on selvityksessä todettu olevan lepakoille mahdollinen saalistus- ja siirtymäalue.

Vuoden 2022 selvityksessä määritetty norojen arvokkaaksi arvioitu elinympäristö sijoittuu suunnittelualueen itäpuolelle, mutta ei suunnittelualueelle. Toinen noroista alkaa suunnittelualueelta, mutta on suunnittelualan kohdalla luonteeltaan ojamaisen kaltainen.

Noroja ympäröivät alueet ovat muuta ympäristöään rehevämpiä. Luontoselvitysten mukaan norot ja niiden ympäristöt ovat mahdollisia metsälain (10 §) tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, joissa ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä ja vain varovaiset hoito- ja käyttötoimenpiteet ovat sallittuja. Luontoselvityksen (Katri Senilä, 2008) mukaan norot lähiympäristöineen tulee huomioida kaavoituksessa niiden erityispiirteet säilyttävällä tavalla. Rakennettaessa suositellaan alueella sijaitsevat suuret haavat ja yksittäiset lahopuut säästettävän paikoillaan.



Kuva 8. Vasemmalla ote MML:n maastokartasta, jolle suunnittelualan raja on osoitettu pinkillä viivalla ja liito-oravaselvityksessä havaittu arvokas elinympäristö likimääräisesti vihreällä alumerkinnällä. Oikealla ote Oripohjan liito-oravaselvityksen karttakuvasta, johon arvokas elinympäristö on osoitettu vihreällä värillä.

### Maaperä

Yleispiirteisen Geologian tutkimuslaitoksen (GTK) maaperäkartan mukaan alueen maaperä koostuu pääosin hienojakoisista maa-aineksista, pääosin hiesusta (kuva 9) (Maankamara-karttapalvelu, GTK).

Kaupunki on tehnyt alueella eri ajanjaksoina runsaasti maaperätutkimuksia. Alueen maaperässä esiintyy vaihtelua; osa alueista on paremmin rakennettavissa kuin osa. Kokonaisuutena alueella on löydettävissä hyvin rakennettavissa olevia alueita, vaikka alueen maaperä ei olekaan rakentamisen kannalta kaikkein optimaalisinta suuressa mittakaavassa tarkasteltuna. Erityisesti alueen keski- ja pohjoisosissa alue on rakennettavuuden kannalta melko hyvää maata. Rautatien lähistöllä alueen keski- ja eteläosissa esiintyy pehmeämmän maaperän alueita osittain.

Alueen rakentamismahdollisuudet sekä perustamistaparatkaisut riippuvat hankkeiden sijoittumisesta sekä itse kyseessä olevista rakennushankkeista. Perustamistaparatkaisut edellyttävät tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia, jotka tehdään myöhemmin osana rakennuslupavaihetta.

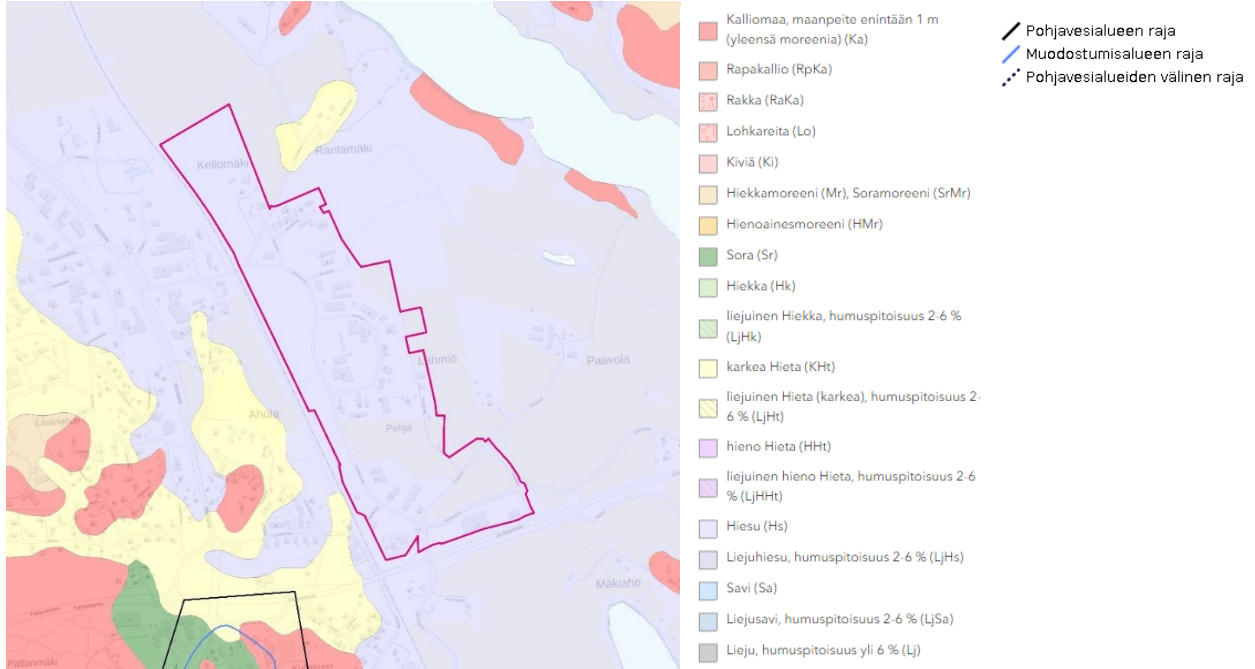
Alueella ei sijaitse SYKE:n Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmään) kirjattuja pilaantuneen maaperän alueita.

### Vesistöt ja pohjavesi

Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella. Oriveden keskustan pohjavesialue (0456204) sijaitsee lähimmillään noin 250 m etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen (kuva 9). Suunnitteluala ei sijaitse SYKE:n kartoittamalla tulvariskialueella (Karpalo-karttapalvelu, SYKE).



Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä. Lähin vesistö, Oripohjanjärvi, sijaitsee lähimmillään noin 350 m etäisyydellä suunnittelualueen kaakkoispuolella valtatie 9:n eteläpuolella. Myös suunnittelualueen koillis- ja itäpuolella sijaitsee vesistö, Nihuanjärvi, joka sijaitsee lähimmillään noin 450 m etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 9. Ote suunnittelualueen maaperäkartasta (GTK) sekä pohjavedestä (Syke). GTK:n maaperäkartan mukaan suunnittelualueen maaperä on hiesua. Suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivalla.

### Virkistys

Suunnittelualue on pääasiassa rakentunutta yritysalueetta, jolla on myös asumisen toimintoja. Suunnittelualueella kulkee moottorikelkkailuun tarkoitettuja reittejä. Suunnittelualueella kokonaisuudessaan ei ole merkittäviä virkistysarvoja. Suunnittelualueen koillispuolella Nihuanjärvellä sijaitsee uimaranta-alue, jonne kuljetaan suunnittelualueen läpi Nihuantietä pitkin. Nihuantien varrella suunnittelualueen rajauksen ulkopuolella sijaitsee myös matonpesupaikka (kuva 10). Nihuantien varrella on jonkin verran edellä mainittuihin kohteisiin liittyvää virkistyskäytön liikennettä.



Kuva 10. Kuva suunnittelualueen koillispuolella Nihuantien varrella sijaitsevasta matonpesupaikasta kuvattuna heinäkuussa 2023.

### 3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääasiassa yritys- ja asuinrakennuksista, jotka on rakennettu 1970-luvulta alkaen nykyaikaan saakka. Yritystoiminta sijoittuu suurelta osin suunnittelualueen läpi kulkevan Teollisuustien varrelle. Suunnittelualueen pohjoisosissa sijaitsee joitakin asuinrakennuksia. Rakennusten läheisyyteen on voimassa olevan asemakaavan mahdollistamana toteutunut myös yrityskäytössä olevia toimitila- ja varistorakennuksia. Suunnittelualueen kaavoittamattomilla osilla sijaitsee myös joitakin asuinrakennuksia. Osittain alueen asutus on vanhempaa rakennuskantaa, jonka ympärille yritystoiminnan alueet ovat kehittyneet.

#### Liikenneverkko

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien läheisyydessä rajoittuen rautatiehen lännessä ja valtatie 9:ään etelässä. Myös Kangasalta Kärsämäelle kulkeva kantatie 58 sijoittuu alueen läheisyyteen rautatien länsipuolelle. Suunnittelualueen pääkulkuväylä on alueen läpi kulkeva Teollisuustie, joka liittyy alueen länsipuolella kantatielle 58 ja alueen eteläpuolella valtatielle 9. Suunnittelualueelta lähimmillään noin 500 m etäisyydellä valtatiellä 9 sijaitsee alueen lähimmät joukkoliikenteen yhteydet. Erityisesti autolla kulkien alue on erinomaisen hyvin saavutettavissa valtatieltä 9, kantatieltä 58 sekä Oriveden keskustan suunnasta Niemeläntietä ja Viljamaantietä pitkin.

Asemakaavoitetuille alueille on rakennettu kaupungin ylläpitämä katuverkko, joka kattaa hyvin nykyisen yritysalueen. Alueen katuverkko toimii lähtökohtana alueen kehittämisen suunnittelussa.

Valtaosalla suunnittelualueella ei ole jalankululle ja pyöräilylle varattuja reittejä, joten alueen saavutettavuus kävellen tai pyörällä on heikko, kuten myös joukkoliikenteen saavutettavuus kyseisiä liikennemuotoja käyttäen. Alueella on tunnistettu kevyen liikenteen turvallisuuspuutteita erityisesti Teollisuustien varrella, jossa ajoittain kulkee henkilöautoliikenteen lisäksi melko usein raskasta liikennettä. Teollisuustien eteläosiin on rakennettu kävelyn ja pyöräilyn käyttöön varattu väylä. Myös suunnittelualueen ja Oriveden keskustan väliin sijoittuva junarata aiheuttaa estevaikutuksia sekä haasteita alueen saavutettavuuteen kävelyn ja pyöräilyn sekä myös joukkoliikenteen kannalta. Kävelyn ja pyöräilyn reitit alueelle voidaan toteuttaa vain suunnittelualueen pohjois- ja eteläosista kohdista, joissa on järjestettävissä junaradan sekä VT9 turvalliset alitukset/ylitykset.

Alueen kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja niiden parantamisen mahdollisuudet huomioidaan kaavahankkeen suunnittelussa. Kaavahankkeessa tulee riittävällä tavalla varautua alueen kävelyn ja pyöräilyn reittien parantamisen vaatimiin edellytyksiin sekä toimenpiteiden edellyttämään tilantarpeeseen.



Kuva 11. Teollisuustie pohjoisen suuntaan kuvattuna heinäkuussa 2023.

Oripohja on yksi merkittävimmistä yritysalueista Orivedellä. Kaupungin tavoitteena on ollut osana kaavasuunnittelua selvittää, olisiko alueelle teknistaloudellisesti järkevää toteuttaa teollisuusraide viereiseltä rautatieltä.

Pirkanmaan ELY-keskus on OAS-vaiheeseen antamassaan lausunnossa tuonut esiin, että alueella tulee varautua muodostamaan rinnakkaistieyhteys valtatielle 9. ELY-keskuksen pitkän aikavälin tavoitteena (Valtatien 9 toimenpideselvitys välillä Orivesi-Jyväskylä, tavoitetilanteen kehittämistratkaisu vuodelle 2050) on osoittaa valtatie 9:lle rinnakkaisyhteys. ELY-keskus toi lausunnossaan esiin, että rinnakkaistien linjaukseen tulee varautua ja sille tulee varata riittävä tilavaraus asemakaavamuutoksessa. Lausunnon jälkeen kaupunki ja ELY-keskus ovat yhteistyössä keskustelleet aiheeseen liittyvistä tekijöistä useita kertoja työneuvotteluissa. Osapuolten yhteisenä kantana todettiin, että toimenpideselvityksessä alueelle suunniteltu linjaus perustuu suuren mittakaavan reittitarpeeseen, sitä ei ole toteutettavuustasolla arvioitu ja linjaukselle tulee varata tarkempi toteutukseen riittävä tilavaraus asemakaavaan. Toimenpideselvityksessä osoitettu ohjeellinen rinnakkaistien linjaus ei ole alueen toimintojen, rakennuskannan ja yritystoiminnan kannalta mahdollinen toteuttaa. Osapuolet yhteisesti totesivat, että alueella on tarpeen laatia tarkempi selvitys, jonka tavoitteena on muodostaa asemakaavatason suunnittelun mahdollistava näkemys rinnakkaistielle tarvittavasta aluevarauksesta.

Kaupunki ja Pirkanmaan ELY-keskus yhteisesti totesivat, että valtatie 9 rinnakkaistien sekä mahdollisen teollisuusraiteen selvitykset koskevat samaa aluetta. Lisäksi niiden ratkaisut vaikuttavat toisiinsa keskinäisesti. Osapuolet sopivat laativansa yhteisenä tilauksena omilla kustannusvastuillaan saman selvityksen kautta selvityksen rinnakkaistien sijainnista sekä teollisuusraiteen mahdollisuudesta. Pirkanmaan ELY-keskuksen tavoitteena oli tutkia varattavan rinnakkaistien sijainti ja aluevaraus, kaupungin tavoitteena puolestaan tutkia teollisuusraiteen mahdollisuus.

Hankkeiden toteutusvaihtoehtoja on tutkittu Oripohjan raideyhteyden ja vt 9-rinnakkaistien esiselvityksessä (Finnmap Infra, 2024). Selvityksessä arvioitiin useita erilaisia vaihtoehtoja rinnakkaistien toteuttamiseksi alueen maastonmuotojen, toteutettavuuden, rautatien ylittämisen sekä ennakoitujen toteutuskustannusten kannalta.

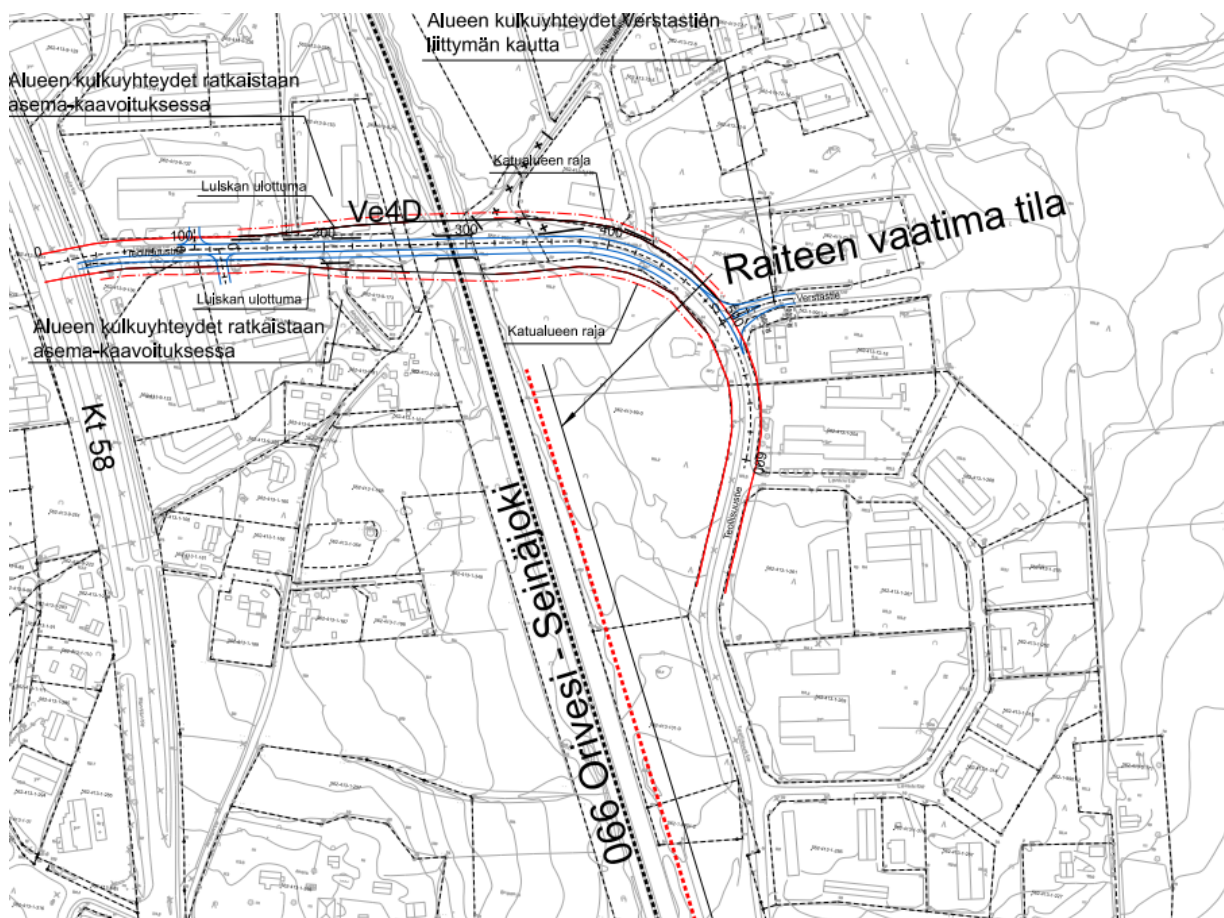
Selvityksen mukaan toteutettavuudeltaan järkevin vaihtoehto rinnakkaistielle on olemassa olevan Teollisuustien kohdalla. Pirkanmaan ELY-keskuksen esittämä tavoite on, että alueella varaudutaan mahdolliseen eritasoratkaisuun (radan ylittävä silta) mahdollistamalla sen edellyttämät tilatarpeet (kuva 11). Selvitystä ohjanneet osapuolet (ELY-keskus ja kaupunki) ovat yhteisenä valmistelunäkemysnä todenneet, että valtatie 9 rinnakkaistien järkevin linjaus Oripohjan alueen kohdalla kulkee nykyistä Teollisuustietä pitkin kantatielle 58 ylittäen rautatien nykyisen Teollisuustien tasoristeyksen kohdalla. Osana asemakaavamuutosta tulee varautua siihen, että kyseisellä kohdalla pitkän aikavälin ELY-keskuksen sekä Väyläviraston ohjeiden tavoitteena on siltaratkaisu.

Laaditun selvityksen mukaan raideyhteyden (teollisuusraide) osoittaminen alueelle on teknisesti mahdollista. Taloudellisesti järkevimmäksi vaihtoehdoksi tunnistettiin linjavaihteen rakentaminen olemassa olevan junaradan läheisyyteen. Selvityksessä tutkittiin myös muita vaihtoehtoja, joissa teollisuusraide olisi ulotettu pidemmälle yritysalueelle. Pidemmän raiteen vaihtoehdot osoittautuivat kustannuksiltaan hyvin korkeiksi, sillä ne olisivat edellyttäneet mm. alueen katuverkon merkittäviä muutoksia, mahdollisesti Teollisuustien linjauksen siirtoa ja mahdollisesti myös eritasoratkaisuja (silloja). Myös rautatien ja Teollisuustien väliin sijoittuva teollisuusraide arvioitiin toteutuskustannuksiltaan melko kalliiksi.



Samaan aikaan teollisuusraiteen piiriin saatava käytettävissä oleva maa-alueen pinta-ala olisi varsin rajallinen, koska aluetta rajaavat liikenneväylät ja alueella on jo paljon toteutunutta aluetta. Näiden selvitysten ja lähtökohtien perusteella maankäyttö- ja kaavatoimikunta sekä elinvoimajaosto ovat yhteisessä kokouksessaan 29.5.2024 § 17 päättäneet valmistelulähtökohdaksi, että linjavaihteen rakentamista ei oteta Oripohjan kaavahankkeen tavoitteisiin. Samassa asiakohdassa on myös merkitty tiedoksi mahdollisen tulevan valtatie 9 rinnakkaistien sijainti Teollisuustiellä.

Alueen kaavahankkeen suunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä linjattu lähtökohta valtatie 9 rinnakkaistien sijainniksi ja sen edellyttämät aluevaraustarpeet Oripohjan alueella mahdollisuuksien mukaan. Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan sekä elinvoimajaoston päätöksen mukaisesti teollisuusraiteen varaaminen ei ole osa kaavahankkeen tavoitteita, joten sitä ei huomioida kaavasunnittelussa.



Kuva 12. Ote Oripohjan raideyhteyden ja vt 9 –rinnakkaistien esiselvityksen suunnitelmakartasta rinnakkaistieksi ja raideyhteydeksi valikoituneista vaihtoehtoista (Finnmap Infra 2024).

### Palvelut ja työpaikat

Oripohjan alueella on monipuolista yritystoimintaa ja palveluntarjontaa. Alueen yritystoiminta koostuu monenlaisesta teollisuus-, varasto-, huolto- ja palvelutoiminnasta. Toiminta on pääosin tyypillistä ei-keskustahakuista toimintaa. Suurin osa alueen palveluista koostuu erilaisista tilaa vaativan kaupan palveluista sekä huoltopalveluita tarjoavista yrityksistä. Alueella ei ole päivittäistavarakauppaa. Oripohjan yritysalue on merkittävä työpaikka-alue Orivedellä. Keskustan alueen monipuoliset palvelut ovat saavutettavissa alueelta, ja etäisyys niille on alueen eri osista noin 1–2 km.



Kuva 13. Oripohjan eteläosan yritysalueen palvelutarjontaa kuvattuna heinäkuussa 2023.

### Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei nykyhetkellä sijaitse asemakaavalla, kirkkolailla tai rakennusperintölailla suojeltuja kohteita (Museoviraston Museoverkko-karttapalvelu). Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueita eikä maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä (Pirkanmaan liiton karttapalvelu).

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääosin yritystoimintaan liittyvistä rakennuksista. Alueen maankäyttö on osittain sekoittunutta asuintoimintojen kanssa. Voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti samalle tontille tai samaan rakennukseen on voinut sijoittaa toimintoja sekä yrityskäyttöön että asuinkäyttöön. Suunnittelualueen eteläosassa valtatie 9 varressa sijaitseva yritystoiminta on painottunut myymälä-, liike- ja huoltopalveluihin. Suunnittelualueen keskiosan palvelutarjonta on painottunut huolto-, varastointi- ja tuotantotoimintoihin, kun taas suunnittelualueen pohjoisosan toiminnot painottuvat huolto- ja versta- ja varastointitoimintaan. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee suurin osa alueen asuinrakennuksista. Myös alueen eteläosassa sijaitsee joitakin yksittäisiä asuinrakennuksia.



Kuva 14. Oripohjan keskivaiheilla sijaitsevaa rakennuskantaa kuvattuna heinäkuussa 2023.

Oripohjan alueelle vuonna 2012 laaditun rakennetun ympäristön selvityksen yhteydessä on tunnistettu kaksi suunnittelualueella sijaitsevaa kohdetta. Selvityksessä tunnistetut mahdolliset rakennetun ympäristön arvokohteet ovat suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva tila nimeltään Somila (Kellomäki) ja itäosassa sijaitseva Annikkala (Lehmiö).

Tilalla Somila on vuonna 2012 laaditun rakennetun ympäristön selvityksen mukaan melko hyvin säilynyt asuinrakennus ja talousrakennuksia. Selvityksessä todetaan, että asuinrakennus ja saunarakennus



tulee edelleen säilyttää ja huoltaa perinteisin materiaalein. Selvityksen mukaan mahdollinen uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa alisteisesti vanhan asuinrakennuksen ja maiseman elementtien suhteen pihapiirin välittömässä läheisyydessä. Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluiden kesällä 2024 tekemien maastokäyntien pohjalta selvityksessä tunnistettujen rakennusten tilanne tilalla Somila on heikentynyt olennaisen merkittävästi ja rakennukset ovat purkukuntoisia (kuva 15). Maastokäynnin aikaan rakennukset eivät selvästi olleet säännöllisessä käytössä, vaan ne vaikuttivat hylätyiltä. Rakennusten merkittävästi heikentyneen kunnon takia niitä ei osoiteta kaavassa erityisillä merkinnöillä.



Kuva 15. Tilan Somila purkukuntoinen asuinrakennus (vas.) ja talousrakennus (oik.) kuvattuna heinäkuussa 2024.

Tilalla Annikkala on selvityksen mukaan melko hyvin säilynyt 1930-luvun pientilan asuin- ja navettarakennus peltoaukean reunassa. Selvityksen mukaan asuinrakennus tulee säilyttää ja huoltaa perinteisin materiaalein, ja mahdollinen uudisrakentaminen tulisi suunnitella ja toteuttaa päärakennuksen ja maiseman elementtien suhteen alisteisena. Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluiden heinäkuussa vuonna 2024 tekemän maastokäynnin perusteella rakennusten kunto ei ole heikentynyt merkittävästi selvityksen aikaisesta tilanteesta ja rakennukset ovat säilyneet käyttökelpoisina (kuva 16). Annikkalan hyvin säilyneiden rakennusten säilyminen on tavoitteena huomioida asemakaavaratkaisussa. Maastokäynnin perusteella rakennukset vaikuttivat olevan ainakin osittain käytössä.



Kuva 16. Tilan Annikkala rakennuksia kuvattuna heinäkuussa 2024 (vasemmalla asuinrakennus ja oikealla navetta).



### Arkeologia

Vuonna 2012 tehdyn arkeologisen inventoinnin mukaan suunnittelualan eteläosissa kulkee historiallinen tielinjaus (Orivesi-Jämsä), joka on osin säilyttänyt alkuperäisin luonteensa. Tielinja on nykyisinkin käytössä oleva hiekkapintainen tie nimeltä Pohjantie (kuva 17). Inventoinnissa todetaan, että historiallisen tien osuudella alueella tulisi rakentaa osittain avoimena säilyneen peltomaiseman maisema-arvot huomioiden ja tiekerroksiin kajotessa tulisi huomioida mahdollinen dokumentointi- ja näytteidenotto-tarve. Museoviraston ohjeiden mukaisesti historiallisen tielinjan suojelussa tulee säilyttää tien alkuperäinen linjaus ja suhde historialliseen maisemaan.

Suunnittelualueelle vuonna 2023 tehdyn arkeologisen tarkkuusinventoinnin mukaan alueelta ei löytenyt uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Inventoinnissa on todettu ja mainittu edellä kirjattu historiallinen tielinja.



*Kuva 17. Suunnittelualan eteläosissa sijaitseva Pohjantie koilliseen päin kuvattuna heinäkuussa 2023.*

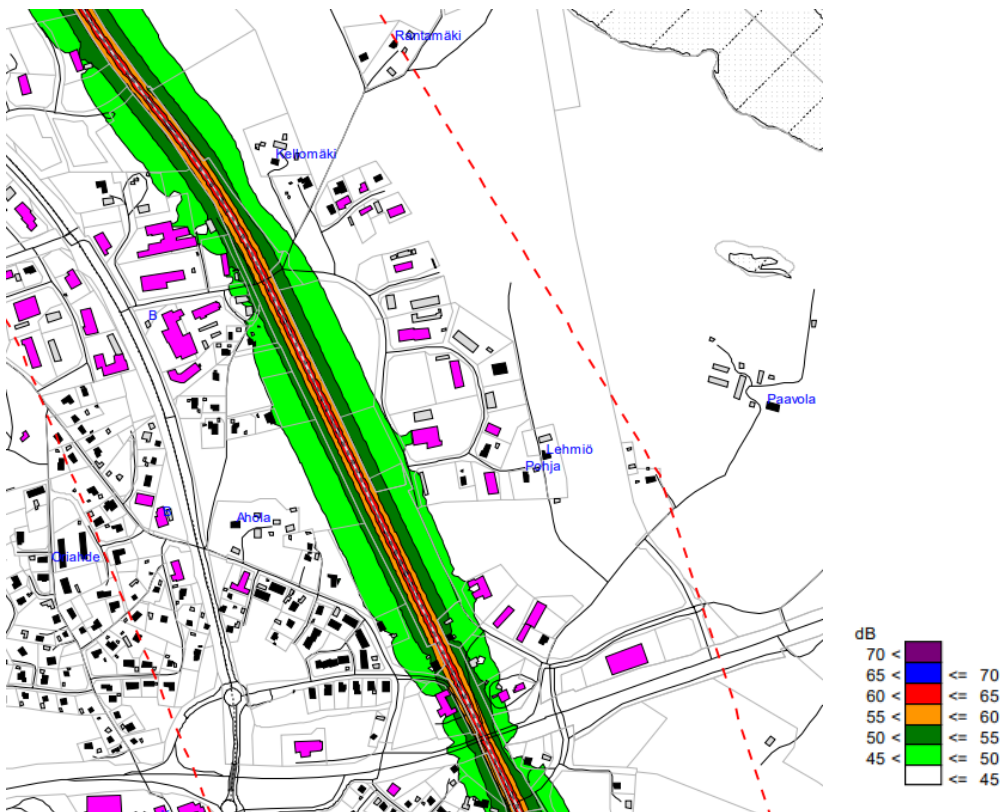
### Ympäristön häiriötekijät

Haapamäen radan aiheuttamasta melusta ja tärinästä on tehty selvityksiä. Meluselvityksen (Ramboll, 2020) mukaan radan itäpuolelle melu kantautuu ennustetilanteessa vuonna 2050 päivällä (klo 7–22) niin, että 50 dB melualue ulottuu noin 100 m etäisyydelle rautatiestä ja 55 dB alue noin 40 m etäisyydelle rautatiestä (kuva 18). Selvityksessä ei ole esitetty merkittävää muutosta mittausajankohdan ja ennustetilanteen melutasolle suunnittelualueella.

Suunnittelualan eteläpuolella kulkeva valtatie 9 aiheuttaa liikennemelua alueen eteläosiin, joka vaikuttaa alueen eteläosan käyttömahdollisuuksiin. Valtatien liikennemelusta ei ole kaupungilla tiedossa selvitystä kyseisellä tieosuudella Oriveden eritasoliittymän itäpuolella.

Valtioneuvoston antaman päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) 1 § mukaan päätöstä ei sovelleta teollisuusalueilla. Myös Uudenmaan ELY-keskuksen julkaiseman *Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa (opas 02/2013)* –oppaan mukaan valtioneuvoston päätöstä meluntorjunnasta sovelletaan lähinnä taajamissa asumiseen, loma-asumiseen ja virkistysalueilla sekä taajamien ulkopuolella loma-asumiseen, leirintäalueilla sekä luonnonsuojelualueilla. Oppaan mukaan muilla alueilla (esim. teollisuusalueilla) melutason ohjearvoja ei sovelleta.

Oripohjan alueen rakennuskanta länsipuolella kulkevan junaradan sekä eteläpuolella kulkevan valtatie 1:n läheisyydessä koostuu lähes kokonaisuudessaan yritystoiminnan käytössä olevista toimitila-, tuotanto- ja varistorakennuksista sekä niiden toimintaan liittyvistä alueista. Alueet on voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin osoitettu erilaisiin yritystoiminnan käyttötarkoituksiin. Näin ollen alueen tulkitaan olevan näiltä osin yritysalueita, jotka tulkitaan vastaavan asetuksen ja oppaan kuvausta teollisuusalueista. Näin ollen valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista ei sovelleta alueen kohdalla ja liikenneväylien läheisyydessä niiltä osin, kun kaavaratkaisussa osoitetaan kohteita, jotka eivät ole melulle herkkiä.



Kuva 18. Raideliikenteestä aiheutuva melutaso suunnittelualueella päivällä (klo 7–22) ennustetilanteessa 2050 (Ramboll Oy, 2020).

Alueelle laaditun värinäselvityksen (Geomatti Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2011) mukaan teollisuus- ja toimistotilat tulisi sijoittaa noin 15 m etäisyydelle junaradasta, jotta junaradasta aiheutuva runkomelu ei kantaudu häiritsevästi rakennusten sisätiloihin. Värinäherkkien toimintojen tai laitteiden sijoittaminen voi vaatia tätä suurempaa etäisyyttä. Selvityksen mukaan suurin värinäriski voi aiheutua rakennusten välipohjien värähtelystä. Mikäli radan lähialueelle suunnitellaan yli yksikerroksisia rakennuksia



tai ryömintätilaisia yksikerroksisia rakennuksia, on suositeltavaa huomioida värähtelyriski rakennusten suunnitteluvaiheessa.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnistettu muita ympäristön häiriötekijöitä.

#### Tekninen huolto

Suunnittelualueen kaavoitetuille ja rakennetuille osille on rakennettu teknisen huollon verkostot. Alueella on olemassa kattavat vesijohto- sekä jätevesiverkostot. Suunnittelualueelle rakennettu hulevesiverkosto on mitoitettu pääasiassa vain katujen kuivatukseen. Alueen nykyisen hulevesiverkoston rajallisuus korostaa hulevesien hallintaa, viivyttämistä sekä imeyttämistä alueen tonteilla.

Suunnittelualueen eteläosassa toimii Oriveden Aluelämpö Oy:n lämpövoimala. Voimala tuottaa lämpöä Oriveden alueen kaukolämpöverkkoon. Voimala-alueelta lähtee myös kaukolämpölinjoja. Valtaosalla suunnittelualueesta ei kuitenkaan ole kaukolämmön verkostoa nykytilanteessa. Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa kaupunki on pitänyt työneuvottelun Oriveden Aluelämpö Oy:n edustajan kanssa. Yhtiön toiminta alueella ja mahdollisuudet kaukolämpöverkon laajentamiseen suunnittelualueelle huomioidaan kaavahankkeen valmistelussa.

Suunnittelualueen läpi kulkee Fingridin Kangasala-Mänttä 110 kV voimalinja (kuva 19). Fingridin 110 kV voimalinjan alueelle on määritelty yhteensä 50 m leveä johtoaukea, joka muodostuu 30 m leveästä rakentamisrajoitusvyöhykkeestä sekä 20 m leveästä reunavyöhykkeestä. Rakentamisrajoituksen alue ulottuu 15 m etäisyydelle voimalinjan molemmiin puolin voimalinjan keskilinjasta mitattuna.



*Kuva 19. Suunnittelualueella sijaitseva Fingridin Kangasala-Mänttä 110 kV voimalinja kuvattuna heinäkuussa 2024.*

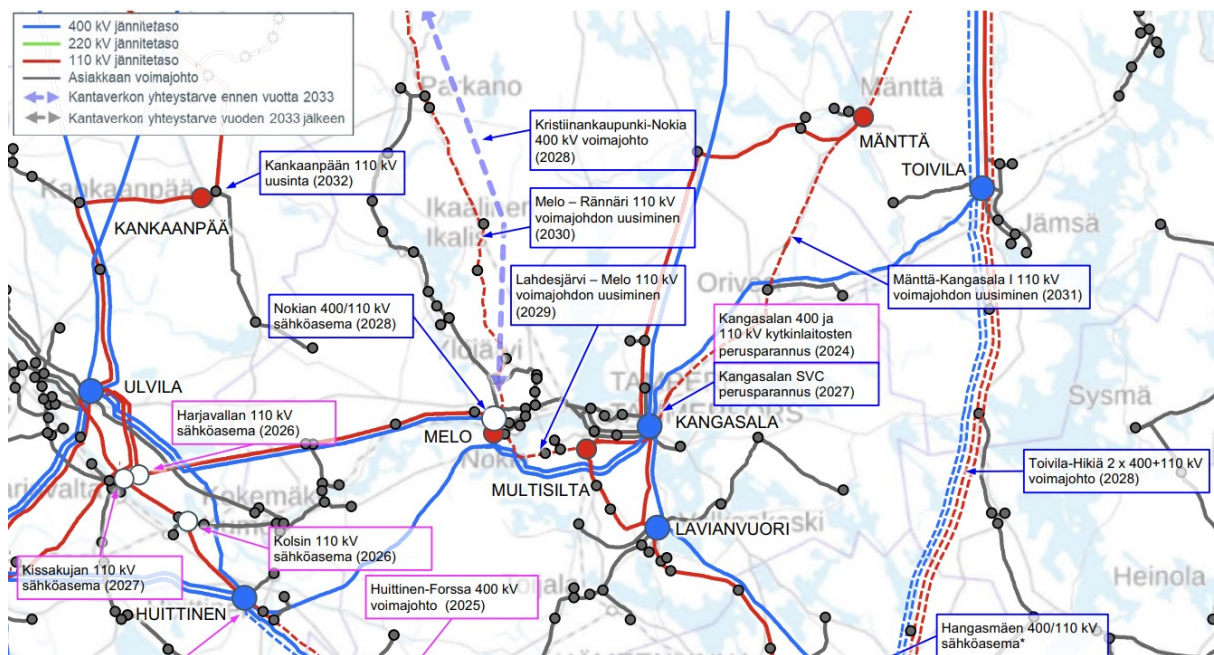


Oriveden kaupungin alueen soveltuvuutta uusiutuvan energian hankkeisiin on viime vuosina aktiivisesti kartoitettu ja suunnittelualueelta on laadittu vihreään siirtymään ja säätövoimaan liittyviä selvityksiä kaavatyön yhteydessä. Suunnittelualue on profiloitunut yritys- ja pienteollisuusvaltaiseksi alueeksi, joten uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollistaminen ja edistäminen on kaavatyön yhteydessä luontevaa, mikäli siihen on edellytyksiä.

Oriveden kaupungin alueelta on laadittu laajempi aurinkoenergiapotentiaalin esiselvitys (Ramboll, 2024), jossa keskityttiin teollisen luokan aurinkoenergiavoimaloihin. Selvityksessä ei tunnistettu kyseiseltä alueelta potentiaalia laajan mittakaavan aurinkoenergian teolliseen tuotantoon.

Suunnittelualueelta on laadittu akkuvarastopotentiaalin esiselvitys (Ramboll, 2024). Selvityksen mukaan alueen hyödyntäminen akkuvarastolle on mahdollista, mutta selvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsevien voimajohtojen kulutuksen liityntäkapasiteetti on melko rajallinen. Suunnittelualueen läpi kulkevan Fingridin 110 kV voimajohdolla uudelle isommalle teollisen luokan kulutusliitynnälle ei ole edellytyksiä. Tämä tarkoittaa, että nykytilanteessa alueen sähköverkolla on myös osittain investointeja rajoittava vaikutus, erityisesti sähköintensiivisten toimintojen osalta. Kaupungin saamien tietojen mukaan alueen voimajohtoihin on paremmin mahdollista liittää jonkin verran sähkön tuotantoa. Suunnittelualueen läpi kulkevat voimajohdot ovat ikääntyneitä.

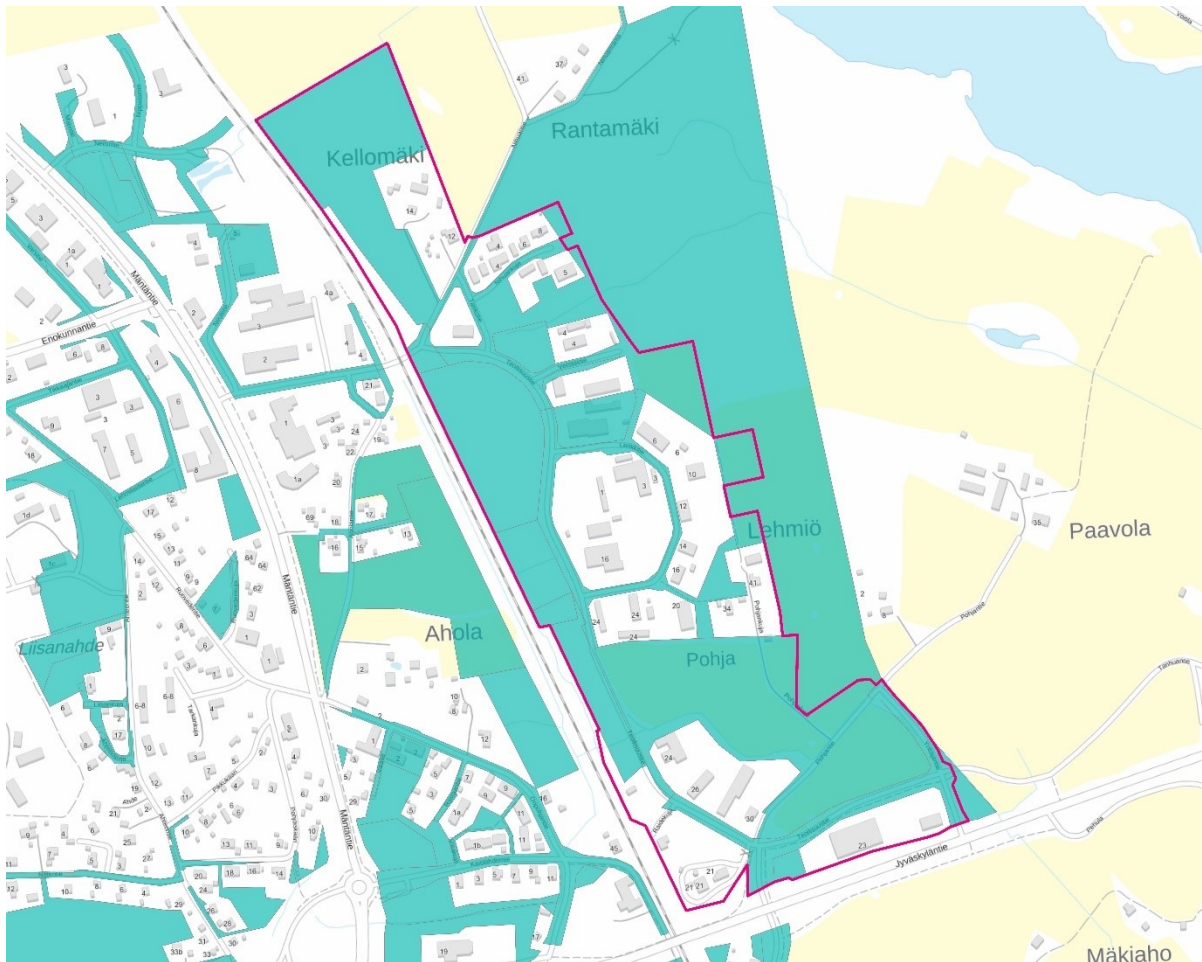
Fingridin kantaverkon kehittämissuunnitelmassa 2024–2033 (kuva 20) suunnittelualueen läpi kulkeva Fingridin 110 kV:n voimalinja Mänttä-Kangasala I on osoitettu uusittavaksi vuonna 2031. Kaupungilla ei ole tarkalleen tiedossa, että onko samassa yhteydessä tarkoitus nostaa kyseisen voimajohdon kapasiteettia ja liityntäkapasiteettia. Sähköverkko on myös laajempi kokonaisuus, jossa eri alueiden muutokset, käyttösuunnitelmat ja verkkoinvestoinnit vaikuttavat monille muille sijainneille käytettävissä olevaan kapasiteettiin.



Kuva 20. Ote Fingridin kantaverkon kehittämissuunnitelmasta 2024–2033. Alueen kehittämishankkeet on kuvattu karttakuvassa s. 62. Ote tallennettu 11.2.2025.

### 3.4. Maanomistus

Suunnittelualue on suurilta osin kaupungin omistuksessa. Erityisesti suunnittelualueen kaavoittamattomat osat ovat kaupungin omistuksessa joitakin asuinrakennuksia lukuun ottamatta. Kaavoitetut alueen osat ovat pääosin yksityisessä omistuksessa.



Kuva 21. Oriveden kaupungin maaomaisuus esitettynä MML:n taustakartalla. Suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivalla ja kaupungin maaomistus turkoosilla värillä.

### 3.5. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan 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 alueidenkäyttölain, rakentamislain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

### Maakuntakaava

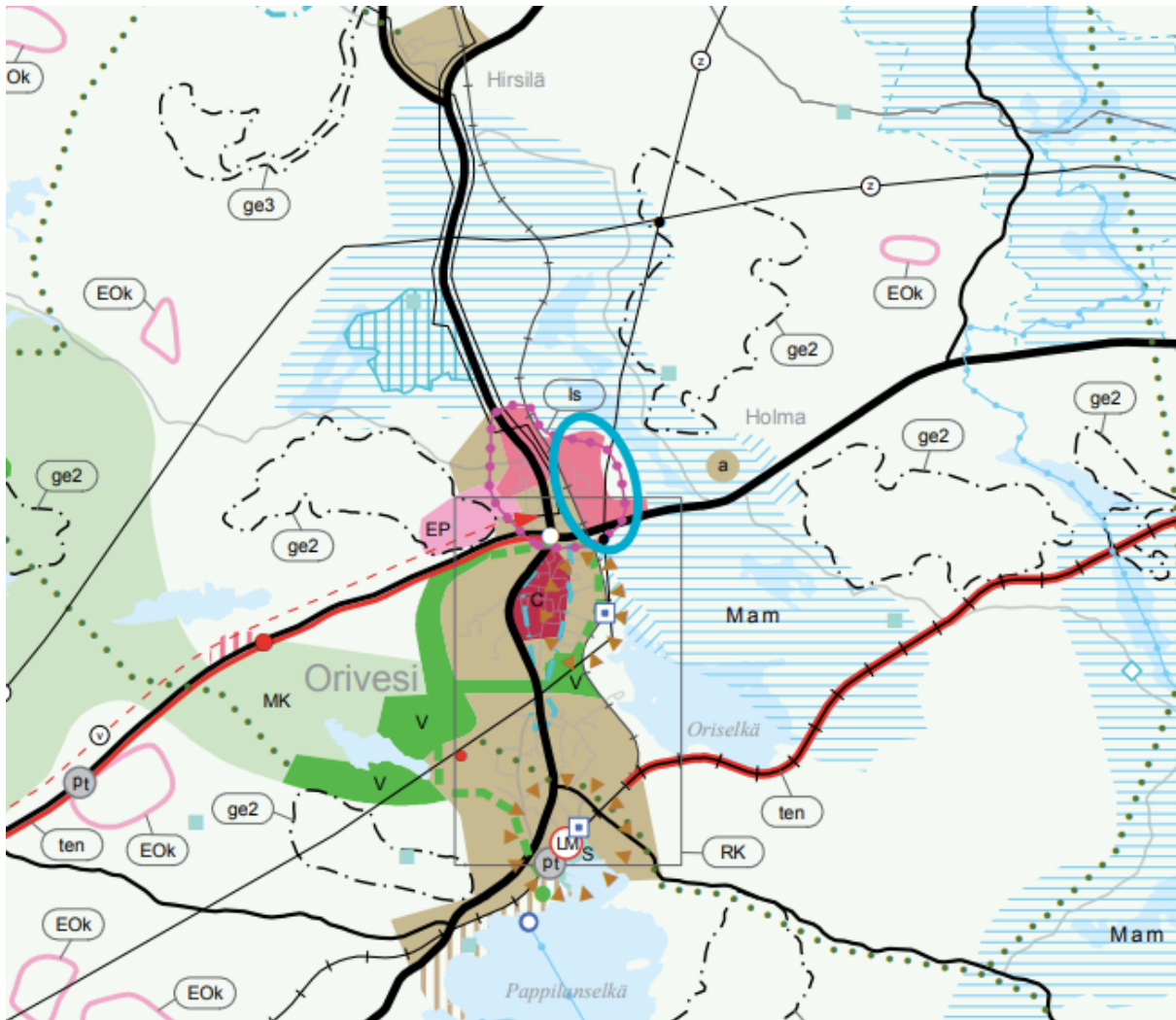
Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty Pirkanmaa maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa (kuva 20) suunnittelualue on osoitettu pääosin pinkillä värillä Lehdistön, Neron ja Oripohjan yritysalueet *Työpaikka-alueeksi*. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti työpaikka-alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Merkinnän alueella ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Lisäksi alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on keskustaajaman alueella 7 000 k-m<sup>2</sup> ja muilla työpaikka-alueilla 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Aivan suunnittelualueen pohjoisosasta pieni osuus on osoitettu vaaleanvihreällä värillä *Maaseutualueeksi*, jonka suunnittelumääräyksissä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Samainen alue on osoitettu myös sinisellä vaakaviivituksella Lyytikälän-Hirsilän kulttuurimaiseman alueeksi merkinnällä *Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Mam)*, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava kulttuuriympäristö- ja luonnonperintöarvojen säilyminen. Merkinnän alueella avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu erinäisiä kohdemerkintöjä, kuten Kangasala-Mänttä 110 kV voimalinja merkinnällä *Voimalinja* ja Haapamäen rautatieosuus merkinnällä *Yhdysrata*. Suurin osa suunnittelualueesta (pl. pieni osuus alueen pohjoisosasta) on osoitettu pinkillä ympyräviivalla kehittämisen kohdealueeksi liikenteellisessä solmukohdassa, joka on kehittämissuositus koskien valtatie 9:n ja kantatie 58:n risteysaluetta.

Pirkanmaan maakuntakaavan yleismääräyksien mukaisesti yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.





Kuva 22. Ote voimassa olevasta Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu turkoosilla soikiolla.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava *Elonkirjo ja energia* on ollut ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2024. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt vaihemaakuntakaavan 7.4.2025.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on esitetty muuttuvia määräyksiä maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osalta. Kaavamääräystä on selvennetty erottamalla valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet omiksi merkinnöikseen. Uuden maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkinnän suunnittelumääräyksiin on lisätty tarkennus uusien rakennuspaikkojen rakentamistavan huomioinnista. Myös työpaikka-alueen kaavamääräyksiin on tullut lisäyksiä; vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksiin on lisätty määräys luonnon monimuotoisuuden huomioimisesta sekä paikallisen energiaomavaraisuuden ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen edistämisestä. Työpaikka-alueen kaavamääräyksistä on poistettu maininta keskustaajaman ulkopuolisia alueita koskeva paljon tilaa vaativan erikoiskaupan koon 3000 k-m<sup>2</sup> alaraja.

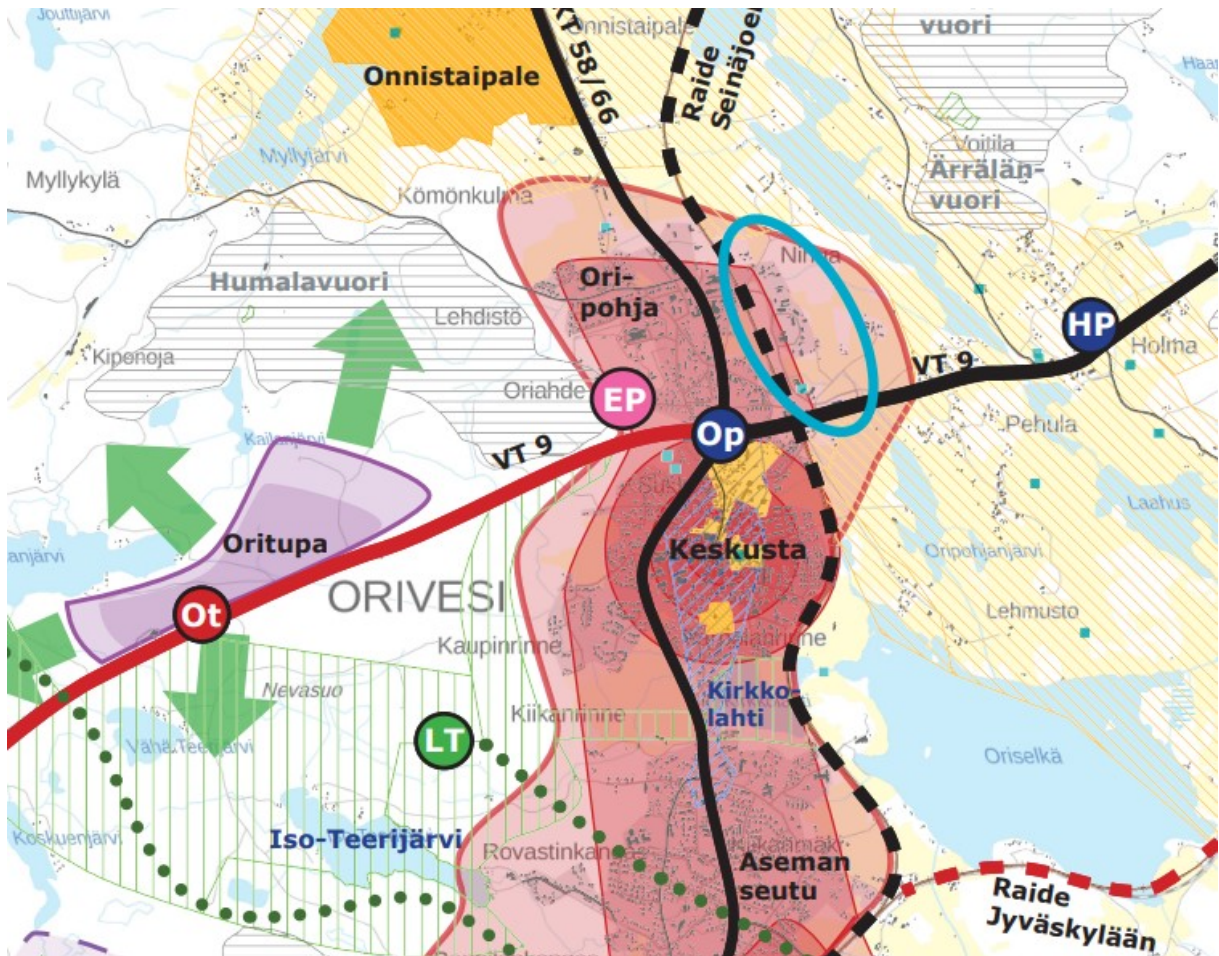
Vaihemaakuntakaavan yleismääräyksiin suunnittelualueutta koskevia määräyksiin on muutettu seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi 4 000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvityksin toisin osoiteta tai kaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Lisäksi yleismääräyksiin on lisätty maininta

luonnonsuojelu- ja pohjavesialueiden sekä arvokkaiden geologisten muodostumien rajauksien tarkistamisesta sekä maa- ja kallioperän tutkimisesta.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Oriveden strateginen yleiskaava, joka on tullut kokonaisuudessaan voimaan 25.1.2023. Strategisessa yleiskaavassa (kuva 23) suunnittelualue on osoitettu *Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama* -merkinnän alueelle. Lisäksi yleiskaavaan on merkitty historiallinen Orivesi-Jämsä-tie merkinnällä *muinaisjäännöskohteet ja/tai kulttuuriperintökohteet*.

Strategisen yleiskaavan tiivistyvää ja kohentuva keskustaajamaa koskee seuraava oikeusvaikutteinen kehittämismääräys: *"Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Tärkeimpien joukkoliikennepysäkkien yhteydessä tuetaan liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenne huomioiden. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympäristössä."*



Kuva 23. Ote Oriveden strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu turkoosilla soikiolla.

### Asemakaava

Suuri osa alueesta on aiemmin asemakaavoitettua aluetta, jolla on kyse asemakaavan muutoksesta. Alueesta noin vajaa kolmannes on aiemmin kaavoittamatonta aluetta, jolla on kyse ensimmäisen asemakaavan laatimisesta. Aiemmin kaavoitetulla alueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja:

- 3.4.1987 hyväksytty Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos
- 13.11.1995 hyväksytty Valtatie 9:n rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos
- 24.9.2001 hyväksytty Oripohjan teollisuusalueen eteläosa ja valtatie 9:n asemakaavan muutos
- 16.6.2003 hyväksytty Oripohjan teollisuusalueen eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos
- 24.10.2022 hyväksytty ja 18.1.2023 voimaantullut Verstastien asemakaavamuutos

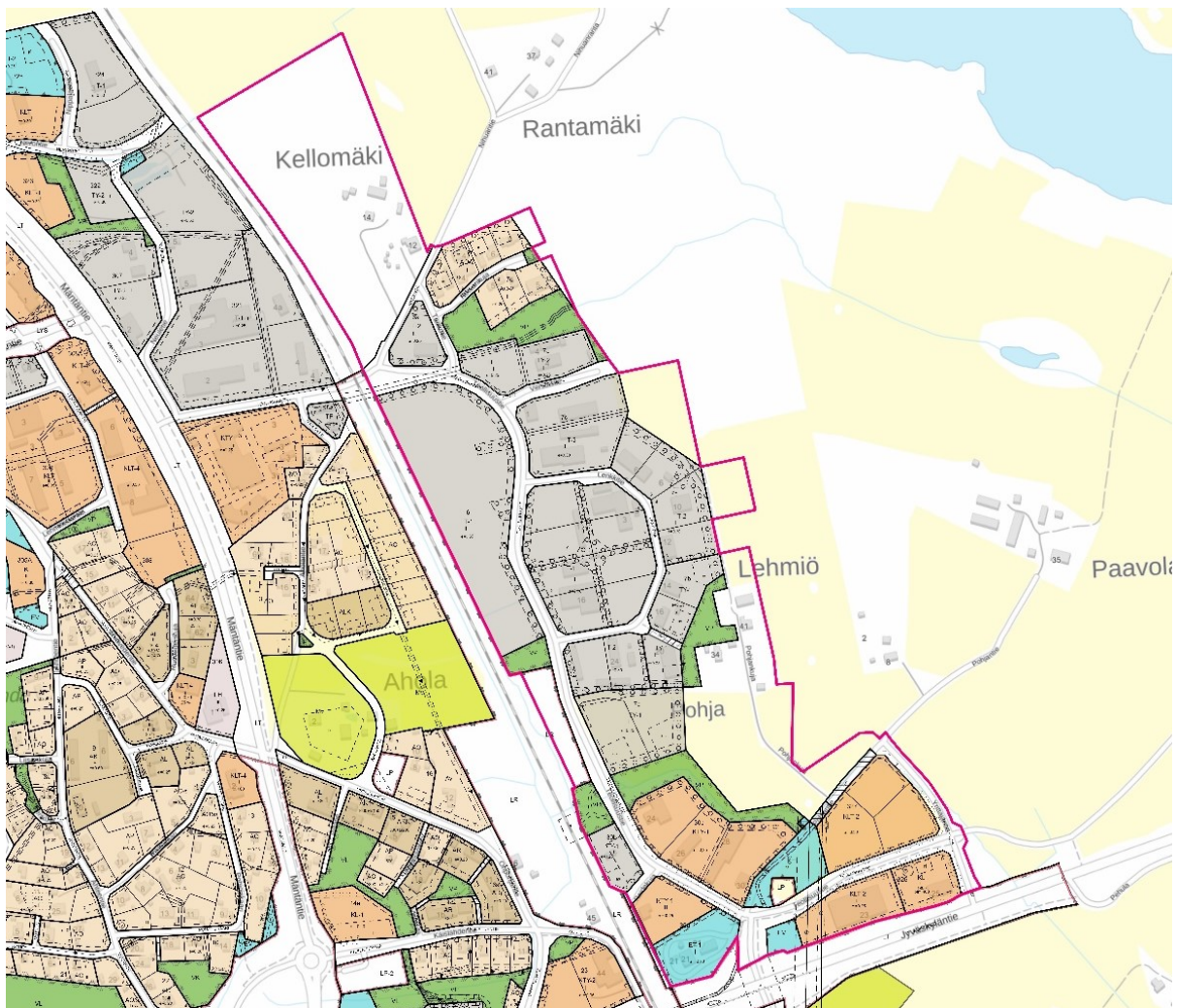
Oriveden ajantasa-asemakaavassa (kuva 24) suunnittelualue on osoitettu pääosin erilaisten liike-, varastointi- ja teollisuusrakennusten alueeksi. Teollisuudelle ja varastoinnille varatut alueet kohdistuvat suurilta osin alueen keskiosiin, liike- ja toimitilarakennusten alueet taas eteläosiin vt 9:n varrelle. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu pieni alue asumiseen, jonka kaavamääräykset ovat mahdollistaneet merkittävän työtoimintaan tarkoitettujen tilojen rakentamisen.



Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T-1, T-2 ja T-3) korttelit 6, 6a, 7, 7c, 7a tontti 1, 7b tontit 3, 4, 5 ja 6, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet (TY-1 ja TY-2) korttelit 30b, 7a tontit 3, 4 ja 5, 7b tontit 1 ja 2, 7d tontti 2, teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (TET) kortteli 7d tontti 1, erillispientalojen korttelialueet (AO-2) korttelit 7e ja 7f, toimitilarakennusten korttelialueet (KTY-1) kortteli 30c ja osa korttelista 30a, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-1) korttelista 30a, liikerakennusten korttelialue (KL) kortteli 326 tontti 1, liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueet (KLT-2) korttelit 327 ja 326 tontti 2.

Suunnittelualueeseen on asemakaavoissa osoitettu myös suojaviheralueita (EV), puistoalueita (VP), yleinen pysäköintialue (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), katualueita ja jalankululle ja pyöräilylle varattuja reittejä. Haapamäen rata-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealueeksi (LR).

Lisäksi suurimmalla osalla suunnittelualueesta on voimassa ohjeellinen Oripohjan teollisuusalueen rakentamistapaohje, joka on laadittu Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen yhteydessä ja hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 9.12.1986 § 924.



Kuva 24. Ote Oriveden ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta on osoitettu pinkillä viivalla.

Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 ja tullut voimaan 22.12.2021. Kaupungilla on vireillä rakennusjärjestyksen uusiminen uuden rakentamislain mukaiseksi.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii Maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Pohjakartan on laatinut Oriveden kaupungin paikkatieto- ja mittauspalvelut.

Suunnittelualueelle on laadittu mm. rakennetun ympäristön inventointi vuonna 2012, liito-oravaselvitys vuonna 2022 ja arkeologinen tarkkuusinventointi vuonna 2023. Vuonna 2024 alueella on selvitetty rinnakkaistien sijaintia ja teollisuusraiteen mahdollisuutta sekä tehty esiselvitys alueen potentiaalista energiavarastoille. Kaavan laatimiseen hyödynnetään pääosin olemassa olevaa selvitysaineistoa.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

---

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Oriveden kaupungin tavoitteena on yritysten ja työpaikkojen lisääminen sekä yritystoiminnan kehittämiseen innostaminen (Elinvoimaohjelma 2022–2025). Kaavahankkeen tavoitteet pohjautuvat kaupungin strategiaan sekä elinvoimaohjelmaan.

Kaupungin yritystonttivarannossa on tällä hetkellä joitakin yritystontteja. Kokonaisuutena on kuitenkin arvioitu, että nykyisin varannossa on liian vähän yritystontteja ja osa varannossa olevista tonteista eivät toteutettavuudeltaan vastaa tarpeita.

Oripohjan alue on selvästi profiloitunut yritysalueeksi ja hyvät liikenneyhteydet tekevät alueesta houkuttelevan. Alueelle on rakentunut paljon yritystoimintaa ja alue on Oriveden merkittävimpiä yritystoiminnan keskittymiä. Elinvoimaohjelmaan on kirjattu, että kaupunki kaavoittaa logistisesti houkuttelevia, monipuolisia yritysalueita sekä edistää yritysten sijoittumista Orivedelle. Kaupunki omistaa Oripohjassa alueita jo kaavoitettujen kiinteistöjen vierestä.

Kaupunginhallituksen päätöksen 24.3.2025 § 64 mukaisesti kaavahankkeen tavoitteet ovat seuraavat: kehittää olemassa olevaa yritysalueita, vastata alueen yritysten kehitystarpeisiin, päivittää alueen asemakaavaa sekä tutkia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamista. Alueen asemakaavat edellyttävät monin osin päivittämistä, sillä voimassa olevat asemakaavat ovat monin osin vanhentuneita eivätkä kaikilta osin enää vastaa nykytilanteen tai tulevaisuuden tarpeita.

Alueen kaavoitus on ollut vireillä vuodesta 2010 lähtien. Kaavahankkeen alkuperäinen päätavoite eli yritysalueen laajentaminen ei ole muuttunut. Kaavahankkeen alkuaikoina tavoitteena oli myös laajentaa asuinaluetta Oripohjan alueen ja Nihuanjärven väliselle alueelle. Suunnitelmista osoittaa asumista on kuitenkin sittemmin luovuttu, sillä ajan myötä asuinrakentamisen trendit ja tarpeet ovat muuttuneet. Kaavahankkeen valmistelun edetessä aluerajausta on muutettu useaan otteeseen. Kaavahankkeen nimi on muutettu kaupunginhallituksen päätöksellä 24.6.2024 § 151 Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta Oripohjan yritysalueen asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi. Oripohjan yritysalueen kaavan aluerajausta ja tavoitteita on muutettu keskittämään asemakaavan päivittämiseen ja yksittäisten uusien yritystonttien osoittamiseen kaupunginhallituksen päätöksellä 24.3.2025 § 64. Alkuperäisen kaavahankkeen aluerajauksen varsinainen laajennusalue on erotettu omaksi kaavahankkeekseen nimeltään *Oripohjan yritysalueen laajennus* kaupunginhallituksen päätöksellä 24.3.2025 § 65.

Useilla Oripohjassa sijaitsevalla yrityksellä ja toimijalla on erilaisia asemakaavoitukseen liittyviä tarpeita ja toiveita. Toiveita on pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan ja ratkaisemaan asemakaavan laatimisen yhteydessä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikaan ja sen jälkeen yrityksiä on kontaktoitu ja tarvittaessa on järjestetty maankäyttöpalveluiden, elinvoimapalveluiden ja yritysten edustajien kanssa maastokäyntejä sekä tapaamisia tarpeiden kartoittamiseksi. Alueen maanomistajille ja toimijoille on järjestetty erillinen kysely kaavamuu-  
toksen tarpeista ja toiveista, jonka kautta saatiin tietoon useita alueen toimijoiden tarpeita. Kaavahank-



keessa on toteutettu alueen toimijoiden osallistamista huomattavasti lainsäädännön edellyttämää menettelyä laajemmin, jotta kaupungilla on kaavaa laatiessa mahdollisimman hyvin tiedossa alueen toimijoiden kehittämistarpeet, ideat ja toiveet kaavamuuтокelle.

#### 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
- Alueen yritykset ja toimijat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, ElmoNet Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- Elenia Oy
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- Oriveden Aluelämpö Oy
- Nihuantien yksityistiekunta

#### 4.3. Vireilletulo

Alueen kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin ensimmäisen kerran huhtikuussa 2010. Kaavahankkeen aluerajausta on päivitetty tämän jälkeen vuosien 2019, 2023 ja 2025 kaavoituskatsauksien yhteydessä.

#### 4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ollut nähtävillä vuonna 2010. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 7.2.2023 § 7 ja se asetettiin nähtäville 6.4.-5.5.2023. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma mukaisesti. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville samanaikaisesti kaavaluonnoksen yhteydessä keväällä 2025.

Oripohjan alueella toimiville yrityksille järjestettiin kysely alueen kehittämiseen liittyen keväällä 2023. Kyselyllä kerättiin palautetta suunnittelualueella sijaitsevilta yrityksiltä ja toimijoilta alueen kaavallisista ratkaisuista ja kehittämistarpeista sekä muista seikoista, jotta alueen yritystoiminta voi jatkua ja kehittyä edelleen. Kyselyyn vastanneiden toimijoiden kanssa on keskusteltu alueen kehittämiseen liittyvistä toiveista ja alueelle on tehty yrityskäyntejä. Kaavan valmistelussa OAS-vaiheen ja kaavaluonnoksen välillä on pyritty toimimaan ja hakemaan ratkaisuja alueen yritysten kanssa aktiivisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikaan ja sen jälkeen yrityksiä on kontaktoitu ja tarvittaessa on järjestetty maankäyttöpalveluiden, elinvoimapaalveluiden ja yritysten edustajien kanssa maastokäyntejä

sekä tapaamisia tarpeiden kartoittamiseksi. Alueen maanomistajille ja toimijoille on järjestetty erillinen kysely kaavamuutoksen tarpeista ja toiveista, jonka kautta saatiin tietoon useita alueen toimijoiden tarpeita. Kaavahankkeessa on toteutettu alueen toimijoiden osallistamista huomattavasti lainsäädännön edellyttämää menettelyä laajemmin, jotta kaupungilla on kaavaa laatiessa mahdollisimman hyvin tiedossa alueen toimijoiden kehittämistarpeet, ideat ja toiveet kaavamuutokselle. Kaavaluonnoksen laadinnassa on pyritty mahdollistamaan esitetyt tarpeet ja toiveet. Ratkaisuja on haettu kaupungin maankäyttöpalveluiden toimesta ja monissa tapauksissa yhdessä alueen maanomistajien sekä yritysten kanssa.

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

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Lausunto: Pirkanmaan ELY-keskus 5.5.2023</b></p> <p>Orin pohjan yritysalue mitä ilmeisimmin laajenee kohti maakunnallisia arvoalueita ja näin ollen suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida näille alueille kohdistuvat vaikutukset.</p> <p>ELY-keskuksella ei ole tiedossa luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitavia luontoarvoja kaava-alueelta. Kaava-alue on ainakin osittain arvioitu lepakkolajeille soveltuvaksi elinympäristöksi. Tästä syystä ELY-keskus katsoo, että mikäli kaavassa esitettyjen ratkaisujen vuoksi on tarpeen purkaa lepakoiden lisääntymiseen tai levähtämiseen soveltuvia rakennuksia, tulisi näiden rakennusten osalta tehdä lepakkokartoitus. Myös mikäli kaavassa osoitetaan puuston poistamiseen tähtäävää maankäyttöä liito-oravalle soveltuvilla varttuneen metsän kuvioilla tai pesintään soveltuvan kolohaavan kaatamista, tulisi liito-oravan esiintyminen näillä kuvioilla tarkistaa.</p> <p>Alueella virtaavien kahden noron luonnontilaisuudesta tulee tehdä maastossa asiantuntijan arvio. Arvio luonnontilaisuudesta tulee perustua pienvesioppaassa kuvattuihin luonnontilaa kuvaaviin ominaispiirteisiin. Mikäli norot määritetään luonnontilaiseksi tai sen kaltaiseksi, ja niihin kohdistetaan suoria tai epäsuoria luonnontilaa vaarantavia toimenpiteitä, ELY-keskuksen ympä-</p> | <p>Oripohjan yritysalueen kaavahankkeen aluerajausta ja tavoitteita on muutettu useaan kertaan, ja kaavaluonnoksen alue on merkittävästi suppeampi kuin OAS-vaiheessa esitetty suunnittelualue. Kaavaluonnoksen mukainen suunnittelualue ei erityisen merkittävästi laajenna alueen yritystoiminnalle osoitettua aluetta, paitsi alueen pohjoisosassa, jonne on osoitettu uutta yritystoiminnan aluetta. Näin ollen kaavaluonnoksessa yritysalueet laajenevat kohti maakunnallisia arvoalueita merkittävästi vähemmän erityisesti idän suuntaan. Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, joka jatkuu suunnittelualueen pohjoispuolella.</p> <p>Kaavaselostukseen sisällytetään osio, jossa arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia suunnittelualueen pohjoisosissa koskien maakunnallista maisema-aluetta.</p> <p>Alueella tehdyissä selvityksissä ei ole tunnistettu suunnittelualueelta luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitavia luontoarvoja, joten tilan-tieto vastaa ELY-keskuksen lausuntoa.</p> <p>Suunnittelualueeseen tehtyjen muutosten vuoksi alueeseen eivät enää kuulu alueet, jotka on arvioitu luontoselvityksissä soveltuvimmiksi liito-oraville ja lepakoille. Alueelta tehdyssä selvityksessä nykyisellä suunnittelualueella ei ha-</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ristönsuojeluyksiköltä tulee pyytää etukäteen vesilain lausunto luonnontilaa vaarantavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta.</p> <p>Pirkanmaan ja Keski-Suomen ELY-keskusten tilaama ”Valtatien 9 toimenpideselvitys välillä Orivesi-Jyväskylä” valmistui vuonna 2022. Toimenpideselvityksessä esitetään muutoksia Yrittäjätien liittymän kääntymismahdollisuuksiin ja siten järjestelyjä suuntaisliittymän Niemeläntien alikulkua käyttäen. Lisäksi esitetään eritasoliittymää Teollisuustien ja Kaislahdentien välille. Teollisuustien uudelle linjaukselle tulisi varata riittävästi rakentamiselta vapaaksi jätettävää aluetta nykyisen korttelin 30a alueelle. Vaikka valtatie 9 kehittämisen aikataulu ei ole tiedossa, tulee asemakaavassa varautua em. toimenpideselvityksen parantamisratkaisuihin varaamalla alueidenkäytössä niille riittävät aluevaraukset. Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue esittää edellä mainitun valtatie 9 toimenpideselvityksen lisäämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asemakaavan lähtökohdaksi. Lisäksi L-vastuualue esittää työpalaverin järjestämistä vt 9 toimenpideselvityksen vaikutuksesta Oripohjan asemakaavaratkaisuun.</p> | <p>vaittu merkkejä liito-oravista tai lepakoista. Tämän takia kaupunki katsoo, että ei ole tarpeen selvittää enää käytettävissä olevaa selvitysaineistoa tarkemmin lepakoihin liittyviä asioita taikka määrätä niistä kaavamääräyksellä. Kaavan toteuttaminen ei myöskään aiheuta erityistä tarvetta purkaa rakennuksia.</p> <p>Suunnittelualueen rajaukseen tehtyjen muutosten vuoksi ELY-keskuksen lausunnossaan viitattaama noro ei sijoitu kaava-alueelle. Alue sijoittuu jonkin verran kaava-alueen itäpuolelle. Alueella tehdyssä selvityksessä (2022) on kartassa 2 merkitty karttaan noron ympäristön arvioitu arvokas elinympäristö. Kyseinen ympäristö ei ulotu suunnittelualueelle.</p> <p>Kaupunki on tutustunut lausunnossa viitattuun valtatie 9 toimenpideselvitykseen. Selvitykseen liittyvien asioiden vuoksi kaupunki ja Pirkanmaan ELY-keskus ovat järjestäneet useita työneuvotteluita, joissa käydään toimenpideselvityksen vaikutuksia alueen kaavaratkaisuun läpi. Toiminnan seurauksena kaupunki ja ELY-keskus ovat yhteistyössä tilanneet selvityksen, jossa tarkasteltiin valtatie 9 rinnakkaistien sijoittumista alueella, sen tilantarvetta sekä kaupungin selvitystarpeena ollutta teollisuusraiteen mahdollisuutta. Kaupungin päätöksenteossa on sittemmin linjattu, että teollisuusraidetta ei oteta mukaan kaavahankkeen tavoitteisiin sen arvioitujen korkeiden kustannuksien sekä vähäisen hyödynnettävissä olevan maa-alueen vuoksi. Vuonna 2024 valmistunut selvitys (Finnmap Infra) osoitti, että toteutettavuudeltaan järkevin ratkaisu on rinnakkaistien sijoittaminen nykyisen Teollisuustien linjauksen kautta kantatielle 58. Kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä työneuvottelussa on linjattu, että rinnakkaistien toteuttamisen mahdollisuudet varataan asemakaavaan Teollisuustien nykyistä linjausta hyödyntäen, jonka lisäksi varaudutaan ja mahdollistetaan eritasoratkaisun toteuttaminen pitkällä aikavälillä kohtaan, jossa Teollisuustie nykyisin ylittää tasoristeyksessä</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>rautatien. Selvityksen mukaiset ratkaisut on huomioitu asemakaavan tilavarauksissa sekä mm. liittymäkieltojen suunnittelussa.</p> <p>Mahdollinen eritasoratkaisu radan ylitykseen Teollisuustielle edellyttäisi nyt kaavaluonnoksessa esitettävien ratkaisujen lisäksi kaava-alueen itäpuolelle rakennettavaa katuyhteyttä mahdollisesti Verstastien ja Nihuantien välille, Tankotien liittymän sulkemista Teollisuustielle sekä Nihuantien kohdalle kaavaluonnoksessa osoitetun pp-väylän sulkemista. Liittymien sulkeminen olisi tarpeellista alueelle sillan myötä syntyvien korkeuserojen sekä liittymähaasteiden vuoksi. Kyseiset ratkaisut eivät ole osa nyt käsiteltävää kaavaluonnosta. Ratkaisut edellyttäisivät merkittävästi kaavahankkeen ratkaisuja enemmän infran rakentamista, joka muodostaisi merkittäviä kustannuksia kaupungille. Tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista täysin muokata alueen katuverkkoa eritasoratkaisun edellyttämällä tavalla, sillä sillan toteuttamisen ajankohtaa ei tiedetä ja se riippuu valtion ratkaisuista, ja ajankohta saattaa olla pitkälläkin tulevaisuudessa. Sen vuoksi kaupunki mahdollistaa kaavaluonnoksessa eritasoratkaisun edellyttämän tilantarpeen huomioiden sen katualueen aluevarauksessa, mutta ei kaikilta osin muokkaa alueen liikenneverkkoa ratkaisun edellyttämään muotoon. Mahdollisen eritasoratkaisun toteuttaminen alueelle edellyttää alueella aikanaan uutta asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, jossa alueen katuverkon ratkaisut suunnitellaan huomioiden Teollisuustien radan ylittävä silta.</p> |
| <p><b>Lausunto: Fingrid Oyj 5.5.2023</b></p> <p>Alueella sijaitsee Fingridin 110 kV voimajohto Mänttä-Kangasala. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (50 m) eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja.</p> | <p>Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon lausunnossa tarkoitettu voimajohto. Voimajohto on osoitettu suojavyöhykkeen (sv) merkinnällä kaavaluonnokseen koko leveydeltään. Voimajohtoa varten varatulle alueen osalle (50 m leveys) ei pääosin ole osoitettu rakentamista mahdollistavia merkintöjä.</p> <p>Korttelissa 328 on kuitenkin osoitettu alueelle energihuollon alue aurinkoenergian tuotantoa</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen. Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa ”Sähkö- ja telejohdot ja maantiet” (2018) esitetään.</p> | <p>varten (EN-1). Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja siirtämiseen tarvittavia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Kaavamääräyksen mukaan alue tulee pitää pääosin kasvipeitteisenä. EN-1-alueen rakennusala on osoitettu 15 m etäisyydelle voimajohtolinjan keskilinjasta. Alueelle ei ole kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeutta. Alueelle on osoitettu kaavamerkintä (ym-7), jonka mukaan alueen toteuttaminen edellyttää voimajohtalon haltijan (Fingrid Oyj) kirjallisen luvan.</p> <p>Korttelin 326 liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueen (KLT-5) tontti 2 on osoitettu kaavaan osoitetun suojavyöhykkeen sisäpuolelle. Tontin rakennusala on kuitenkin rajattu siten, että se ei ulotu suojavyöhykkeelle. Tontin rajaus on alueen voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä siihen ole tehty tältä osin muutoksia.</p> <p>Suojavyöhykkeen 50 m rajojen sisäpuolelle on osoitettu kaavaluonnokseen myös korttelin 329 autopaikkojen korttelialue (LPA). Korttelialue on tarkoitettu korttelin 326 tontin 2 käyttöön. LPA-alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueelle on osoitettu kaavamerkintä (ym-7), jonka mukaan alueen toteuttaminen edellyttää voimajohtalon haltijan (Fingrid Oyj) kirjallisen luvan.</p> <p>Tämän lisäksi johtoalueelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), ajoyhteyksiä, johtolinjan merkintöjä alueella kulkevia johtoja varten sekä alueen osa, jolla olemassa oleva historiallinen tielinja pyritään säilyttämään.</p> <p>Voimajohtoalueelle on siten kaavaluonnoksessa varattu tilaa 50 m Fingridin lausunnon mukaisesti. Alueelle ei ole osoitettu rakennusten rakentamisen mahdollistavia merkintöjä. Kyseisen alueen sisäpuolelle on osoitettu aurinkoenergian</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>tuotannon rakentamisen mahdollistava kaavamerkintä, jonka alueella rakennusalan reuna sijoittuu 15 m etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta.</p> <p>Voimajohdon 50 m levyiselle alueelle on osoitettu useita erilaisia toimintoja, jotka eivät kuitenkaan edellytä rakennusten tai rakennelmien rakentamista. Kaavamerkintöjen osoittamisella on pyritty hyödyntämään alueella kulkevan voimajohdon alla olevaa maa-aluetta. Alueen hyödyntäminen omalta osaltaan mahdollistaa yritysalueen kehittämisen sekä toisaalta myös vähentää kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti tarvetta ottaa käyttöön uusia rakentamattomia alueita. Voimajohto kulkee alueella pääosin pellolla, joka on jo luonnonarvoiltaan ihmis-toiminnan vahvasti muovaamaa aluetta.</p> <p>Alueelle osoitettujen katujen ja teiden suunnittelu sekä toteutus toteutetaan kaavaprosessista erillisenä prosessina. Prosessissa huomioidaan voimassa oleva lainsäädäntö sekä ohjeisto.</p> |
| <p><b>Lausunto: Pirkanmaan maakuntamuseo 5.5.2023</b></p> <p>Kaavatyön edetessä on syytä varmistaa, että Oripohjan-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys on yhä ajantasalla inventoitujen kohteiden keskeisten tietojen osalta. Selvityksessä on inventoitu kaava-alueelta kaksi lohkotilaa: Annikkala (Lehmiö) ja Somila (Kellomäki). Selvityksessä todetaan, että kohteiden vanha rakennuskanta tulisi pyrkiä säilyttämään ja miljöökuvaa tukea noudattamalla kohteiden vanhojen rakennusten mittakaavaa ja materiaaleja. Kaavan tavoitteisiin olisi hyvä kirjata myös kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen osana kaavaratkaisua. Asemakaavassa tulee turvata maakunnallisten arvoalueiden kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. Lisäksi on syytä mahdollistaa Annikkalan ja Kellomäen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.</p> | <p>Lausunnossa viitattu Oripohjan-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys on vuodelta 2012. Selvityksessä on inventoitu suunnittelualueella useita kohteita. Maankäyttöpalvelut ovat tehneet maastokäyntejä alueella ja arvioineet inventoinnin ajantasaisuutta. Käynneillä on todettu, että inventointi on edelleen suurimmilta osin riittävästi ajantasainen. Inventoinnissa tunnistettujen kohteiden rakennusten kuntotilanteessa on kuitenkin tapahtunut merkittäviä muutoksia, jotka on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.3. sekä tässä lausuntoon annettavassa vastinekommentissa. Kohdassa 3.3. on myös esitetty kuvia kohteiden rakennuskannasta.</p> <p>Tilalla Somila on vuonna 2012 laaditun rakennetun ympäristön selvityksen mukaan melko hyvin säilynyt asuinrakennus ja talousrakennuksia. Selvityksessä todetaan, että asuinrakennus ja saunarakennus tulee edelleen säilyttää ja huoltaa</p>                       |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Kaava-aluetta, etenkin sen itäosaa, voidaan pitää arkeologisesti potentiaalina mm. pyyntikulttuurin asuinpaikkoja ajatellen. Kaava-alueelta voi löytyä vielä tuntemattomia esihistoriallisia tai historiallisen ajan muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Niiden huomioonottaminen kaavassa edellyttää arkeologisen tarkkuusinventoinnin suorittamista. Kaavan suunnittelualueella oleva osa historiallisesta Orivesi – Jämsä tielinjauksesta (pääosin nykyisen Pohjantien linjaus) on kulttuuriperintökohde. Tielinja tulee tarkastaa laadittavan arkeologisen tarkkuusinventoinnin yhteydessä sitä koskevien tietojen ajantasaistamiseksi ja huomioida kaavan laatimisen yhteydessä asianmukaisin suojelumerkinnöin.</p> | <p>perinteisin materiaalein. Selvityksen mukaan mahdollinen uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa alisteisesti vanhan asuinrakennuksen ja maiseman elementtien suhteen piha-<br/>piirin välittömässä läheisyydessä. Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluiden kesällä 2024 tekemien maastokäyntien pohjalta selvityksessä tunnistettujen rakennusten tilanne tilalla Somila on heikentynyt olennaisen merkittävästi ja rakennukset ovat purkukuntoisia. Maastokäynnin aikaan rakennukset eivät selvästi olleet säännöllisessä käytössä, vaan ne vaikuttivat hylätyiltä. Rakennusten merkittävästi heikentyneen kunnan takia niitä ei osoiteta kaavassa erityisillä merkinnöillä, jotka vaatisivat tilan Somila rakennusten säilyttämistä.</p> <p>Tilalla Annikkala on selvityksen mukaan melko hyvin säilynyt 1930-luvun pientilan asuin- ja navettarakennus peltoaukean reunassa. Selvityksen mukaan asuinrakennus tulee säilyttää ja huoltaa perinteisin materiaalein, ja mahdollinen uudisrakentaminen tulisi suunnitella ja toteuttaa päärakennuksen ja maiseman elementtien suhteen alisteisena. Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluiden heinäkuussa vuonna 2024 tekemän maastokäynnin perusteella rakennusten kunto ei ole heikentynyt merkittävästi selvityksen aikaisesta tilanteesta ja rakennukset ovat säilyneet käyttökelpoisina. Annikkilan hyvin säilyneiden rakennusten säilyminen on tavoitteena huomioida asemakaavaratkaisussa. Maastokäynnin perusteella rakennukset vaikuttivat olevan ainakin osittain käytössä.</p> <p>Kaavahankkeen tavoitteisiin on kirjattu maininta kulttuuriympäristöarvojen huomioimisesta osana kaavaratkaisua kaavaselostuksen kohtaan 1.4.</p> <p>Kaupunki on tilannut arkeologisen tarkkuusinventoinnin (Heilu, 2023) asemakaava-alueelta, joka on valmistunut vuoden 2023 lopussa. Ar-</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>keologisen tarkkuusinventointiselvityksen mukaan alueelta ei löydetty uusia muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.</p> <p>Arkeologisen inventoinnin yhteydessä alueen eteläosassa sijaitseva muu kulttuuriperintökohte (Orivesi-Jämsä-tie) on tarkastettu. Inventoinnin mukaan kaava-alueella sijaitseva tieosuus on käytössä olevaa hiekkatietä. Selvityksen mukaan yleisenä ohjeena historiallisten tielinjojen suojelusta on säilyttää tien alkuperäinen linjaus ja suhde historialliseen maisemaan. Selvityksen mukaan historialliset tiet merkitään kaavoihin s/historiallinen tielinja –merkinnällä.</p> <p>Kaavaratkaisussa on huomioitu tielinjan säilyttäminen alueella. Koko tielinja on osoitettu alueelle asemaakaavaan siten, että kaavaratkaisu varmistaa tielinjan säilymisen alueella. Tielinjan pohjoisosa on osoitettu asemakaavaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/tienä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Merkintä takaa tielinjan säilyvän nykyisen kaltaisessa käytössä. Merkintä vastaa alueella voimassa olevaa asemakaavaa, jossa tielinjan kaava-alueen pohjoisemmat osuudet on merkitty merkinnöin pp/t ja pp. Kaava-alueella kulkeviin tielinjan säilyneen osuuden eteläosiin kaupungilla ei ole enää verkostollista tarvetta osoittaa tielinjaa osana alueen liikenneverkkoa. Tielinjan säilyminen on kuitenkin turvattu erillisellä kaavamääräyksellä (s-5). Tielinja on osoitettu osaksi alueen korttelia (KTY-1) sekä suojaviheraluetta (EV). Tielinja on osoitettu kaavamerkinnällä s-5, jolla varmistetaan tielinjan säilyminen alueella. Merkinnän määräys on seuraava: <i>”Alueen osa, jolla olemassa oleva historiallinen tielinja pyritään säilyttämään. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tien linjauksen säilyttämiseen sekä tielinjauksen ja säilyneen historiallisen maiseman suhteen huomioimiseen.”</i>. Näin ollen kaavaratkaisu takaa koko alueelle sijoittuvalta säilyneeltä osuudelta alueella tunnistetun historiallisen tielinjan säilymisen. Todettakoon kuitenkin myös, että tielinja on osin hävinnyt lähialueilla</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>rakentamisen vuoksi. Linjaa ei ole osoitettu Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin muinaisjäännöksenä, vaan kyseessä on muu kulttuuriperintökohde (Museovirasto, museoverkon kartta 15.4.2025).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Lausunto: Pirkanmaan pelastuslaitos 5.5.2023</b></p> <p>Lämpölaitoksen mahdollisen räjähdysen ja tulipalon vaikutuksista tulee laatia vaarojen arviointi, jonka tulokset tulee huomioida kaavoitetavan alueen turvallisuusvaatimuksissa. Kaavoitettaessa uusia alueita yritystoimintaan olisi suositeltavaa rajoittaa kaavalla sellaiset terveydelle ja ympäristölle vaaralliset toiminnot, joiden onnettomuuksien yhteydessä aiheutuisi vaaraa muille lähellä oleville kiinteistöille sekä ympäristölle. Oriveden kaupungin tulee huolehtia kaavoitettavalla alueella sammutusveden saannista ensisijaisesti palovesiasemilla.</p> | <p>Kaupunki tilaa yhteistyössä lämpölaitoksen omistavan Oriveden Aluelämpö Oy:n kanssa lausunnossa tarkoitetun vaarojen arvioinnin. Arviointi toteutetaan kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen välillä. Tarvittaessa sen perusteella tehdään muutoksia kaavaratkaisuun.</p> <p>Kaavaluonnoksen ratkaisuissa on mahdollisuuksien mukaan pyritty sovittamaan alueen toimintoja erityisesti ympäristöhäiriöille herkkien kohteiden (esim. asuminen) läheisyydessä osoittamalla rajoituksia alueelle osoitettujen yritystonttien käyttömahdollisuuksiin. Näissä kohdin yritystoiminnan luonnetta on ohjattu kaavamerkinnoillä TY-3 ja TY-4 (ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue). Kaavamääräyksellä alueen toimintoja on rajattu siten, että teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää.</p> <p>Alueella sijaitsee nykyisellään paloposteja, joiden kautta on mahdollista saada sammutusvettä. Esimerkiksi Pohjantien ja Teollisuustien risteyksessä sijaitsee paloposti. Tällä hetkellä lähin palovesiasema sijoittuu suunnittelualueelta noin 300–900 metrin etäisyydelle.</p> <p>Kaupunki huolehtii alueen sammutusveden tarjonnasta erityisesti palopostien avulla. Paloposteja on mahdollista toteuttaa lisää erityisesti Teollisuustien läheisyyteen, mikäli pelastuslaitos ilmoittaa sen olevan tarpeellista.</p> <p>Palovesiaseman toteuttaminen suunnittelualueelle on haastavaa. Alueella kulkeva vesijohtoverkosto ei kapasiteetin kannalta mahdollista toimivan palovesiaseman toteuttamista alueelle. Näin ollen palovesiaseman toteuttaminen alu-</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>eelle edellyttäisi laajempia kunnallisteknisiä investointeja, esimerkiksi vesijohtoverkon runko-<br/>linjan uusimista. Kyseessä olisi varsin mittava investointitarve. Kaavaluonnos mahdollistaa runkovesijohdon uusimisen, sillä sille on varattu riittävät tilavaraukset alueella katualueille. Kaupunki ottaa tarpeen huomioon myös pitkän aikavälin vesijohtoverkoston uusimisen ja kehittämisen yhteydessä, mutta lyhyellä aikajänteellä alueelle ei ole mahdollista toteuttaa palovesiasemaa.</p> <p>Kaavaluonnos mahdollistaa alueella vesijohtoverkoston uusimisen sekä palopostien ja palovesiasemien rakentamisen. Niiden suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan kuitenkin erillisenä suunnittelu- ja rakennusprosessina, johon kaavoitus ei suoraan vaikuta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Lausunto: Väylävirasto 25.4.2023</b></p> <p>Pinkojantien tasoristeykseen johtavalla Teollisuustiellä on puutteita nykyisiin tasoristeyksiä koskeviin ohjeisiin nähden Nihuantien liittymän etäisyydessä sekä tasoristeykselle johtavaan kaarteeseen jyrkkyydessä. Väylävirasto huomauttaa, että asemakaavaa laadittaessa ja alueen katuja suunniteltaessa tulee huomioida Väyläviraston Ratatekniset ohjeet, joiden mukaan tieliittymän on oltava vähintään 50 m etäisyydellä tasoristeyksestä ja tien kaarresäteen on oltava vähintään 1000 m vähintään 60 m matkalla lähimmästä kiskosta.</p> <p>Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Kaavotuksessa tulee huomioida melun ohjearvot ja värinän tavoiterajat. Lisäksi melu- ja värinäalueelle</p> | <p>Kaavaratkaisussa on huomioitu ja varauduttu mahdolliseen Teollisuustien käyttöön valtatie 9 rinnakkaistienä sekä tähän liittyen myös rautatien ylittävään eritasoratkaisuun (siltaan). Ratkaisuille on varattu katualueeseen riittävät tilavaraukset. Varaukset perustuvat kaupungin ja Pirkanmaan ELY-keskuksen aiheesta tilaamaan selvitykseen (Finnmap Infra), joka on valmistunut vuonna 2024. Tarkemmin asiaa on avattu ELY-keskuksen lausuntoon löytyvässä vastineessa aiemmin tässä selostuksen kohdassa.</p> <p>Kaupunki on huomioinut Väyläviraston lausunnon tasoristeyksen läheisyydessä kaavaratkaisun suunnittelussa. Yllä kuvattu laajennettu katualue, jolla varaudutaan Teollisuustien radan ylittävään eritasoratkaisuun, mahdollistaa myös lausunnon mukaisen Teollisuustien linjauksen muuttamisen katuosuutta uudelleen rakentamalla siten, että tasoristeyksen läheisyyttä on mahdollista parantaa kaarresäteen osalta. Asia on siten huomioitu kaavaratkaisussa. Lisäksi kaavaratkaisussa on lausunnon perusteella suljettu Nihuantien nykyinen liittymä, joka lausunnon mukaisten etäisyyksien kannalta sijoittuu liian lähelle</p> |

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ei saa sijoittaa melu- ja värinäherkkää toimintaa ilman tarvittavia suojauksia ja kaavamerkintöjä.</p> | <p>helle tasoristeystä. Nykyisen Nihuantien kohdalle on osoitettu osuus pp-väylälle, joka mahdollistaa olemassa olevan rakenteen käyttämisen kävelyn ja pyöräilyn reittinä. Nihuantien kulku on kaavaratkaisussa siirretty kulkemaan olemassa olevan Tankotien kautta. Jatkossa kaavaratkaisun mukaan tasoristeystä lähin ajoneuvoille tarkoitettu liittymä olisi Teollisuustien ja Tankotien välinen liittymä, jonne etäisyys tasoristeyksestä on noin 125 m. Lisäksi tasoristeyksen läheisyyteen on osoitettu tonteille liittymäkieltoa Teollisuustielle, joka perustuu alueella varauduttavaan eritasoratkaisun siltaan varautumiseen. Tämä takaa myös sen, että liian lähelle tasoristeystä ei synny myöskään uusia tonttiliittymiä. Kaavaratkaisussa on siten kaavallisesti ratkaistu Väyläviraston lausunnossa esittämät tasoristeyksen läheisyyteen liittyvät seikat. Liikennejärjestelyjen muutokset ja rakentaminen tapahtuvat kaavaprosessista erillisen prosessin mukaisesti katusuunnitelmaan perustuen.</p> <p>Lausunnossa esitettyyn lähtökohtaan melun, runkomelun ja värinän osalta todetaan, että rautatien läheisyyteen osoitetaan toimintoja, jotka eivät ole herkkiä edellä mainituille ilmiöille ja joiden osalta ne on tarvittaessa esimerkiksi asuminen helpompaa huomioida alueen suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa. Rautatien läheisyyteen osoitetaan pääosin teollisuus-, varasto- ja energiantuotannon käyttöön olevia alueita. Kaupunki katsoo, että tarkemmat selvitykset eivät sen vuoksi ole tarpeen meluun, runkomeluun ja värinään liittyen. Lisäksi rautatiealueeseen rajautuville tonteille on osoitettu ylimääräinen aiheeseen liittyvä indeksimääräys (ym-6), jolla varmistetaan, että alueen suunnittelussa ja käytössä otetaan huomioon rautatien läheisyys. Merkintä on seuraava: <i>”Rautatien läheisyys tulee huomioida alueen suunnittelussa. Alueelle sijoitettavat toiminnot eivät saa aiheuttaa häikäisyä raideliikenteelle. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon junaradan ai-</i></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>heuttama tärinä. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida lähialueen maaperäolosuhteet sekä rakentamisen vaikutukset lähi-alueen stabiilettiin siten, että alueen rakentaminen ei vaikuta rautatien rakenteisiin.”</i>                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Lausunto: Oriveden Aluelämpö Oy 6.4.2023</b><br>Uudessa kaavassa on huomioitava olemassa olevat kaukolämpöputket. Alueelle tulevat uudet ja olemassa olevat kiinteistöt ovat mahdollista liittää kaukolämpöön.                                                                                                                                                                                                                         | Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella kulkevat kaukolämpöputket.<br><br>Oriveden Aluelämmön kanssa on käyty kevään 2025 aikana työneuvottelu, jossa käytiin läpi ja keskusteltiin kaavahankkeesta Aluelämmön näkökulmasta. Aluelämmön esittämät tarpeet on huomioitu kaavaratkaisussa. Ratkaisu mahdollistaa kaukolämpöverkon laajentamisen suunnittelualueelle tarpeen mukaan.                                                          |
| <b>Lausunto: Pirkanmaan liitto 25.4.2023</b><br>Pirkanmaan liitto toteaa tutustuneensa aineistoon ja ei anna tässä kaavaprosessin vaiheessa lausuntoa ko. aineistosta.                                                                                                                                                                                                                                                                    | Merkitään tiedoksi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Lausunto: Suomen Erillisverkot -konserni 19.4.2023</b><br>Hankkeella on vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan. Alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä olevat Suomen Erillisverkkojen maanalaiset johdot ja muut rakenteet ennen rakennuksen aloittamista. Kaapeleita ei voida kuvata hankesuunnitelmissa eikä julkisissa asiakirjoissa. | Kaavaluonnokseen on kirjattu seuraava yleismääräys, joka edellyttää Suomen Erillisverkot Oy:n verkostojen huomioimisen rakennushankkeessa alueella: <i>”Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee ennen rakennushankkeen aloittamista selvittää mahdollisesti rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat Suomen Erillisverkko Oy:n kaapelit ja muut rakenteet eikä rakennushankkeella saa olla vaikutuksia yhtiön verkon toimintaan.”</i> |

#### 4.5. Asemakaavaluonnos

##### Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta hyväksyi Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineiston sekä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville päätöksellään 23.4.2025 § 42 30 vuorokauden ajaksi. Asemakaavahankkeen luonnosaineisto asetetaan nähtäville 26.5.-27.6.2025 väliseksi ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnosaineistosta nähtävilläoloaikana. Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.

Kaavahankkeesta järjestetään luonnosvaiheen esittely- ja vuorovaikutustilaisuus 11.6.2025 kello 17.00–18.30 Oriveden kaupungintalon valtuustosalissa. Tilaisuutta on mahdollista seurata myös etäyhteydellä Microsoft Teams -palvelun kautta, jonne linkki julkaistaan kaupungin viestintäkanavissa myöhemmin. Tilaisuuden tavoitteena on hankkeen tavoitteiden ja ratkaisuiden esittely sekä osallisten keskustelu. Tilaisuuden jälkeen on mahdollista jäädä keskustelemaan maankäyttöpalveluiden henkilöstön kanssa kaavahankkeesta. Henkilöstö on paikalla valtuustosalissa tavoitettavissa kello 18.30–19.30. Paikalle on mahdollista saapua keskustelemaan myös ilman esittelytilaisuuteen osallistumista.

#### **4.5.1. Kaavaluonnosaineistosta saatu palaute ja vastineet**

lausunnot ja vastineet taulukkoon

### **4.6. Asemakaavaehdotus**

#### **Nähtävilläolo**

ympla, khall, nähtävilläoloaika, tiedottaminen, lausuntopyynnöt

#### **4.6.1. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet**

lausunnot ja vastineet taulukkoon



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA RATKAISUIDEN PERUSTELUT

---

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava koskee alueita kiinteistöistä 562-413-5-178, 562-871-1-5, 562-413-26-19 sekä 562-413-26-5.

Asemakaavahankkeen tavoitteena on kehittää olemassa olevaa yritysaluetta, vastata alueen yritysten kehitystarpeisiin, päivittää alueen asemakaavaa sekä tutkia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamista. Alueen asemakaavat edellyttävät monin osin päivittämistä, sillä voimassa olevat asemakaavat ovat monin osin vanhentuneita eivätkä kaikilta osin enää vastaa nykytilanteen tai tulevaisuuden tarpeita.

Kaavahankkeessa päivitetään alueen asemakaavan tonttialueiden rajauksia erityisesti katualueiden läheisyydessä, päivitetään alueen kaavarakenne yhtenäisemmäksi sekä päivitetään alueen kaavamerkinnot ja määräykset tarkoituksenmukaisiksi. Hankkeella mahdollistetaan alueella toimivien tarpeita ilmaisseiden toimijoiden toiminnan kehittäminen kaavaratkaisua muokkaamalla ja esimerkiksi mahdollistamalla lisämaan hankkiminen tontteihin kaupungin omistamalta kiinteistöltä. Samassa yhteydessä alueelle muodostetaan yksittäisiä uusia yritystontteja, jotka monipuolistavat kaupungin yritystonttien tarjontaa. Samalla huomioidaan myös Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä määritetty tilantarve katualueelle, joka perustuu alueella tehtävään pitkän aikavälin varautumiseen valtatie 9 rinnakkaistien toteuttamiseksi sekä Teollisuustien radan ylittävän eritasoratkaisun (silta) mahdollistamiseen.

Asemakaavan muutos koskee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1, T-2 ja T-3) kortteleita 6, 6a, 7, 7c, 7a tonttia 1, 7b tontteja 3, 4, 5 ja 6, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1 ja TY-2) kortteleita 30b, 7a tontteja 3, 4 ja 5, 7b tontteja 1 ja 2, 7d tonttia 2, teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (TET) korttelia 7d tonttia 1, erillispientalojen korttelialuetta (AO-2) kortteleita 7e ja 7f, toimitalarakennusten korttelialuetta (KTY-1) korttelia 30c ja osaa korttelista 30a, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1) korttelista 30a, liikerakennusten korttelialuetta (KL) korttelia 326 tonttia 1, liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KLT-2) kortteleita 327 ja 326 tonttia 2 sekä suojaviher- (EV), puisto- (VP), katu-, rautatie- (LR), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) sekä yleisen pysäköinnin (LP) alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-4 ja TY-3) korttelit 341, 339, 337, 332 ja 333 tontti 1, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4) korttelit 344, 342, 340, 336 ja 335, erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) korttelit 345 ja 343, energiahuollon aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1) korttelit 334 ja 328, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-6) kortteli 330, toimitalarakennusten korttelialuetta (KTY-1) kortteli 331, liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KLT-5) korttelit 327 ja 326, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) kortteli 329 sekä suojaviher (EV)-, lähivirkistys- (VL), rautatie- (LR) ja katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Asemakaavalla muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-4) kortteli 346 sekä kortteli 333 tontti 2, erillispientalojen korttelialuetta (AO-4) korttelit 338 ja 347, erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) kortteliin 343 tonttiin 2 ja kortteliin 345 tonttiin 4, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4) kortteliin 340 tontteihin 2, 3 ja 5, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3) kortteliin 339 tonttiin 2 sekä lähivirkistys- (VL), suojaviher- (EV), maa- ja metsätalous- (M) sekä katualueita.

## 5.2. Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 44,5 ha.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) 16219 m<sup>2</sup> ja (AO-4) 15083 m<sup>2</sup> (yhteensä 31302 m<sup>2</sup>), liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KLT-5) 29384 m<sup>2</sup>, toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1) 22854 m<sup>2</sup>, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4) 113033 m<sup>2</sup>, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3) 9363 m<sup>2</sup> ja (TY-4) 95395 m<sup>2</sup> (yhteensä 104758 m<sup>2</sup>), lähivirkistysaluetta (VL) 30103 m<sup>2</sup>, rautatiealuetta (LR) 4440 m<sup>2</sup>, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 2869 m<sup>2</sup>, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-6) 7542 m<sup>2</sup>, energiahuollon aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1) 17470 m<sup>2</sup>, suojaviheraluetta (EV) 15133 m<sup>2</sup>, maa- ja metsätalousaluetta (M) 9810 m<sup>2</sup>, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu/tie (pp) 1446 m<sup>2</sup>, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) 1414 m<sup>2</sup> sekä katualuetta 54052 m<sup>2</sup> (katualueita muodostuu yhteensä 56912 m<sup>2</sup>). Yhteensä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan alueita 44,5610 ha laajuiselle alueelle.

Uutta asemakaavaa kaavahankkeella muodostuu yhteensä 124194 m<sup>2</sup>, josta on T-4 aluetta 13208 m<sup>2</sup>, TY-3 aluetta 2006 m<sup>2</sup> ja TY-4 aluetta 58655 m<sup>2</sup> (yhteensä uutta TY-aluetta muodostuu 60661 m<sup>2</sup>), AO-3 aluetta 2694 m<sup>2</sup> ja AO-4 aluetta 15083 m<sup>2</sup> (yhteensä uutta AO-aluetta muodostuu 17777 m<sup>2</sup>), VL-aluetta 20861 m<sup>2</sup>, EV-aluetta 1308 m<sup>2</sup>, M-aluetta 9810 m<sup>2</sup> sekä katualuetta 569 m<sup>2</sup>.

Alla koostetaulukko asemakaavaluonnoksen mukaisista tonttien pinta-alasta ja rakennusoikeudesta:

| Pääkäyttö-tarkoitus | Kortteli/tontti | Tonttitehokkuus (e) | Rakennusoikeuden määrä (k-m <sup>2</sup> ) | Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>AO-3</b>         | <b>345</b>      | <b>0,25</b>         | <b>yht. 2323</b>                           | <b>yht. 9296</b>                   |
|                     | 1               | 0,25                | 495                                        | 1979                               |
|                     | 2               | 0,25                | 546                                        | 2185                               |
|                     | 3               | 0,25                | 473                                        | 1892                               |
|                     | 4               | 0,25                | 810                                        | 3240                               |
| <b>AO-3</b>         | <b>343</b>      | <b>0,25</b>         | <b>yht. 1730</b>                           | <b>yht. 6923</b>                   |
|                     | 1               | 0,25                | 1081                                       | 4324                               |

|              |            |             |                   |                   |
|--------------|------------|-------------|-------------------|-------------------|
|              | 2          | 0,25        | 650               | 2599              |
| <b>AO-4</b>  | <b>347</b> | <b>0,20</b> | <b>928</b>        | <b>4640</b>       |
| <b>AO-4</b>  | <b>338</b> | <b>0,20</b> | <b>yht. 2088</b>  | <b>yht. 10443</b> |
|              | 1          | 0,20        | 721               | 3607              |
|              | 2          | 0,20        | 1367              | 6836              |
| <b>KLT-5</b> | <b>327</b> | <b>0,35</b> | <b>5481</b>       | <b>15662</b>      |
| <b>KLT-5</b> | <b>326</b> |             | <b>yht. 5011</b>  | <b>yht. 13722</b> |
|              | 1          | -           | 1900              | 4832              |
|              | 2          | 0,35        | 3111              | 8890              |
| <b>KTY-1</b> | <b>331</b> | <b>0,25</b> | <b>yht. 5714</b>  | <b>yht. 22854</b> |
|              | 1          | 0,25        | 2917              | 11669             |
|              | 2          | 0,25        | 1239              | 4954              |
|              | 3          | 0,25        | 1558              | 6230              |
| <b>T-4</b>   | <b>324</b> | <b>0,30</b> | <b>yht. 7977</b>  | <b>yht. 26591</b> |
|              | 1          | 0,30        | 1417              | 4722              |
|              | 2          | 0,30        | 6561              | 21869             |
| <b>T-4</b>   | <b>335</b> | <b>0,30</b> | <b>yht. 2391</b>  | <b>yht. 7971</b>  |
|              | 1          | 0,30        | 1946              | 6487              |
|              | 2          | 0,30        | 445               | 1484              |
| <b>T-4</b>   | <b>340</b> | <b>0,30</b> | <b>yht. 13111</b> | <b>yht. 43705</b> |
|              | 1          | 0,30        | 1093              | 3643              |
|              | 2          | 0,30        | 2668              | 8894              |
|              | 3          | 0,30        | 3413              | 11377             |
|              | 4          | 0,30        | 2541              | 8469              |
|              | 5          | 0,30        | 3397              | 11322             |
| <b>T-4</b>   | <b>336</b> | <b>0,30</b> | <b>yht. 9112</b>  | <b>yht. 30374</b> |

|             |            |             |                   |                   |
|-------------|------------|-------------|-------------------|-------------------|
|             | 1          | 0,30        | 4448              | 14828             |
|             | 2          | 0,30        | 2020              | 6732              |
|             | 3          | 0,30        | 2644              | 8814              |
| <b>T-4</b>  | <b>344</b> | <b>0,25</b> | <b>1098</b>       | <b>4392</b>       |
| <b>TY-3</b> | <b>339</b> | <b>0,25</b> | <b>yht. 2340</b>  | <b>yht. 9369</b>  |
|             | 1          | 0,25        | 709               | 2836              |
|             | 2          | 0,25        | 1632              | 6527              |
| <b>TY-4</b> | <b>346</b> | <b>0,30</b> | <b>yht. 12633</b> | <b>yht. 42112</b> |
|             | 1          | 0,30        | 8218              | 27393             |
|             | 2          | 0,30        | 4416              | 14719             |
| <b>TY-4</b> | <b>333</b> | <b>0,30</b> | <b>yht. 9368</b>  | <b>yht. 31320</b> |
|             | 1          | 0,30        | 3873              | 12909             |
|             | 2          | 0,30        | 5597              | 18657             |
| <b>TY-4</b> | <b>337</b> | <b>0,25</b> | <b>765</b>        | <b>3063</b>       |
| <b>TY-4</b> | <b>332</b> | <b>0,25</b> | <b>yht. 2486</b>  | <b>yht. 9945</b>  |
|             | 1          | 0,25        | 1620              | 6479              |
|             | 2          | 0,25        | 866               | 3465              |
| <b>TY-4</b> | <b>341</b> | <b>0,25</b> | <b>yht. 2261</b>  | <b>yht. 9047</b>  |
|             | 1          | 0,25        | 939               | 3758              |
|             | 2          | 0,25        | 1322              | 5289              |
| <b>LPA</b>  | <b>329</b> | -           | -                 | <b>2869</b>       |
| <b>ET-6</b> | <b>330</b> | <b>0,20</b> | <b>1508</b>       | <b>7542</b>       |
| <b>EN-1</b> | <b>334</b> | -           | <b>200</b>        | <b>15622</b>      |
| <b>EN-1</b> | <b>328</b> | -           | -                 | <b>1847</b>       |



Kaavaratkaisun mitoitus ja kaavalla mahdollistuvat rakennusoikeudet esitetään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa asemakaavan seurantalomakkeessa, joka tullaan liittämään liitteeksi kaavaselostukseen.

### 5.3. Aluevaraukset ja ratkaisuiden perustelut

#### 5.3.1. Korttelialueet

##### Erillispientalojen korttelialue (AO-3)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) korttelin 343 ohjeelliset tontit 1 ja 2 sekä korttelin 345 ohjeelliset tontit 1, 2, 3 ja 4. Yhteensä AO-3-alueetta muodostuu 1,6219 ha, josta 2694 m<sup>2</sup> on uutta asemakaavaa. Korttelien tontit ovat rakentuneita. Suurimmalla osalla korttelialueesta on voimassa Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos.

Korttelialueen tontteihin on osoitettu kuulumaan laajennusalueita Nihuankujan eteläpuolella (kortteli 343 tonttiin 1 ja 2) sekä Nihuankujan päässä (kortteliin 345 tonttiin 4). Nihuankujan päädyssä sijaisevien tonttien laajennusalueiden osalla ei ole voimassa asemakaavaa, eli niiden osalta kyseessä on ensimmäinen asemakaava.

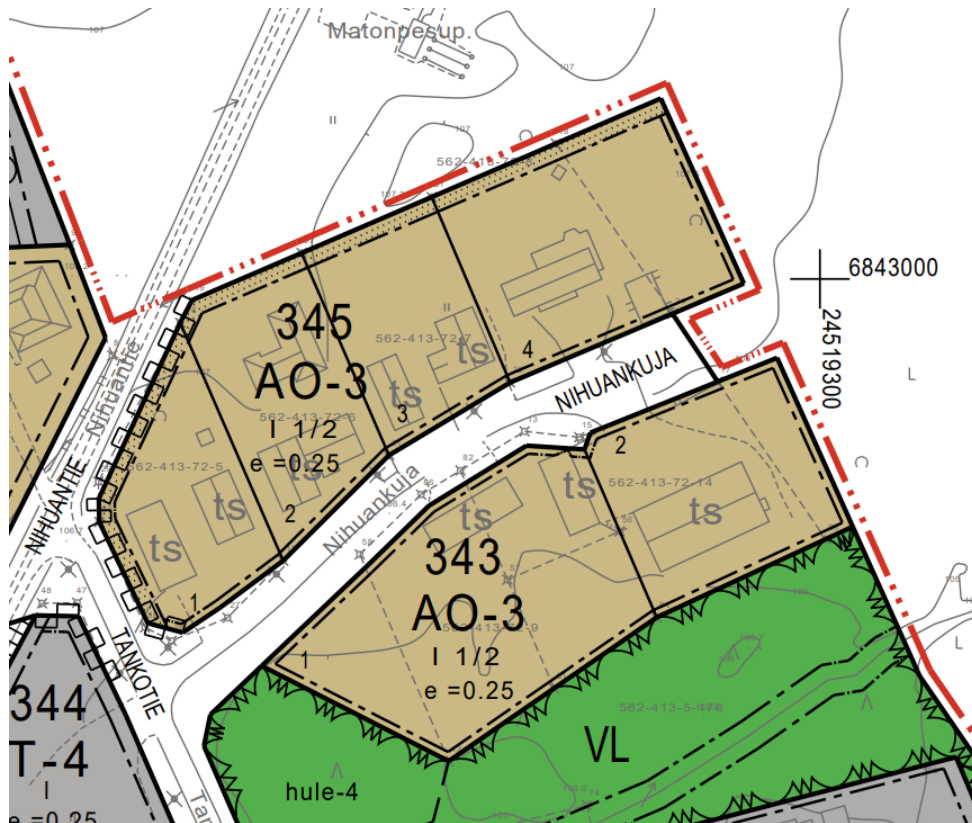
Asemakaavaratkaisussa osoitettu korttelin 343 ohjeellinen tontti 1 laajenee 1237 m<sup>2</sup>, ohjeellinen tontti 2 laajenee 554 m<sup>2</sup> ja korttelin 345 ohjeellinen tontti laajenee 1237 m<sup>2</sup>.

Asemakaavaratkaisussa osoitettu kaavamääräys (AO-3) mahdollistaa asumiseen tarkoitettujen tilojen lisäksi työ- tai varastotoiminnoille rakennettavaa kerrosalaa. Kaavamääräyksen mukaan asumiseen tarkoitettujen tilojen osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 50 %. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan alueen käyttäminen asumisen lisäksi yritystoimintaan, joka on luontevaa alueelle, joka sijoittuu yritysalueen rakenteeseen ja sen lähistölle. Alueelle on ollut myös jo voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa yritystoiminnan tiloja, ja alueelle onkin rakentunut työ- ja varastotoimintaan käytettäviä rakennuksia. Kaavaratkaisu mahdollistaa siten alueen nykyisen käytön jatkumisen ja kehittymisen.

Asemakaavaratkaisussa kortteleiden tonttitehokkuudeksi on osoitettu  $e = 0,25$  ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi  $l = \frac{1}{2}$ .

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-2), jonka mukaisesti asuntojen osuuden rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 25 % ja enintään 50 %. Alueelle saa rakentaa työtoiminnoille osoitettua verstaas- tms. vastaavaa kerrosalaa enintään 75 % rakennusoikeudesta. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleiden kerrosluvuksi on osoitettu  $l$  ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ .

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, on alueen kaavamääräyksiä päivitetty, yksinkertaistettu ja muokattu vastaamaan paremmin nykyaikaa sekä tulevia tarpeita. Kaavamääräys mukailee alueen aiempaa kaavamääräystä. Osa tonteista on osoitettu laajennusalueita. Lisäalueet on osoitettu alueen tontinomistajien toiveiden perusteella.



Kuva 25. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta kortteleista 343 ja 345.

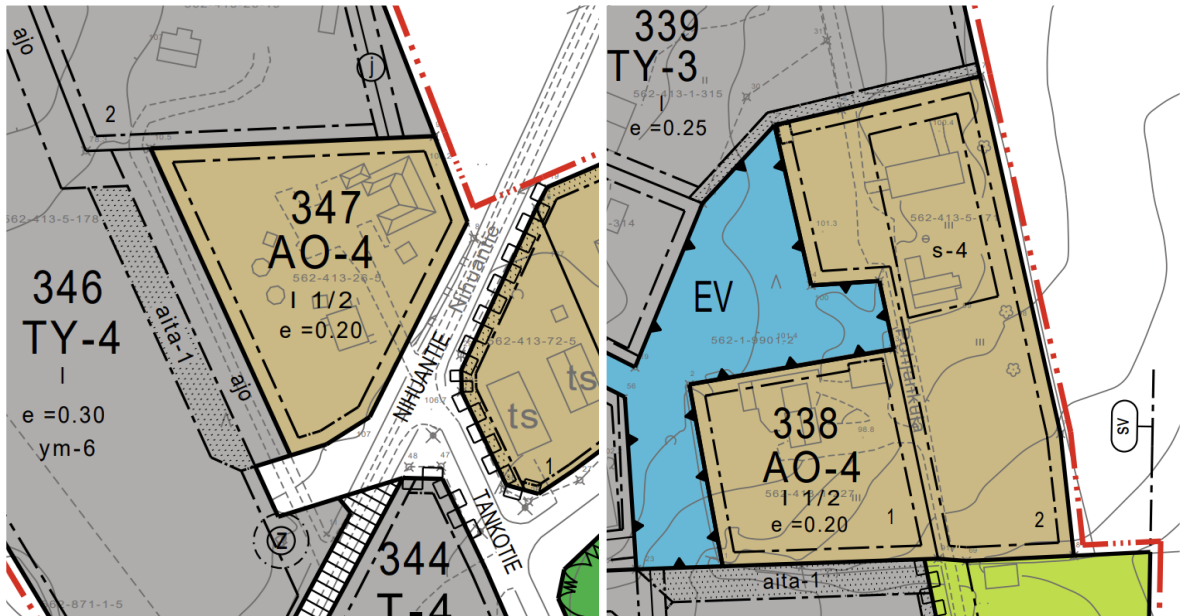
#### Erillispientalojen korttelialue (AO-4)

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-4) kortteli 347 sekä kortteli 338 ohjeelliset tontit 1 ja 2. Yhteensä AO-4-alueetta muodostuu 1,5083 ha, josta kortteli 347 on 4640 m<sup>2</sup> laajuinen, korttelin 338 ohjeellinen tontti 1 on 3607 m<sup>2</sup> laajuinen ja korttelin 338 ohjeellinen tontti 2 on 6836 m<sup>2</sup> laajuinen.

Alueet ovat rakentuneita. Alueella on kyse ensimmäisen asemakaavan laatimisesta. Korttelin 338 ohjeellisten tonttien rajat on osoitettu nykyisten asuttujen kiinteistöjen rajojen mukaisesti. Korttelin 347 raja on osittain osoitettu nykyisen asutun kiinteistön rajojen mukaisesti. Korttelialueen 347 eteläpuolella sijaitsevan Nihuantien katualuevarauksen laajentamisen seurauksena korttelin raja ei tällä osin noudata kiinteistön rajaa.

Asemakaavaratkaisussa osoitettu kaavamerkintä mahdollistaa alueelle asuinrakentamisen lisäksi työ- tai varastotoiminnoille osoitettua kerrosalaa. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan alueen käyttäminen asumisen lisäksi yritystoimintaan, joka on luontevaa alueelle, joka sijoittuu yritysalueen rakenteeseen ja sen lähistölle.

Asemakaavaratkaisussa kortteleiden tonttitehokkuudeksi on osoitettu  $e = 0,20$ . Kortteleiden suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu  $I \frac{1}{2}$ .



Kuva 26. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelien 347 ja 338 kohdalta.

Korttelin 338 tontille 2 osalle alueesta on osoitettu rakennetun ympäristön selvitykseen perustuva merkintä s-4. Merkinällä ohjataan tontin rakennuskannan käyttöä ja rakentamista siten, että alueella tunnistetut rakennusten ja ympäristön kulttuuriympäristölliset arvot säilyvät. Merkintä on rajattu alueelle, jossa alueen vanhempi rakennuskanta sijaitsee. Kaavamerkintä on seuraava: ”Alueen osa, jolla ympäristön luonne pyritään säilyttämään. Erityistä huomiota tulee kiinnittää olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen sekä huolto- ja korjaustöissä ottaa huomioon rakennuskannan luonne ja rakennusajankohta. Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa asuinrakennukseen nähden alisteisena sekä ympäristöön ja maisemakuvaan soveltuvana.”

Korttelin 338 kulku tapahtuu nykyisin Pohjantien ja Pohjankujan yksityistietyyppisten reittien kautta. Pohjantielle on kaavaratkaisussa osoitettu kaavamerkintä, joka mahdollistaa tonteille kulkeamisen myös jatkossa. Pohjankuja on osoitettu kaavaan ajoyhteytenä, joka mahdollistaa tieyhteyden käyttämisen nykyisen kaltaisesti myös jatkossa.

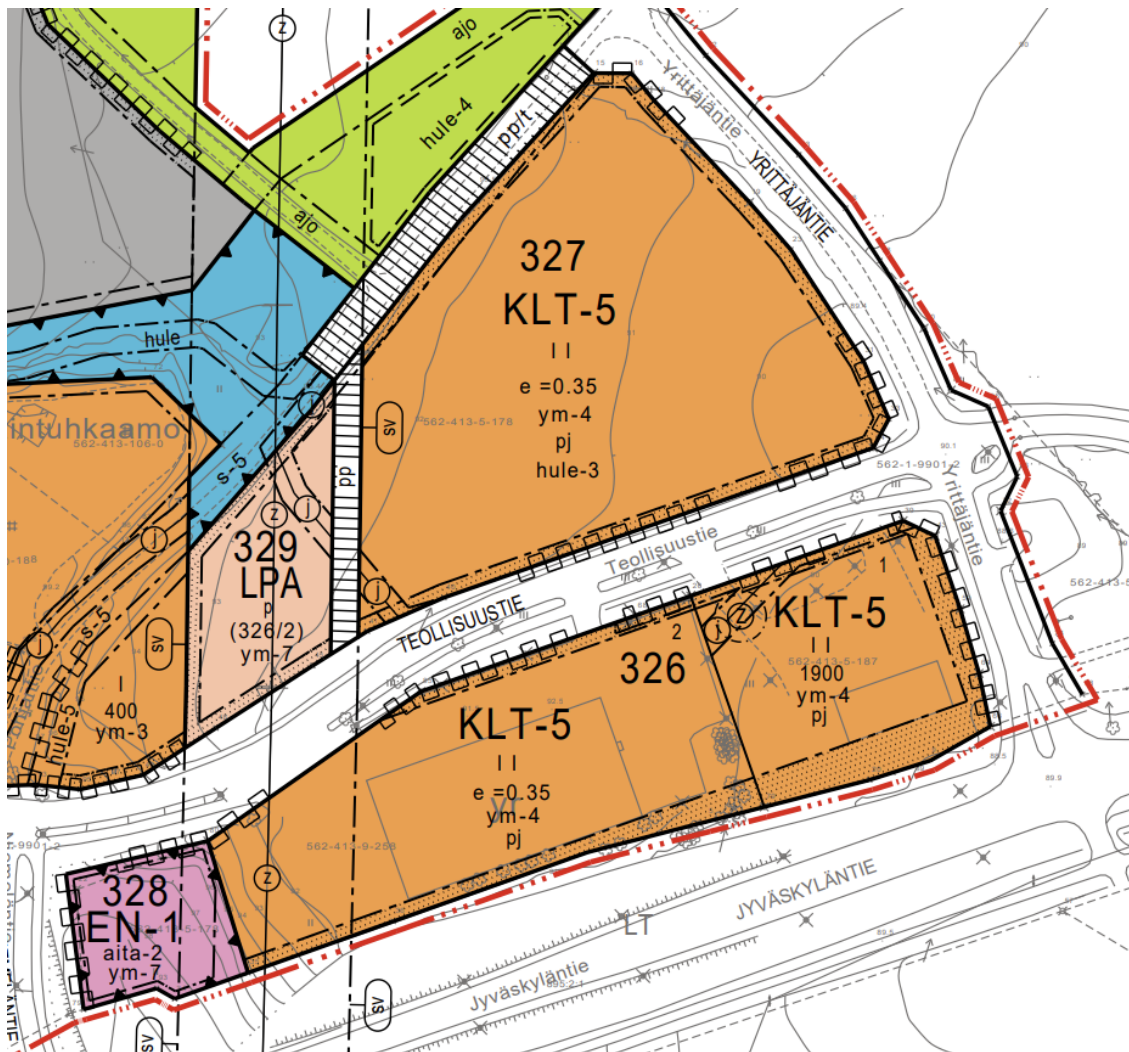
#### Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue (KLT-5)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue (KLT-5) korttelin 326 ohjeelliset tontit 1 ja 2 sekä kortteli 327. Yhteensä KLT-5-alueetta muodostuu 2,9384 ha, josta korttelin 326 ohjeellisen tontin 1 laajuus on 4832 m<sup>2</sup>, korttelin 326 ohjeellisen tontin 2 laajuus on 8890 m<sup>2</sup> ja korttelin 327 laajuus on 1,5662 ha.

Alue on Oripohjan soveltuvinta aluetta kaupallisille toimijoille. Kortteli 326 on rakentunut. Kortteli 327 on rakentumaton ja nykyisin kaupungin omistamaa peltomaata. Molemmilla kortteleilla on voimassa Oripohjan teollisuusalueen eteläosan asemakaava, joten alueen osalta on kyseessä asemakaavan päivitys.

Asemakaavaratkaisussa alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue (KLT-5), jonka alueelle saa lisäksi rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja korkeintaan 20 % toteutettavasta rakennusoikeudesta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä merkittävästi häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Liiketilojen osuuden käytetystä rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 15 %.

Lisäksi korttelialueille on osoitettu indeksimerkinnöillä lisämääräyksiä. Korttelialueille osoitetun ym-4 –merkinnän mukaan alueelle ei saa sijoittaa kaari-, kupoli- tai pressuhalleja. Korttelialueelle on osoitettu merkintä pj, joka osoittaa alueen, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



Kuva 27. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksen kaavakartasta kortteleista 326 ja 327.

### Kortteli 326

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 326 tontti 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolle lisämääräyksillä on osoitettu alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluasema sekä rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 400 k-m<sup>2</sup> saadaan käyttää päivittäistavarakaupan myymälätiloja varten.



Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 326 tontti 2 on osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT-2), jonka mukaan alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueelle sijoitettavien liiketilojen tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kortteliin 326 tontille 1 on osoitettu kerrosluku II ja rakennusoikeuden määräksi 1900 k-m<sup>2</sup> ja tontille 2 kerrosluku I ja tehokkuusluvaksi  $e = 0,35$ .

Asemakaavaratkaisussa kortteli 326 on osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT-5). Asemakaavaratkaisussa korttelialueelle 326 on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Korttelin 326 tontille 1 on osoitettu rakennusoikeutta 1900 k-m<sup>2</sup> ja tontille 2 rakennusoikeuden tehokkuusluvaksi  $e = 0,35$ . Korttelialueelle on osoitettu lisämääräykset ym-4 ja pj, jotka on avattu aikaisemmin pääkäyttötarkoituksen (KLT-5) käsittelyn yhteydessä.

Korttelialueen eteläosien toteutuneet mm. liike- ja myymälätoiminnoille rakentuneet korttelialueet on pidetty pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, on kaavamerkintää muokattu ja päivitetty. Kaavamerkinnän määräystä on yhtenäistetty korttelien kesken ja pääkäyttötarkoituksen (liike- ja teollisuusrakennusten) lisäksi on sallittu muitakin alueelle soveltuvia toimintoja, kuten vähäinen päivittäistavaran myymälätilan rakentaminen. Alue on Oripohjan alueella soveltuvien alue kaupallisille palveluille, joten kaavamerkinnällä on haluttu varmistaa liike- ja myymälätilojen sijoittuminen alueelle sallimalla laaja-alainen toiminta ja rajamalla merkittävästi ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä aiheuttavia toimintoja. Merkintä mukailee alueen aiempaa kaavamerkintää ja mahdollistaa toiminnan jatkamisen alueella sekä tarvittaessa myös kehittämisen. Päivittäistavaran myymälätilojen enimmäisrakennusoikeutta on rajattu sen vuoksi, että päivittäistavarakaupan laajempaa hajauttamista ei Oriveden tilanteessa arvioida järkeväksi ratkaisuksi keskustan palvelutoiminnan kannalta. Korttelin 326 tontin 2 luoteiskulmaan on osoitettu puistomuuntamo olemassa olevan kaltaisesti sekä rakentuneen johtolinjan mukaisesti johtomerkintä. Korttelin tonteille on osin osoitettu liittymäkiellon merkintää, jonka tavoitteena on varmistaa Teollisuustien liikenneturvallisuus sekä sujuva liikennöinti.

### **Kortteli 327**

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 327 suurimmilta osin on osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT-2), jonka asemakaavamääräys on avattu korttelin 326 läpikäynnin yhteydessä. Lisäksi pieni osa korttelista on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 327 on osoitettu ohjeelliset tontit 1, 2 ja 3. Korttelin 327 kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvaksi  $e = 0,30$ . Korttelialueelle on osin osoitettu liittymäkiellon merkintää, jonka tavoitteena on varmistaa Teollisuustien sekä Yrittäjätien liikenneturvallisuus sekä sujuva liikennöinti.

Asemakaavaratkaisussa kortteli 327 on osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT-5). Asemakaavaratkaisussa korttelialueelle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II ja rakennusoikeuden tehokkuusluvaksi  $e = 0,35$ . Korttelialueelle on osoitettu lisämääräykset ym-4 ja pj, jotka on avattu aikaisemmin pääkäyttötarkoituksen (KLT-5) käsittelyn yhteydessä.

Kortteliin 327 on osoitettu seuraava lisämääräys (hule-3): *”Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä vähintään 2 tunnin ja enintään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.”*

Korttelialueen pääkäyttötarkoituksen asemakaavamääräystä, suurinta sallittua kerroslukua sekä rakennusoikeuden määrää on muutettu yhtenäisemmäksi korttelialueen lähialueen kanssa. Alue on varattu liikerakentamiseen myös voimassa olevassa asemakaavassa. Kyseessä on kokonaisuudessaan rakentumaton kortteli, joka on nykyisin peltoa. Korttelin ohjeellinen tonttijako on poistettu verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Ratkaisulla pyritään mahdollistamaan tontinkäytön joustava suunnittelu ja rakentuminen myöhemmin tapahtuvan suunnittelun ja lohkomisen kautta. Korttelialueelle osoitetulla hulevesimääräyksellä pyritään siihen, että alueella syntyviä hulevesiä viivytetään, haihdutetaan ja imeytetään mahdollisuuksien mukaan tontin alueella ennen hulevesien johtamista eteenpäin.

#### Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1) kortteli 331 ohjeelliset tontit 1, 2 ja 3. KTY-1-alueetta muodostuu 2,2854 ha. Korttelin 331 ohjeellisen tontin 1 laajennusalueen suuruus on 3350 m<sup>2</sup>.

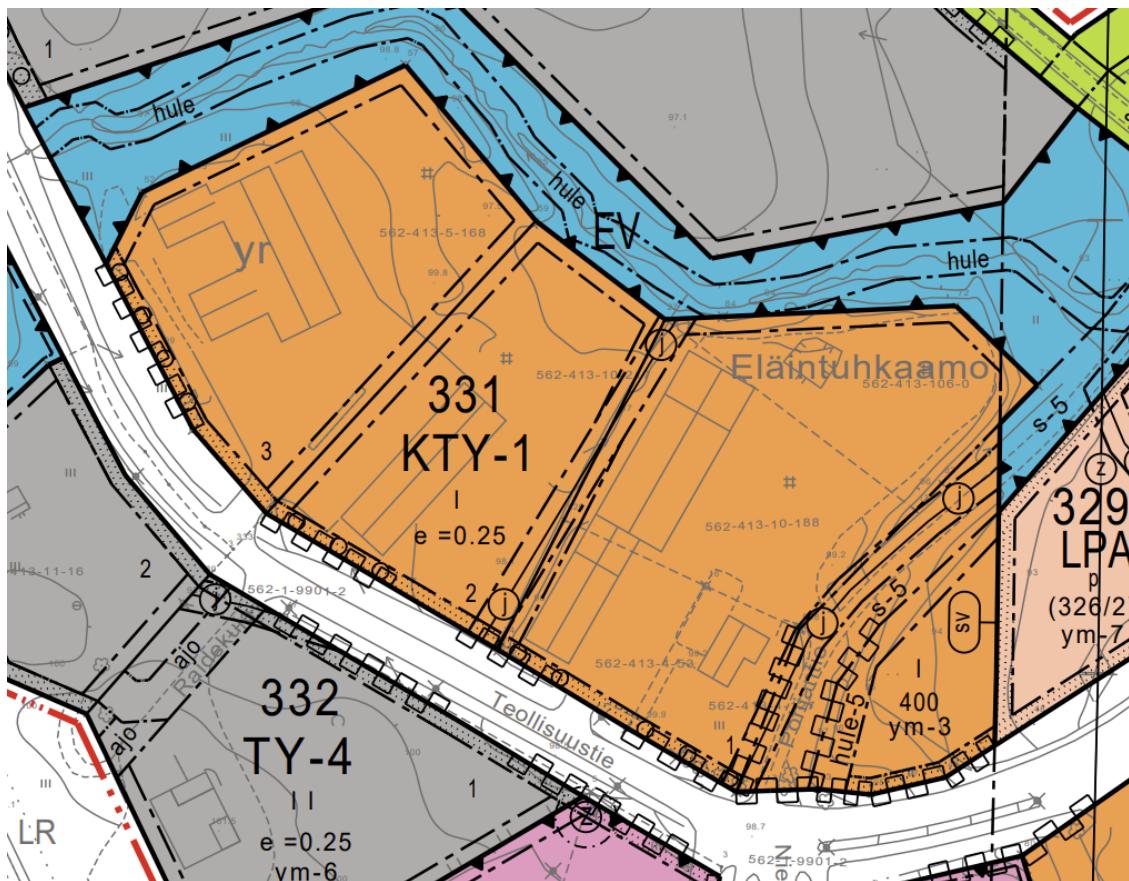
Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), suojaviheralueeksi (EV) sekä yleisen pysäköinnin alueeksi (LP). KTY-1-merkintää ei ole päivitetty, mutta korttelialuetta on tontin 1 osalta laajennettu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle kaupungin omistamalle suojaviheralueelle (EV) sekä yleisen pysäköinnin alueelle (LP). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu I ja tonttitehokkuudeksi  $e = 0,25$ . Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen eteläreunalle on osoitettu liittymäkieltoa, noin 4 m leveä istutettava alue sekä osalle istutettavasta alueesta istutettava/säilytettävä puurivi. Lisäksi korttelialueen pohjois-, koillis- ja luoteisreunalle on osoitettu laaja istutettava alue, jolle on osoitettu istutettava/säilytettävä puurivi.

Asemakaavaratkaisussa osoitetun käyttötarkoituksen (KTY-1) merkinnän mukaisesti korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . Lisäksi ohjeelliselle tontille 1 on osoitettu erillinen rakennusala, jolle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I ja enimmäisrakennusoikeudeksi 400k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaratkaisun mukaisesti korttelin 331 Teollisuustien puoleiselle reunalle on osoitettu liittymäkieltoa, 4 m leveä istutettava alue sekä osalle istutettavasta alueesta istutettava/säilytettävä

puurivi. Ohjeelliselle tontille 1 on osoitettu liittymäkieltomerkintää myös sen läpi kulkevan olemassa olevan tielinjan eteläosiin. Ohjeellisten tonttien 1 ja 2 väliin sekä tontin 1 eteläosiin on osoitettu johtolinjan merkintä olemassa olevan johtolinjan mukaisesti.

Asemakaavaratkaisussa ohjeelliselle tontille 1 on osoitettu aluemarkintä hule-5, jonka osoittama alue on varattu hulevesien viivyttämistä ja imeyttämistä varten kasvillisuuden sekä viivytyspainanteiden ja -altaiden avulla sekä aluemarkintä s-5, jolla on osoitettu alueen osa, jolla olemassa oleva historiallinen tielinja pyritään säilyttämään. Merkinnän mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää tien linjauksen säilyttämiseen sekä tielinjauksen ja säilyneen historiallisen maiseman suhteen huomioimiseen. Ohjeellisen tontin 1 erilliselle rakennusosalalle on osoitettu merkintä ym-3, jonka mukaan rakennuspaikalla sijaitsevat ulkovarastointialueet tulee aidata, sijoittaa, maisemoida tai rakennuspaikan rakennuskohteet sijoittaa siten, ettei ulkovarastointi aiheuta maisemallista haittaa lähi-alueelle.



Kuva 28. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 331.

Korttelialueen toteutunut maankäyttö on sekoittunutta; korttelialueella on myös asumisen toimintoja yritystoiminnan lisäksi. Korttelialueen käyttötarkoitus, suurin sallittu kerrosluku sekä rakennusoikeuden tehokkuusluku on säilytetty ennallaan. Korttelialueelle ajantasakaavassa osoitettuja istutettavia alueita on vähennetty tonttien hyödyntämisen tehostamiseksi. Teollisuustielle ja Pohjantielle on osoitettu liittymäkieltoa liikenneturvallisuuden huomioimiseksi. Kaupungin tekemien tiedustelujen mukaisesti joillakin alueen yrityksistä on tarve lisämaalle, pääasiassa pihatilaksi. Lisä-

maatoiveet on pyritty huomioimaan asemakaavaratkaisussa. Korttelialueen pohjoispuolella kulkevan ojan ja korkeuserojen seurauksena tonttien laajentaminen pohjoiseen ei ole järkevää, joten ohjeellista tonttia 1 on laajennettu kaakkoon. Laajennusalueella sijaitseva historiallinen tielinja aiheuttaa rajoitteita alueen käytölle, joka on huomioitu kaavaratkaisussa. Laajennusalueelle on osoitettu maisemaan liittyvä lisämääräys, sillä alue on hyvin näkyvällä sijainnilla esimerkiksi valtatielle 9 ja Teollisuustielle, joten maisemakuvaa on syytä ohjata. Lisäksi laajennusalueelle on osoitettu hule 5-merkinnällä hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolla hulevesiä viivytetään ja imeytetään kasvillisuuden sekä viivytyspainanteiden avulla. Merkintä on tarpeen, koska alueella veden imeytyminen on vaihtelevaa ja alueen hulevesiverkoston kapasiteetti on rajallinen.

#### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-4)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4) korttelit 335 ohjeelliset tontit 1 ja 2, kortteli 336 ohjeelliset tontit 1, 2 ja 3, kortteli 340 ohjeelliset tontit 1, 2, 3, 4 ja 5, kortteli 342 ohjeelliset tontit 1 ja 2 sekä kortteli 344. Korttelin 340 tonttien 2, 3 ja 5 laajennusalueiden osalta kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Muutoin kyse on asemakaavan muutoksesta. Yhteensä T-4-alueutta muodostuu 11,3033 ha, josta 1,3208 ha on uutta asemakaavaa.

Asemakaavaratkaisussa korttelialueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4), jonka mukaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi alueelle saa lisäksi rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty.

#### **Kortteli 335**

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2), jonka asemakaavamääräys on seuraava: *”Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohden laitoksen toiminnalle välttämättömästi tarpeellista huoltohenkilökuntaa varten. Asuinhuoneistossa on oltava välitön yhteys sen yksinomaaisessa käytössä olevaan rakennuspaikan osaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 100 neliömetriä. Rakennusten ylin räystäskorkeus saa olla enintään + 6 metriä rakennuksen lattiatasosta.”*

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kortteliin 335 ohjeelliselle tontille 1 Teollisuustien varrelle sekä korttelialueen reunoille istutettavaa aluetta ja istutettava puustorivi.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen istutettavan alueen osan kaavamääräys on seuraava: *”Istutettava alueen osa. Istutettavalle alueen osalle on istutettava tai sillä on säilytettävä puustoa ja pensaita muodostamaan näkö-, pöly-, ym. suoja.”*

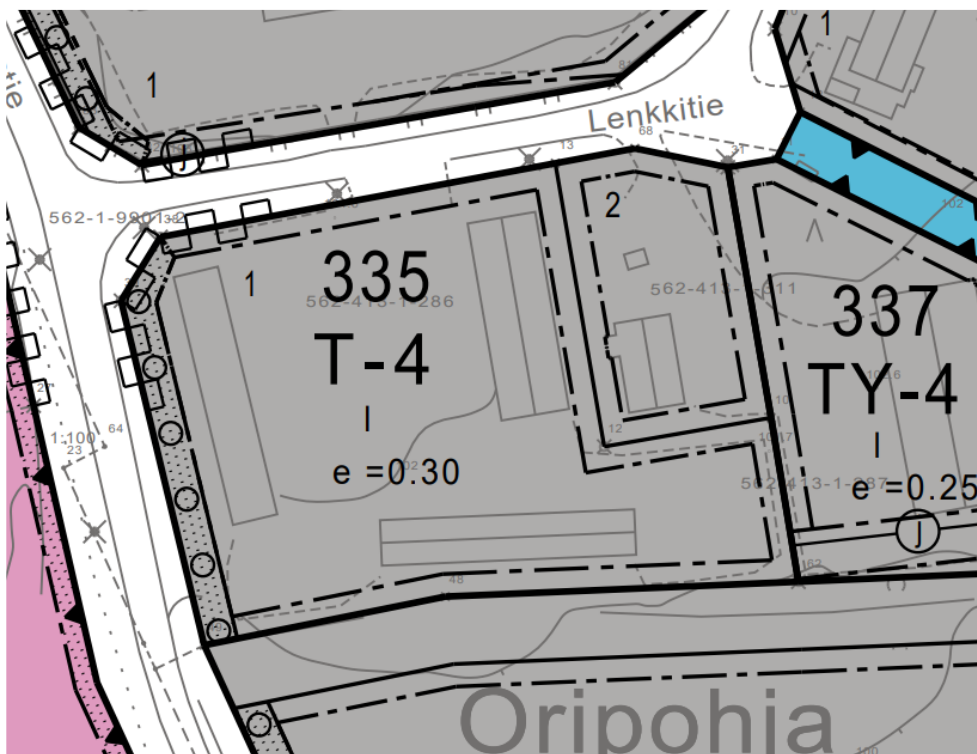
Voimassa olevan asemakaavan mukainen istutettavan puustorivin merkintä on seuraava: *”Istutettavaa puustoa. Merkinnällä osoitetulla istutettavan alueen osalla on istutettava tai sillä on säilytettävä puustoa 1 kappale merkityn alueen 100 neliömetriä kohden tai vähintään 10 metrin välein, ellei aluekohtaisessa kaavamääräyksessä muuta vaadita.”*



Voimassa olevassa asemakaavassa korttelille 335 on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,30$ .

Asemakaavaratkaisussa kortteli 335 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4) ja sille on osoitettu ohjeelliset tontit 1 ja 2 kiinteistönrajojen mukaisesti. Korttelin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,30$ . Korttelin 335 ohjeelliselle tontille 1 Teollisuustien puoleiselle rajalle on osoitettu istutettava alue sekä istutettava/säilytettävä puurivi. Teollisuustien ja Lenkkitien risteysalueelle on osoitettu liittymäkieltomerkintää.

Korttelialueen käyttötarkoituksimerkintää on päivitetty yksinkertaisemmaksi sekä yhtenäisemmäksi lähialueen kanssa. Korttelialueen istutettavia alueita sekä istutettavia puurivejä on vähennetty tonttien tehokkaamman hyödyntämisen mahdollistamiseksi. Teollisuustien ja Lenkkitien risteysalueelle on osoitettu liittymäkieltomerkintää liikenneturvallisuuden edesauttamiseksi.



Kuva 29. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 335.

### Kortteli 336

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1), jonka kaavamääräys on seuraava: *"Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liiketilaa 25 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohden laitoksen toiminnalle välttämättömästi tarpeellista huoltohenkilökuntaa varten. Asuinhuoneistosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan rakennuspaikan osaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 200 neliometriä."*

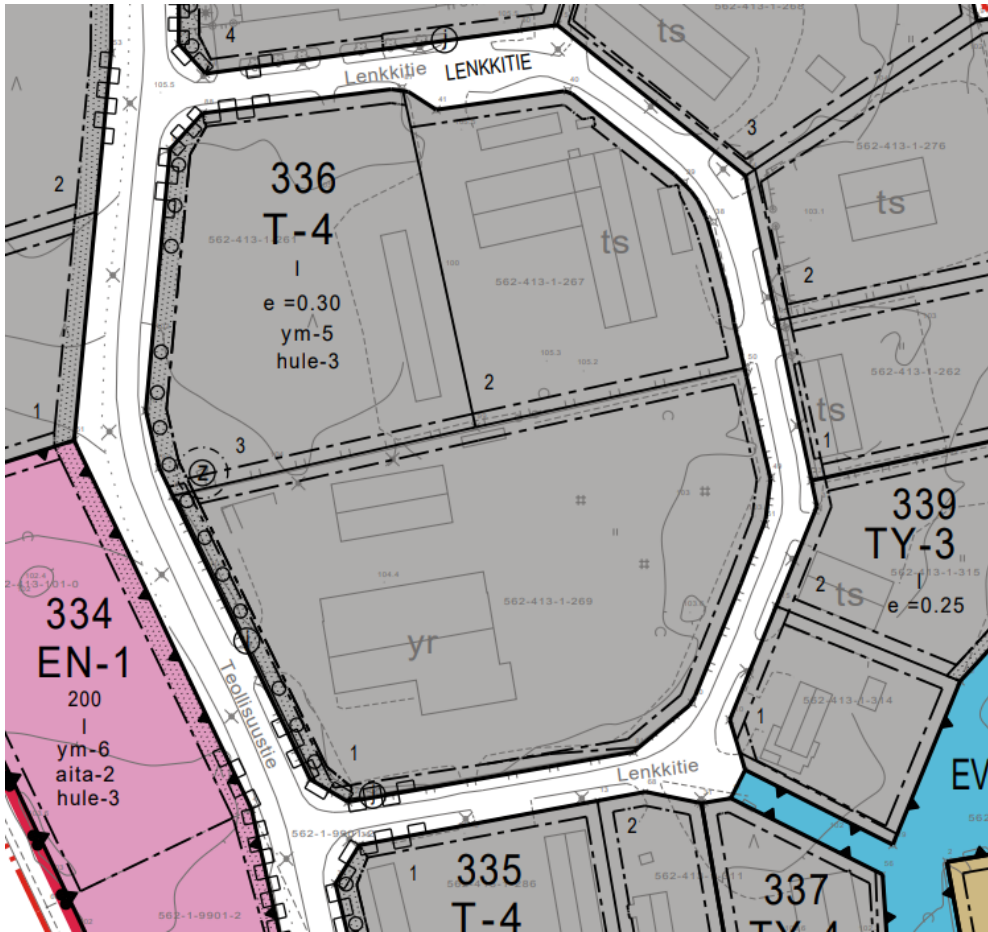
Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueelle on osoitettu ohjeelliset tontit 1–8. Teollisuustien varrelle sekä korttelialueen keskelle osalle tonttien reunoista on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettava puurivin merkintä, jotka on selitetty auki korttelin 335 läpikäynnin yhteydessä. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelille 336 on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,30$ .

Asemakaavaratkaisussa kortteli 336 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4) ja sille on osoitettu ohjeelliset tontit 1, 2 ja 3 kiinteistönrajojen mukaisesti. Korttelin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,30$ . Korttelin 336 ohjeelliselle tonteille 1 ja 3 Teollisuustien puoleiselle rajalle on osoitettu istutettavaa aluetta sekä osalle istutettavasta alueesta istutettavan/säilytettävän puurivin merkintä. Teollisuustien ja Lenkkitien risteysalueille on osoitettu liittymäkieltomerkintää. Kortteliin 336 ohjeelliselle tontille 3 on osoitettu puistomuuntamo olemassa olevan muuntamon mukaisesti. Teollisuustien varrella sekä Lenkkitien eteläosalla sijaitsevat kunnallistekniset johdot on osoitettu kaavamerkinnöin (j) ohjeellisille tonteille 1 ja 3.

Asemakaavaratkaisussa korttelille 336 on osoitettu seuraava lisämääräys (ym-5): *”Korttelialueella sijaitsevat ulkovarastointialueet tulee aidata riittävän korkealla umpinaisella aidalla siten, ettei ulkovarastoinnista aiheudu maisemallista haittaa alueen lähiympäristölle.”*

Asemakaavaratkaisussa korttelialueelle on osoitettu seuraava hulevesiä koskeva lisämääräys (hule-3): *”Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä vähintään 2 tunnin ja enintään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.”*

Korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnästä on poistettu asuintilojen toteuttaminen ja lisäksi määräystä on yksinkertaistettu sekä yhtenäistetty lähialueen kanssa. Korttelialueen istutettavia alueita sekä istutettavia puurivejä on vähennetty tonttien tehokkaamman hyödyntämisen mahdollistamiseksi. Lenkkitien katualuevarausta on laajennettu vähäisesti olemassa olevan kunnallistekniikan mukaisesti siten, että olemassa oleva kunnallistekniikka huoltoalueineen sisältyy katualueeseen. Teollisuustien puolella kunnallistekniset linjat on osoitettu kaavamerkinnöin. Teollisuustien ja Lenkkitien risteysalueille on osoitettu liittymäkieltomerkintää liikenneturvallisuuden edesauttamiseksi. Alueen kunnallisteknisen hulevesiverkoston kapasiteetti on rajoittunut, joten siihen ei nykyisellään ole mahdollista liittää korttelin tontteja. Tästä syystä hulevesien johtaminen, viivyttäminen ja haihduttaminen on tärkeää huomioida kaavamerkinnöin esimerkiksi lisääntyvien rankkasateiden varalta. Teollisuustie on pitkän aikavälin suunnitelmissa osoitettu mahdolliseksi rinnakkaisyhteydeksi valtatie 9:lle. Teollisuustie on alueen pääkulkureitti, joten sen varrella on syytä ohjata alueen maisemakuvaa kaavamerkinnöin myös piha-alueiden osalta.



Kuva 30. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 336.

### Kortteli 340

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen 340 ohjeelliset tontit 1, 2, ja 3 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1), jonka asemakaavamääräys on kirjattu auki korttelin 335 käsittelyn yhteydessä. Ohjeelliset tontit 4 ja 5 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-3), jonka kaavamääräys on seuraava: *"Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston rakennuspaikkaa kohden kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten."*

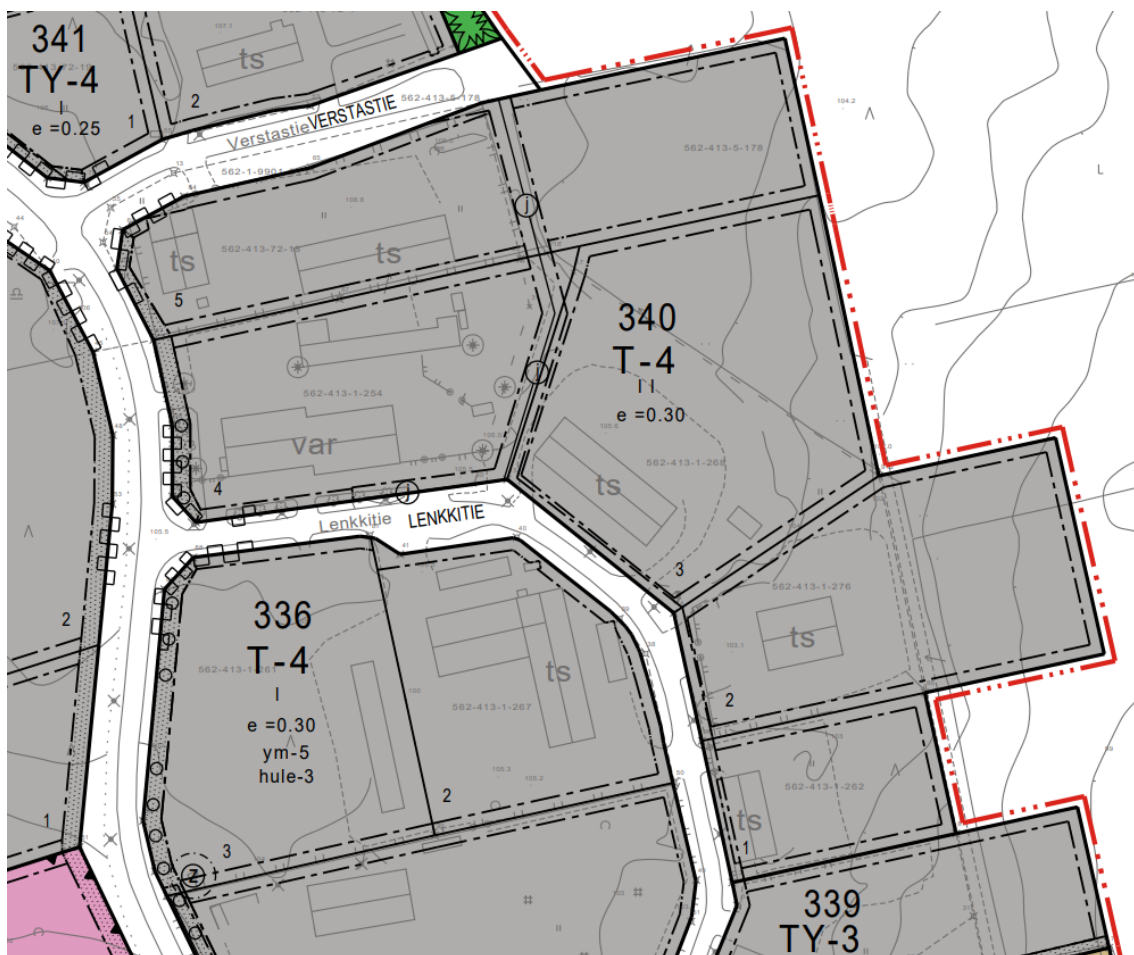
Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueelle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,30$ . Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 340 ohjeellisten tonttien 1, 2 ja 3 itäreunalle on osoitettu laajasti istutettavaa aluetta sekä istutettava puurivi. Näiden merkintöjen selitykset on avattu korttelin 335 läpikäynnin yhteydessä. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 340 ohjeellisten tonttien 1, 2 ja 3 alueelle on osoitettu tontit 3, 4, 5 ja 6.

Asemakaavaratkaisussa kortteli 340 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4) ja sille on osoitettu ohjeelliset tontit 1, 2, 3, 4 ja 5 kiinteistönrajojen mukaisesti. Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,30$ .

Korttelin 340 ohjeelliselle tontille 4 ja 5 Teollisuustien varrelle on osoitettu istutettavaa aluetta sekä osalle ohjeellisen tontin 4 istutettavalle alueelle istutettava/säilytettävä puurivi. Teollisuustien risteysalueille ohjeellisille tonteille 4 ja 5 on osoitettu liittymäkieltomerkintää.

Asemakaavaratkaisussa korttelialueen Lenkkitien ja Verstastien puoleisille tonttien rajoille on osoitettu olemassa olevien johtolinjojen mukaisesti johtolinjat kaavamerkinnöin (j). Myös ohjeellisten tonttien 3 ja 4 rajalla sekä tontin 5 läpi kulkeva johtolinja on osoitettu olemassa olevien johtoväylien mukaisesti.

Korttelialueen käyttötarkoitusmerkintää on yksinkertaistettu sekä yhtenäistetty lähialueen kanssa. Korttelialueen istutettavia alueita sekä istutettavia puurivejä on vähennetty tonttien tehokkaamman hyödyntämisen mahdollistamiseksi. Olemassa olevat kunnallistekniikan linjat on osoitettu asemakaavamerkinnöin. Teollisuustien risteysalueille on osoitettu liittymäkieltomerkintää liikenneturvallisuuden edesauttamiseksi. Tonttien laajennusalueet on osoitettu tontinomistajien toiveiden mukaisesti.



Kuva 31. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 340.

**Kortteli 342**

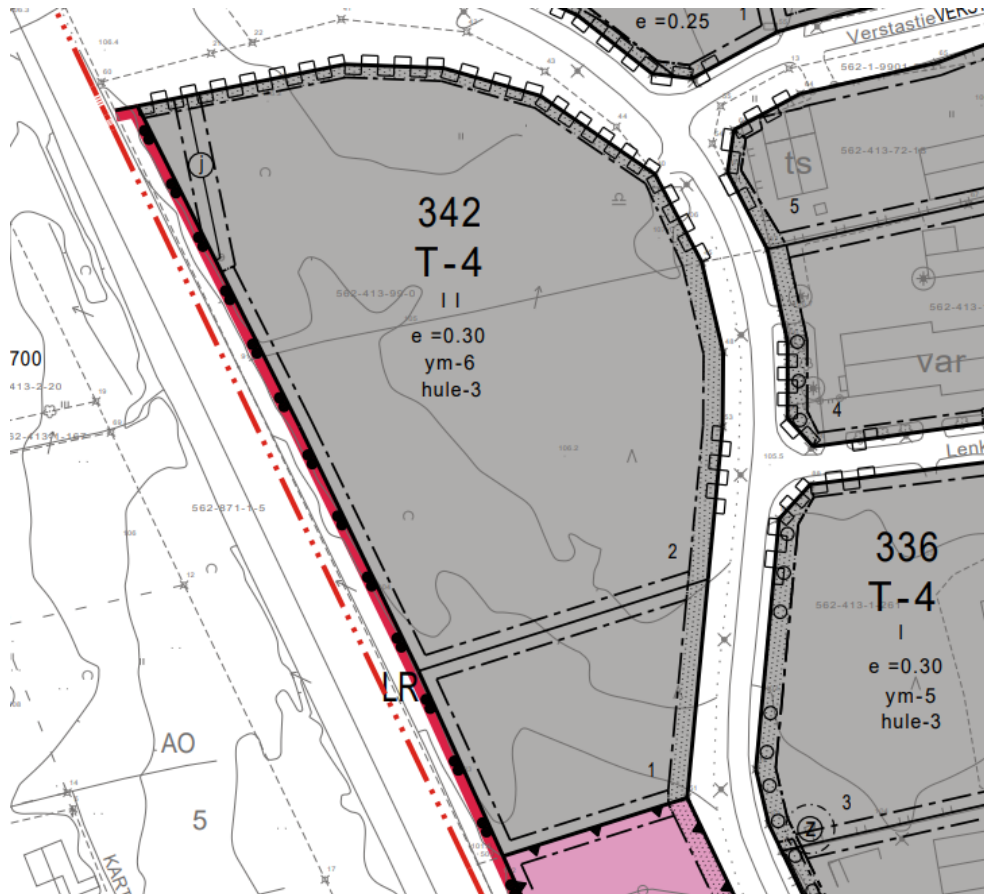
Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue 342 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1), jonka asemakaavamääräys on selitetty auki korttelin 335 käsittelyn yhteydessä. Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,35$ . Teollisuustien varrelle sekä osin laajemmalle alueelle on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettavan puurivin merkintä, jotka on selitetty auki korttelin 335 läpikäynnin yhteydessä. Korttelin 342 ohjeellisen tontin 2 pohjoisosassa kulkeva johtolinjan merkintä (j) huolto-alueineen on osoitettu olemassa olevien johtoväylien mukaisesti.

Asemakaavaratkaisussa kortteli 342 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4) ja sille on osoitettu ohjeelliset tontit 1 ja 2. Korttelin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,30$ . Teollisuustien varrelle on osin osoitettu liittymäkieltomerkintää. Korttelialueelle 342 on osoitettu lisämääräys (hule-3), joka on selitetty korttelin 336 läpikäynnin yhteydessä.

Asemakaavaratkaisussa korttelialueelle 342 on osoitettu seuraava lisämääräys (ym-6): *”Rautatien läheisyys tulee huomioida alueen suunnittelussa. Alueelle sijoitettavat toiminnot eivät saa aiheuttaa häikäisyä raideliikenteelle. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon junaradan aiheuttama tärinä. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida lähialueen maaperäolosuhteet sekä rakentamisen vaikutukset lähialueen stabiliteettiin siten, että alueen rakentaminen ei vaikuta rautatien rakenteisiin.”*

Korttelialueen käyttötarkoituksimerkintää on yksinkertaistettu sekä yhtenäistetty lähialueen kanssa. Korttelialueen istutettavia alueita sekä istutettavia puurivejä on vähennetty tonttien tehokkaamman hyödyntämisen mahdollistamiseksi. Teollisuustien ja Lenkkien risteysalueelle on osoitettu liittymäkieltomerkintää liikenneturvallisuuden edesauttamiseksi. ELY:n pitkän aikavälin suunnitelmassa on toteuttaa valtatielle 9:n rinnakkaisyyteys, joka alustavien suunnitelmien mukaisesti kulkisi Teollisuustietä pitkin. Rinnakkaistien toteuttaminen edellyttäisi Teollisuustielle eritasoratkaisua (silta) rautatien yli. Tällöin liittymän toteuttaminen Teollisuustien pohjoisosaan ei ole mahdollista, joten tälle osuudelle on osoitettu liittymäkieltoa. Teollisuustien katualuevarausta on laajennettu mahdollistamaan eritasoratkaisu.





Kuva 32. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 342.

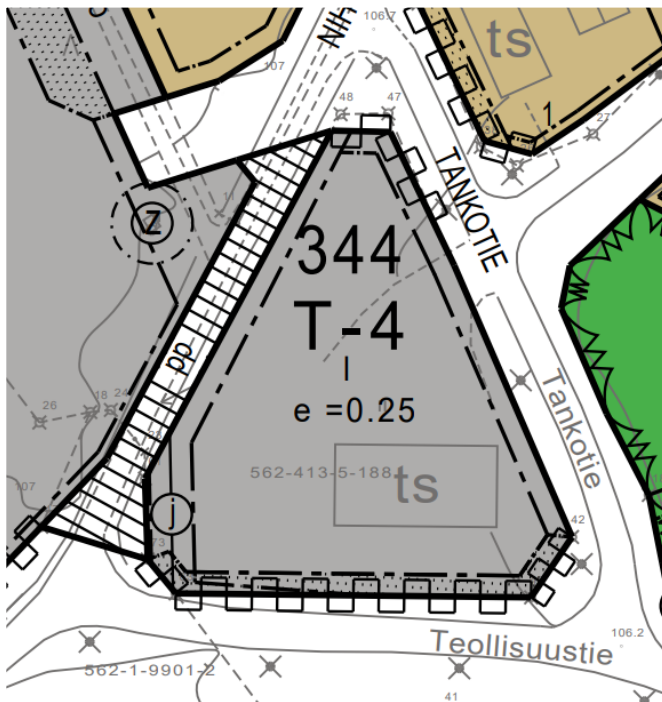
### Kortteli 344

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1), jonka kaavamääräys on selitetty korttelin 336 läpikäynnin yhteydessä. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . Korttelialueen etelä- ja pohjoisosiin on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettavan puurivin merkintä, jotka on selitetty auki korttelin 335 läpikäynnin yhteydessä.

Asemakaavaratkaisussa kortteli 342 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4). Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . Teollisuustien varrelle on osoitettu istutettavaa aluetta. Teollisuustien varrelle sekä Tankotien ja Nihuantien risteyksen alueelle on osoitettu liittymäkieltomerkintää. Korttelialueen länsireunalla kulkeva johtolinja huoltoalueineen on osoitettu kaavamerkinnöin (j).

Korttelialueen käyttötarkoituksimerkintää on yksinkertaistettu sekä yhtenäistetty lähialueen kanssa. Korttelialueen istutettavia alueita sekä istutettavia puurivejä on vähennetty tonttien tehokkaamman hyödyntämisen mahdollistamiseksi. Tankotien ja Nihuantien risteysaluetta on laajennettu vähäisesti, jonka seurauksena korttelialue on hieman pienentynyt. ELY:n pitkän aikavälin suunnitelmassa on toteuttaa valtatielle 9:n rinnakkaisyyhteys, joka alustavien suunnitelmien mukaisesti kulkisi Teollisuustietä pitkin. Rinnakkaistien toteuttaminen edellyttäisi Teollisuustielle eritasoratkaisua

(silta) rautatien yli. Tällöin liittymän toteuttaminen Teollisuustien pohjoisosaan ei ole mahdollista, sillä alueelle olisi eritasoratkaisun luiska. Tälle Teollisuustien osuudelle on osoitettu liittymäkieltoa.



Kuva 33. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakar-tasta korttelista 344.

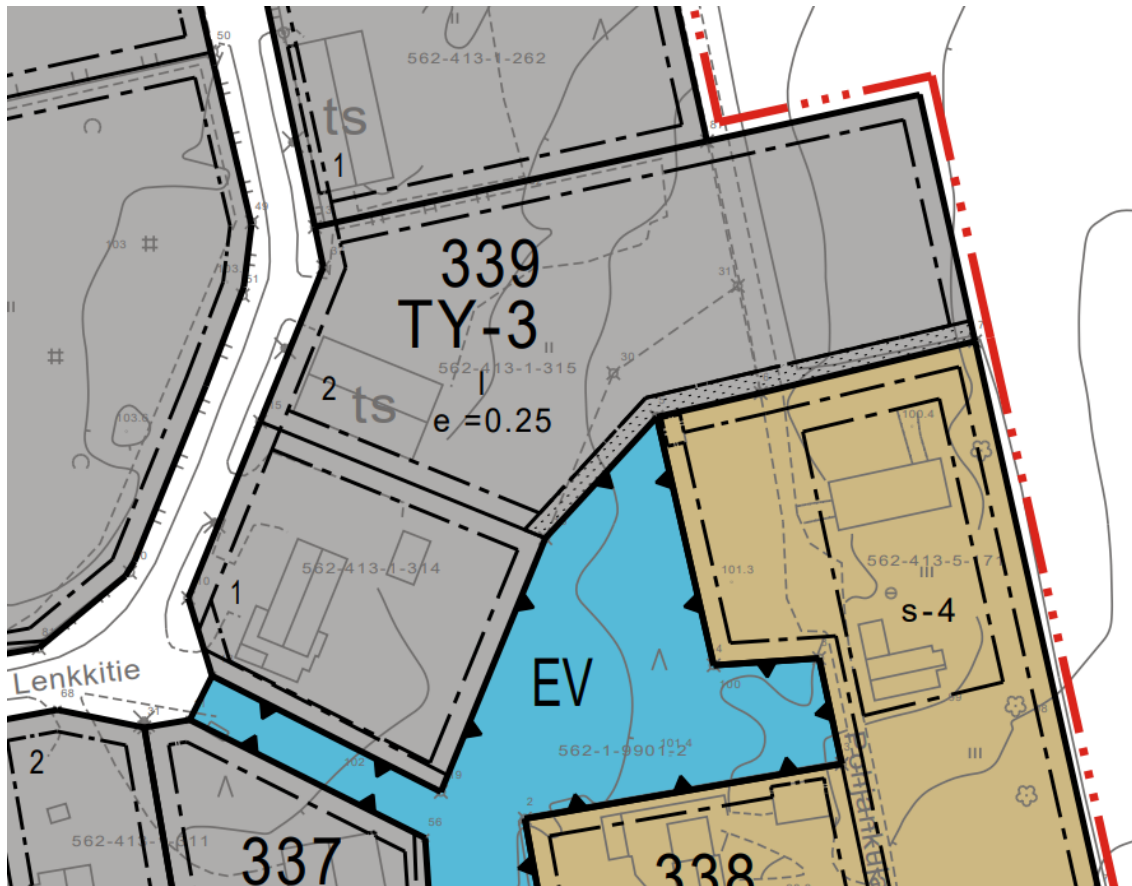
#### Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-3)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3) kortteli 339 ohjeelliset tontit 1 ja 2. Kortteliin 339 ohjeelliseen tonttiin 2 osoitetaan laajennusala, jonka osalta kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Muutoin kyse on asemakaavan muutoksesta. Yhteensä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan TY-3-aluetta 9363 m<sup>2</sup>, josta 2006 m<sup>2</sup> on ensimmäistä asemakaavaa.

Asemakaavaratkaisussa alueen käyttötarkoituksmerkinnäksi (TY-3) on osoitettu seuraava määräys: *”Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty. Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohden tontin toiminnalle välttämättömästi tarpeellista henkilökuntaa varten.”*

Asemakaavaratkaisussa korttelialueen kerroskorkeudeksi on osoitettu I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvaksi  $e = 0,25$ .

Korttelialueen ohjeellisen tontin 2 eteläreunalle on osoitettu istutettavaa aluetta. Korttelialueen kadun puoleiselle rajalle sekä ohjeellisen tontin eteläreunalle on osoitettu johtomerkintä olemassa olevan johtolinjan mukaisesti.



Kuva 34. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 339.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueesta pieni osuus on osoitettu puistoalueeksi (VP) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1), jonka mukaan teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Kul- lekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Asunnosta on oltava välitön yhteys sen yksin- omaisessa käytössä olevaan osaa, jonka pinta-alan on oltava vähintään 400 neliömetriä. Asunnon piha-alueet on erotettava teollisuustoiminnoista lauta- tai pensasaidoin. Rakennusten ylin räystääs- korkeus saa olla enintään + 5 metriä rakennuksen lattiatasosta.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . Korttelialueelle asuinrakennuksille on osoitettu rakennusalat tonttien itäpuolelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa ohjeellisen tontin 1 eteläreunaan ja ohjeellisen tontin 2 itäosaan on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettava puustorivi. Istutettavan alueen määräys on seu- raava: *"Istutettava alueen osa. Istutettavalle alueen osalle on istutettava tai sillä on säilytettävä puustoa ja pensaita muodostamaan näkö-, pöly-, ym. suojaa."*

Voimassa olevan asemakaavan mukainen istutettavan puustorivin merkintä on seuraava: *"Istutet- tavaa puustoa. Merkinnällä osoitetulla istutettavan alueen osalla on istutettava tai sillä on säilytet- tävä puustoa 1 kappale merkityn alueen 100 neliömetriä kohden tai vähintään 10 metrin välein, ellei aluekohtaisessa kaavamääräyksessä muuta vaadita."*

Korttelialue on rakentunut ja alueen maankäyttö on sekoittunutta; korttelialueella on yritystoiminnan lisäksi asumistoimintoja. Korttelialueen pääkäyttötarkoitusta on päivitetty ja yksinkertaistettu. Kaavamerkintöjä on lisäksi yksinkertaistettu poistamalla toteutumattomat asuinrakennuksille osoitetut rakennusalat sekä istutettavat puurivit. Korttelin 339 ohjeellista tonttia 2 on laajennettu tontinomistajan toiveiden mukaisesti. Tontin laajentamisen seurauksena myös rakennusoikeus tontilla kasvaa. Ohjeellisen tontin 2 ja sen eteläpuolella sijaitsevan asuinkiinteistön väliin on osoitettu istutettavaa aluetta näkösuojaksi.

#### Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-4)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-4) korttelin 332 ohjeelliset tontit 1 ja 2, korttelin 333 ohjeelliset tontit 1 ja 2, kortteli 337, korttelin 341 ohjeelliset tontit 1 ja 2 sekä korttelin 346 ohjeelliset tontit 1 ja 2. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan TY-4-alueutta yhteensä 9,5395 ha, josta 5,8655 ha alueella kyseessä on ensimmäinen asemakaava.

TY-4 –merkinnän kaavamääräys on seuraava: *”Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asuimista häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty.”*

Tonttien rajojen määrittelyssä on hyödynnetty olemassa olevia kiinteistönrajoja. Korttelin 346 ja pääosin korttelin 333 tontin 2 osalta kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Muilta osin kyseessä on asemakaavan muutos. Korttelialueet ovat pääosin rakentuneita. Kortteli 333 ja korttelin 346 ohjeellinen tontti 1 eivät ole rakentuneet. Korttelin 346 ohjeellisella tontilla 2 sijaitsee purkukuntoisia rakennuksia. Maanomistajan toiveesta asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu käyttötarkoitus, joka mahdollistaa yritystoiminnan tontilla. Korttelialueilla on osin voimassa Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, Oripohjan teollisuusalueen eteläosa ja valtatie 9:n asemakaavan muutos sekä Verstastien asemakaavan muutos.

#### **Kortteli 332**

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 332 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) sekä katualueeksi nimeltä Raidekuja. KTY-1 –merkinnän kaavamääräys on seuraava: *”Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta joka, aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.”*

TY-1 –merkinnän kaavamääräys on seuraava: *”Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asuimista häiritsevää. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Asunnosta on oltava väli-tön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan osaa, jonka pinta-ala on oltava vähintään 400 neliometriä. Asunnon piha-alueet on erotettava teollisuustoiminnoista lauta- tai pensasaidoin. Rakennusten ylin räystäskorkeus saa olla enintään + 5 metriä rakennuksen lattiatasosta.”*

Ajantasa-asemakaavassa KTY-1 –alueelle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . TY-1 –alueelle suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I  $\frac{1}{2}$  ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ .

Voimassa olevassa asemakaavassa Teollisuustien varrelle KTY-1 –korttelialueelle on osoitettu istutettava alueen osa sekä istutettava puurivi. TY-1 –merkinnän reunustoille on osoitettu istutettavaa aluetta, jonka mukaan istutettavalle alueen osalle on istutettava tai sillä on säilytettävä puustoa ja pensaita muodostamaan näkö-, pöly-, ym. suojaa sekä istutettava puurivistö, jonka määräyksen mukaan merkinnällä osoitetulla istutettavan alueen osalla on istutettava tai sillä on säilytettävä puustoa 1 kappale merkityn alueen 100 neliometriä kohden tai vähintään 10 metrin välein, ellei aluekohtaisessa kaavamääräyksessä muuta vaadita.

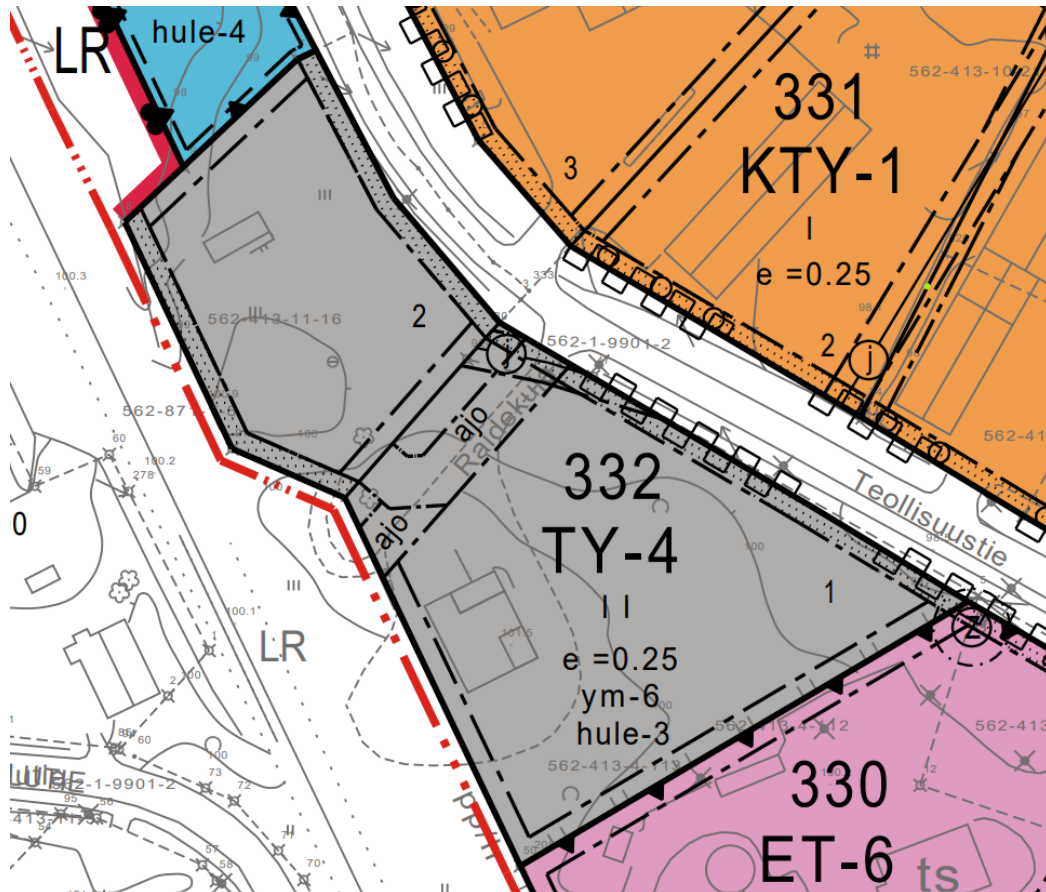
Asemakaavaratkaisussa kortteli on osoitettu TY-4 –merkinnällä, jonka mukaan korttelialueelle saa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten lisäksi rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty. Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . Teollisuustien varrelle on osoitettu istutettavaa aluetta. Ohjeellisen tontin 1 itäreunalle on osoitettu liittymäkieltoa ja pohjoisosaan on osoitettu ohjeelliselle tontille 2 sekä rautatiealueelle kulkeva ajo-oikeus (ajo). Olemassa oleva johtolinja on osoitettu ohjeellisen tontin 1 pohjoisosaan merkinnällä johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavaratkaisussa korttelialueelle on osoitettu seuraava lisämääräys (ym-6): *”Rautatien läheisyys tulee huomioida alueen suunnittelussa. Alueelle sijoitettavat toiminnot eivät saa aiheuttaa häikäisyä raideliikenteelle. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon junaradan aiheuttama tärinä. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida lähialueen maaperäolosuhteet sekä rakentamisen vaikutukset lähialueen stabiliteettiin siten, että alueen rakentaminen ei vaikuta rautatien rakenteisiin.”*

Asemakaavaratkaisussa on lisäksi osoitettu seuraava lisämääräys (hule-3): *”Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pinta-neliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä vähintään 2 tunnin ja enintään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.”*

Korttelialueen käyttötarkoitusta on päivitetty vastaamaan paremmin tontilla jo nykyisin tapahtuvaa toimintaa sekä tontinomistajan toiveita tontin käytölle. Kaavamääräystä on yksinkertaistettu ja yhtenäistetty lähialueen kanssa. Tarpeeton Raidekujan katualuevaraus on poistettu ja korvattu ajo-oikeudella. Tonttien rajat on päivitetty vastaamaan kiinteistönrajoja (pl. Teollisuustien osalla). Teollisuustien varrelle osoitetut puurivit on poistettu tarpeettomina.





Kuva 35. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 332.

### Kortteli 333

Asemakaavaratkaisussa kortteli 333 on osoitettu merkinnällä TY-4, jonka mukaan korttelialueelle saa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten lisäksi rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty.

Asemakaavaratkaisulla muodostuvan ohjeellisen tontin 1 laajuus on 1,2909 ha ja rakennusoikeutta tontille muodostuu 3873 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisen tontin 2 laajuus on 1,8657 ha ja rakennusoikeutta tontille muodostuu 5597 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaratkaisussa korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,30$ . Korttelialueelle on osoitettu hulevesimääräys (hule-3), joka on avattu korttelin 332 käsittelyn yhteydessä.

Asemakaavaratkaisussa Teollisuustien varrelle ohjeellisen tontin 1 länsisivulle on osoitettu istutettava alue sekä istutettava/säilytettävä puurivi. Myös ohjeellisen tontin 2 itäreunalle on osoitettu istutettavaa aluetta sekä liittymäkieltomerkinä. Ohjeelliselle tontille 2 on osoitettu ajoyhteys (ajo) Yrittäjätien pohjoispäästä. Korttelialueen läpi ohjeellisten tonttien rajalle on osoitettu johtolinja.

Asemakaavaratkaisussa ohjeellisen tontin 2 pohjoisreunalle on osoitettu osa-alue (aita-1), jonka kaavamääräys on seuraava: "Merkintä osoittaa alueen osan, jolle on rakennettava umpinainen aita



**Kortteli 337**

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 337 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1), jonka määräys on avattu korttelin 332 käsittelyn yhteydessä. Korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . Korttelialueen eteläreunalle on osoitettu istutettavaa aluetta sekä istutettava puurivistö, joiden määräykset on avattu korttelin 332 käsittelyn yhteydessä. Asuinrakentamiselle on osoitettu oma rakennusala (as) tontin eteläosaan. Lisäksi korttelialueen eteläosaan on tontin rajan mukaisesti osoitettu merkinnällä vesi- ja viemärijohto. Korttelialueella on voimassa Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos.

Asemakaavaratkaisussa kortteli 337 on osoitettu merkinnällä TY-4, jonka mukaan korttelialueelle saa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten lisäksi rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty. Korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . Korttelialueen eteläosaan sekä itäreunalle on osoitettu johtolinjan merkintä olemassa olevan johtolinjan mukaisesti.

Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintää on yksinkertaistettu ja yhtenäistetty lähialueen kanssa. Asumisen toiminnot on poistettu tarpeettomana, sillä korttelialueelle ei ole toteutettu asuintoiminoille varattua kerrosalaa. Korttelialueen eteläosista on poistettu istutettavan alueen sekä istutettavan puurivin merkintä tarpeettomina tontin hyödyntämismahdollisuuksien parantamiseksi. Korttelialueen etelä- ja itäreunalle on osoitettu johtolinja huoltoalueineen olemassa olevan johtolinjan mukaisesti.

**Kortteli 341**

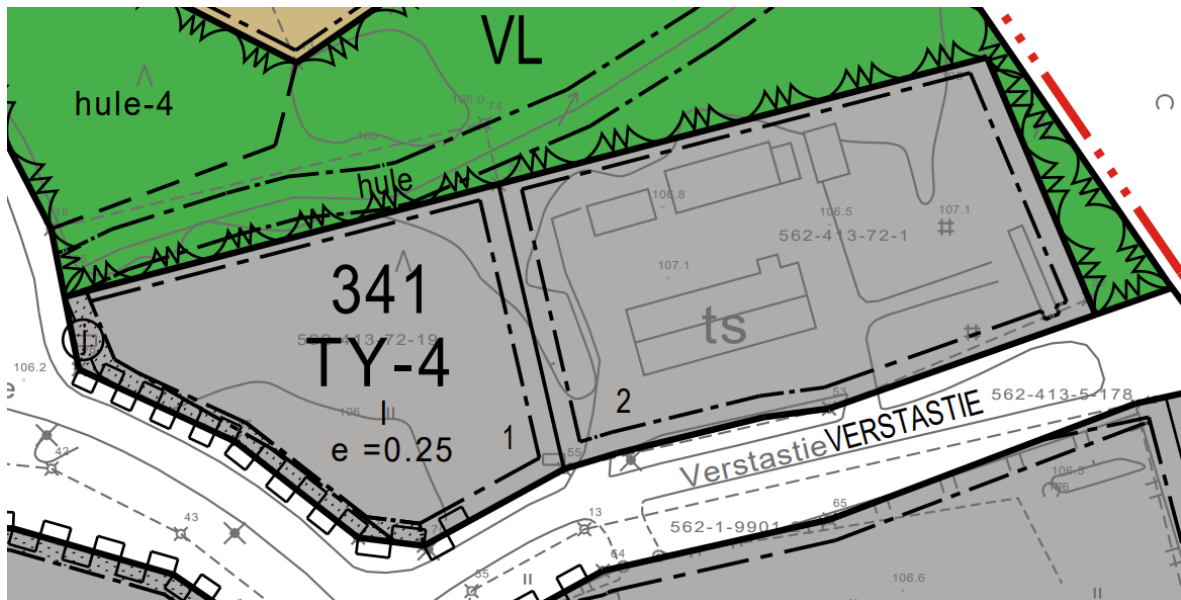
Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 341 ohjeellinen tontti 2 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-2) ja ohjeellinen tontti 1 on osoitettu teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (TET).

Korttelialueella on voimassa Verstastien asemakaavan muutos, jonka kaavamääräysten mukaisesti TY-2-korttelialueen kaavamääräys on seuraava: *”Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asuimista häiritsevää. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.”* ja TET –merkinnän kaavamääräys on seuraava: *”Teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueen toiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asuimista häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Rakennusluoppa varten on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.”*

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$ . Ohjeelliselle tontille 1 on osoitettu Teollisuustien varrelle istutettavaa aluetta sekä osalle alueesta liittymäkieltomerkintää. Ohjeellisen tontin 1 pohjoisosaan on osoitettu hulevesijohtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavaratkaisussa kortteli 341 on osoitettu merkinnällä TY-4, jonka mukaan korttelialueelle saa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten lisäksi rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty. Korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu I ja tehokkuusluvuksi  $e = 0,25$  voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Ohjeellisen tontin 1 länsireunalle on osoitettu johtomerkintä olemassa olevan johtoreitin mukaisesti. Teollisuustien varrelle ohjeelliselle tontille 1 on osoitettu istutettavaa aluetta sekä liittymäkieltoa.

Korttelialueen aluerajausta on muutettu asemakaavaratkaisussa verrattuna ajantasa-asemakaavaan. Ohjeellinen tontti 1 on kaupungin omistuksessa oleva yritystontti. Ohjeellisen tontin 1 rajasta on muutettu siten, ettei tontin pohjoisosassa kulkeva hulevesireitti (oja) kuulu tonttiin. Reitti on tärkeä alueen hulevesien johtamisen kannalta, eikä alueelle voi rakentaa. Hulevesilinjan alueen yhdistäminen viereiseen lähivirkistysalueeseen (VL) edesauttaa hulevesireitin kunnossapitoa. Teollisuustien varrella liittymäkieltomerkintää on laajennettu, sillä ELY:n tulevaisuuden kehittämissuunnitelmat estävät tonttiliittymän rakentamisen ohjeellisen tontin 1 länsireunalta.



Kuva 37. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 341.

### Kortteli 346

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, joten kyse on ensimmäisestä asemakaavasta. Ohjeellisen tontin 2 eteläosissa sijaitsee purkukuntoinen rakennus ja näiltä osin kiinteistö on yksityisomistuksessa. Muilla alueen osilla on kaupungin omistamaa talousmetsää.

Asemakaavaratkaisussa kortteli 346 on osoitettu merkinnällä TY-4, jonka mukaan korttelialueelle saa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten lisäksi rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty.

Asemakaavaratkaisussa korttelialueelle on osoitettu lisämääräys (ym-6), joka on selitetty auki korttelin 332 läpikäynnin yhteydessä.

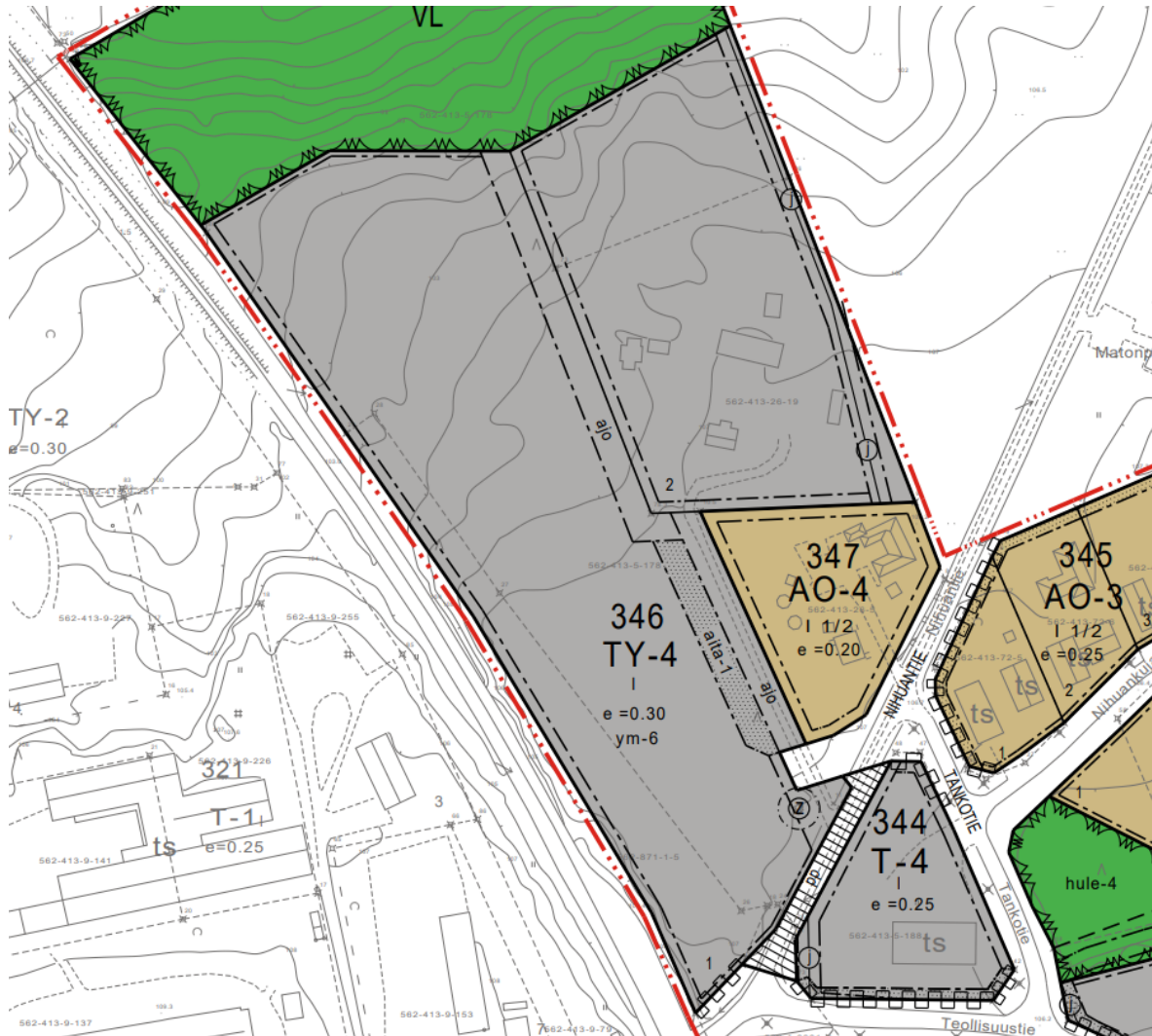
Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeuden tehokkuusluvaksi  $e = 0,30$ .

Asemakaavalla muodostuu korttelin 346 ohjeelliset tontit 1 ja 2. Ohjeellisen tontin 1 laajuus on 2,7393 ha ja rakennusoikeutta tontille muodostuu 8218 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisen tontin 2 laajuus on 1,4719 ha ja rakennusoikeutta tontille muodostuu 4416 k-m<sup>2</sup>.

Ohjeellisen tontin 1 eteläosaan on osoitettu liittymäkieltoa sekä puistomuuntamo olemassa olevan puistomuuntamon mukaisesti. Ohjeelliselle tontille 1 on osoitettu ohjeellisten tonttien rajalle ohjeelliselle tontille 2 sekä VL-alueelle vievä ajo-oikeus (ajo). Ohjeellisen tontin 1 itäosaan on osoitettu osa-alue (aita-1), joka osoittaa alueen osan, jolle on rakennettava umpinainen aita tai meluvalli sekä istutettava/säilytettävä riittävä suojapuusto, siten ettei korttelialueella tapahtuvasta toiminnasta aiheudu merkittävää maisema- tai meluhaittaa lähiympäristöön. Ohjeellisen tontin 2 itäreunalle on osoitettu johtolinja olemassa olevan johtolinjan mukaisesti.

Korttelin 346 ohjeellinen tontti 1 on nykyisellään talousmetsää ja on pääosin kaupungin omistuksessa. Alue rajautuu asemakaava-alueeseen ja sijaitsee valmiin kunnallistekniikan läheisyydessä yritysalueella. Tonttiliittymää varten tarvitsee rakentaa alle 50 metriä uutta katuja, joten pienellä kunnallisteknisillä investoinneilla saadaan muodostettua suuri yritystontti. Kaupungilla ei ole Oripohjan alueella enää montaa yritystonttia jäljellä eikä koko Oriveden keskustan läheisyydessä montaa laajempaa yritystonttia. Uusi tontti sijaitsee jo valmiiksi yritysalueeksi muodostuneella alueella. Korttelin tontit on osoitettu kiinteistönrajat sekä alueen maastonmuodot huomioiden. Koska kortteli-alue sijaitsee rautatien läheisyydessä, niin rautatien mahdollisesti aiheuttama värinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa. Tämä tarve on osoitettu kaavamerkinnöin.





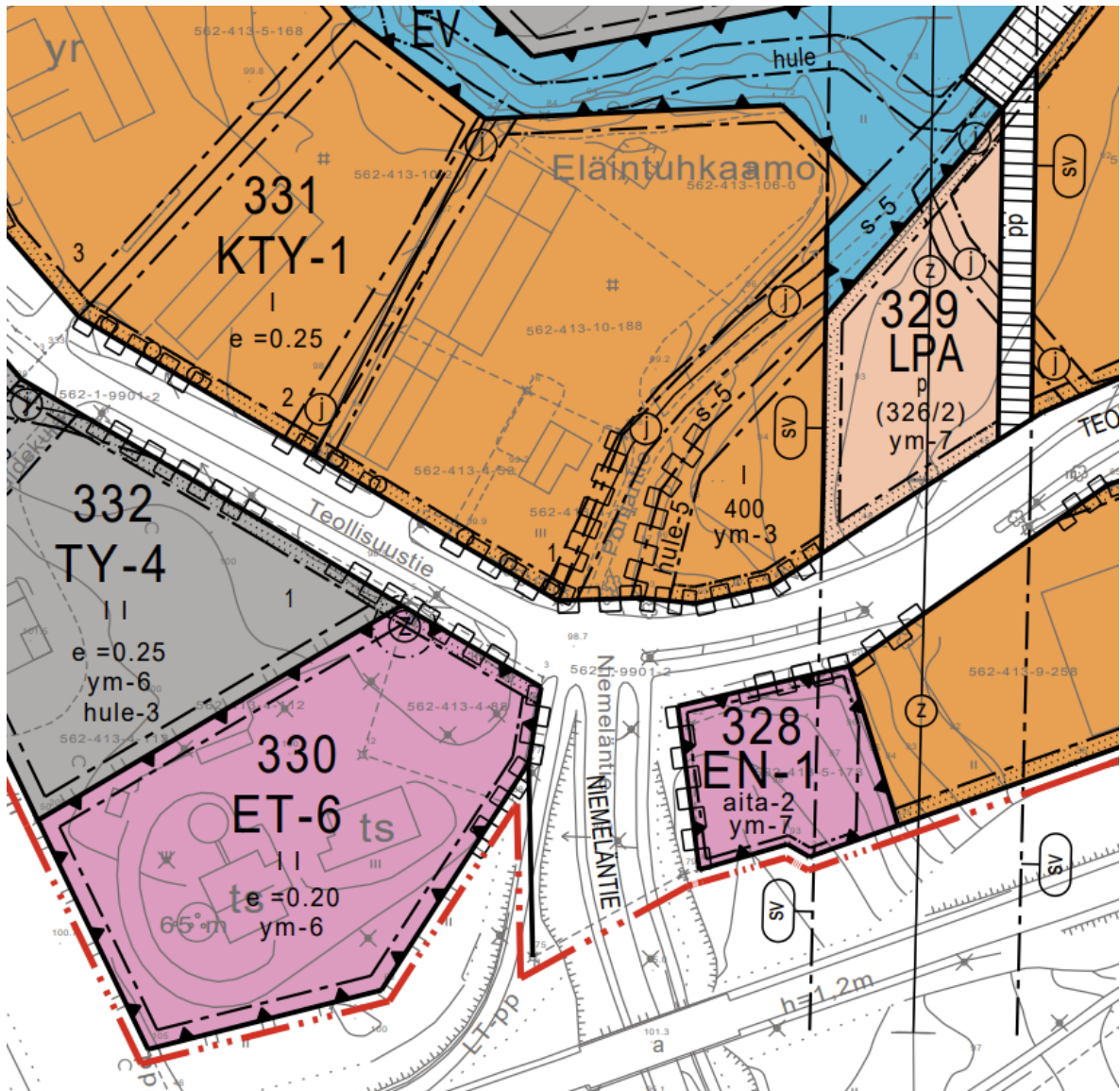
Kuva 38. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 346.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 329, joka on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavamerkinnällä alue on osoitettu korttelin 326 ohjeellisen tontin 2 käyttöön. Alueen pohjois-, länsi- ja eteläreunoille on osoitettu 4 m leveä istutettava alue. Lisäksi alueen pohjoisosaan on osoitettu johtomerkintä rakentuneen johtolinjan kohdalle. Alueelle on osoitettu indeksimerkintä ym-7, jonka mukaan pysäköintialueen toteuttaminen voimajohtoalueelle edellyttää voimajohtoon haltijan (Fingridi Oyj) kirjallisen luvan.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), yleisen pysäköinnin alueeksi (LP) sekä pieni osa alueen koillisosista liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT-2).

Alueella sijaitsee voimalinja, joten alueella on voimassa rakentamisrajoitus, eikä alueelle tule osoittaa uusia rakennusten rakennusaloja. Korttelialueen osoittaminen autopaikkojen korttelialueeksi asemakaavaratkaisussa perustuu alueen toimijan esittämiin tarpeisiin ja niiden ratkaisemiseen.



Kuva 39. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta kortteleista 328, 329 ja 330.

### 5.3.2. Muut alueet

#### Lähivirkistysalue (VL)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 3,0103 ha lähivirkistysaluetta (VL) alueen pohjoispuoliskolle. Uutta VL-alueen asemakaavaa muodostuu 2,0861 ha alueen pohjoisosaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa osa alueesta on osoitettu puistoalueeksi (VP) ja osa teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (TET). Osalla alueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavaratkaisussa VL-alueelle on osoitettu lisämääräys (hule-4), jolla on osoitettu ohjeellinen alueen osa, joka varataan hulevesien maanpäälliseen käsittelyyn. Alueelle sijoitettavan käsittelyjärjestelmän tulee olla ympäristöön sopiva. VL-alueelle on lisäksi osoitettu merkinnällä (hule) hulevesireittiä varten varattu alueen osa.

Kaavaratkaisussa osoitettava AO-3– ja TY-4–alueiden välissä sijaitseva lähivirkistysalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi. Aluetta ei ole toteutettu puistoksi, vaan se on nykyisellään metsää. Alue sijaitsee yritysalueella, joten puiston toteuttaminen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista. Alue toimii suojavyöhykkeenä yritystoiminnoille ja asuintoiminnoille varattujen korttelialueiden välissä. Pohjoisosassa sijaitseva lähivirkistysalueeksi osoitettavan alueen maastomuodon vaihtelut ovat suuret, joten alueen potentiaali korttelialueena on heikompi. Lisäksi osa alueesta on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi, joten alueen osoittaminen rakentamiseen ei ole tarkoituksenmukaista. Pohjoisosaan osoitettava lähivirkistysalue osaltaan takaa sen, että kaavaratkaisulla ei ole haitallisia vaikutuksia alueen pohjoispuolella sekä pieneltä osin suunnittelualueella sijaitsevalle maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle. Lähivirkistysalueen metsäinen luonne rajaa hyvin yritysalueen siten, ettei suoraa maisemavaikutusta synny.

#### Rautatiealue (LR)

Asemakaava-alue rajautuu lännessä Haapamäen rataosuteen. Rautatie rakenteineen sekä rautatien ja rakenteiden huoltoalue on osoitettu rautatiealueeksi (LR). Rautatiealueeksi osoitettavan alueen laajuus on 4440 m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1), puistoalueeksi (VP) sekä rautatiealueeksi (LR). Alueella on voimassa Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos.

Rautatien alue sekä rautatien ylläpitoon liittyvät alueet on osoitettu koko rautatien matkalta rautatiealueeksi kunnossapidon selkeyden kannalta. Rautatien vierellä kulkee laaja oja, joka voimassa olevassa asemakaavassa on osittain osoitettu tonttialueeksi. Rautatiealuetta on laajennettu koko ojan alueelle sekä lisäksi ojan luiskan yläpäästä on noin 5 m etäisyydelle ojan ylläpitämiseksi. Oja on yksi merkittävimmistä hulevesireiteistä Oripohjan alueella, sillä radan lähistön hulevedet ohjataan reitin kautta.

#### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-6)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 330, joka on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-6). ET-6 –aluetta muodostuu 7542 m<sup>2</sup>.

Asemakaavaratkaisussa ET-6 –alueen asemakaavamääräyksen mukaisesti alueelle saa rakentaa kiinteää lämpökeskusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II ja rakennusoikeuden tehokkuusluvaksi  $e = 0,30$ . Korttelin 330 alueelle on osoitettu lisämääräys (ym-6), joka on selitetty auki ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-4) korttelin 332 läpikäynnin yhteydessä. Asemakaavaratkaisussa Niemeläntien ja osin Teollisuustien varrelle on osoitettu liittymäkieltoa. Teollisuustien varrelle on osoitettu istutettavaa aluetta. Olemassa oleva puistomuuntamo on osoitettu asemakaavamerkinnoin.

Korttelin 330 alueella on voimassa Oripohjan teollisuusalueen eteläosan ja valtatie 9:n asemakaavan muutos. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-1), jonka asemakaavamääräys on seuraava: *”Alueelle saa rakentaa kiinteää lämpökeskusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Lämpökeskuksen savukaasujen poistamiseksi on rakennettava vähintään 55 metrin korkuinen savupiippu ja laitos on varustettava savukaasujen puhdistimella.”*

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu liittymäkieltoa, istutettavaa aluetta sekä säilytettävä/istutettava puurivi Teollisuustien varrelle. Lisäksi istutettavaa aluetta on osoitettu alueen pohjois- ja länsireunoille. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi  $e = 0,20$ .

Alueen tehokkuuslukua on korotettu vastaamaan ympäröivän aluerakenteen rakennusoikeuden määrää sekä tulevaisuuden tarpeita. Alueen käyttötarkoituksen asemakaavamääräystä on yksinkertaistettu, sillä nykylainsäädäntö ohjaa lämpölaitoksen piipun korkeutta riittävästi. Puistomuuntamon sijainti on osoitettu kaavassa toteutuneen tilanteen mukaisesti. Liittymäkieltoa on laajennettu Niemeläntien puolelle, sillä liittymän tekeminen tai laajentaminen alueelle saattaisi heikentää riisteyalueen liikenneturvallisuutta.

#### Energiahuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu kaksi energiahuollon aluetta (korttelit 328 ja 334) aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1). Alueiden laajuus on 17470 m<sup>2</sup>. EN-1–alueen asemakaavamääräys on seuraava: *”Energiahuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten. Alue varataan aurinkoenergian tuotantoon. Alueelle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja siirtämiseen tarvittavia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Alue tulee pitää pääosin kasvipeitteisenä.”*

#### **Kortteli 328**

Asemakaavaratkaisulla osoitetaan 1847 m<sup>2</sup> laajuinen EN-1–alue valtatie 9 varrelle. EN-1 – alueen rakennusalan laajuus on 1418 m<sup>2</sup>. Alueella on voimassa Oripohjan teollisuusalueen eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos, jossa alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

Alue sijaitsee osittain Fingrid Oyj:n Mänttä-Kangasala–voimalinjan voimajohtoauekan alueella, joten alueen rakennusala on osoitettu asemakaavaratkaisussa rajoitusten mukaisesti 15 m etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Lisäksi alueelle on osoitettu lisämääräys ym-7, jonka mukaan alueen toteuttaminen edellyttää voimajohdon haltijan (Fingrid Oyj) kirjallisen luvan. Luvan hakemisesta vastaa alueelle suunnitellun hankkeen toteuttaja. Asemakaavaratkaisussa alueelle on osoitettu lisämääräys aita-2, jonka mukaisesti alue tulee aidata soveltuvalla tavalla. Niemeläntielle rajautuvalle reunalle sekä osalle Teollisuustiehen rajautuvasta alueesta on osoitettu liittymäkielto-merkintää liikenneturvallisuussyistä. Liittymän toteuttaminen alueen luoteiskulmaan on tarkoituksenmukaista myös alueen maastonmuotojen kannalta, sillä kyseisellä kohdalla maanpinnan ja katualueen korkeusero on pienin.

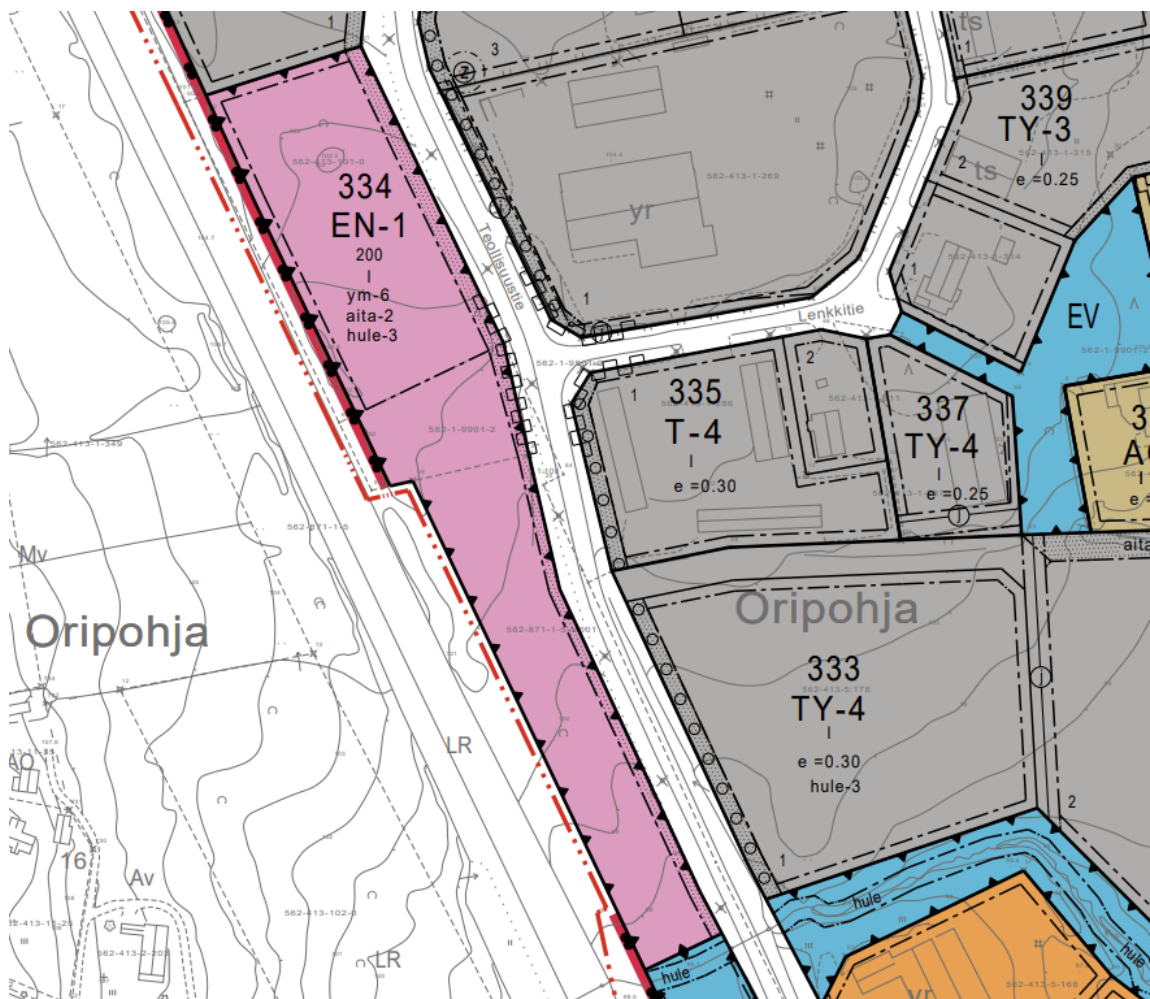


## Kortteli 334

Asemakaavaratkaisulla osoitetaan 1,5622 ha laajuinen EN-1-alue Haapamäen rautatien itäpuolelle. Alueella on voimassa Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-1), puistoalueeksi (VP) sekä rautatiealueeksi (LR).

Korttelin 334 pohjoisosan maaperä on helpommin rakennettavissa, mutta eteläosien maaperän rakennettavuus on heikompaa. Tästä syystä asemakaavalla on osoitettu alueen pohjoisosiin rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeudeksi 200 k-m<sup>2</sup> ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 1. Rakentamisen täytyy kuitenkin olla alueen pääkäyttötarkoituksen mukaista. Teollisuustien varrelle on osoitettu istutettavaa aluetta yhtenäisen maisemakuvan säilyttämisen sekä hulevesien hallinnan takia. Lenkkitien ja Teollisuustien risteyksen alueelle on osoitettu liittymäkieltoa liikenneturvallisuuden edistämiseksi.

Asemakaavaratkaisussa alueelle on osoitettu lisämääräyksiä. Alueelle osoitetun määräyksen aita-2 mukaisesti alue tulee aidata soveltuvalta tavalla. Asemakaavaratkaisun mukaiset lisämääräykset ym-6 ja hule-3 on selitetty auki ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-4) korttelin 332 läpikäynnin yhteydessä.



Kuva 40. Ote Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartasta korttelista 334.



### Suojaviheralue (EV)

Asemakaavaratkaisulla osoitetaan suojaviheraluetta (EV) alueen keski- ja eteläosiin yhteensä 15133 m<sup>2</sup>, josta uutta asemakaavaa on 1308 m<sup>2</sup>. Alueella on voimassa valtatie 9:n rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos sekä Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu puistoalueeksi (VP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), suojaviheralueeksi (EV), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) sekä katualueeksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Asemakaavaratkaisussa alueelle on osoitettu hulevesireittiä varten varattu alueen osa (hule), alueen osa, jolla olemassa oleva historiallinen tielinja pyritään säilyttämään (s-5) sekä hulevesien käsittelyyn osoitettu ohjeellinen osa-alue (hule-4), jonka mukaisesti alueelle sijoitettavan käsittelyjärjestelmän tulee olla ympäristöön sopiva. Lisämääräys s-5 on avattu aikaisemmin toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1) käsittelyn yhteydessä.

Asemakaavaratkaisussa on lisäksi osoitettu alueen eteläosiin alueen läpi kulkevan johtolinjan osuus olemassa olevan johtolinjan mukaisesti. Suojaviheraluetta pitkin kulkeva hulevesireitti on yksi alueen merkittävimmistä hulevesireiteistä, joten alueen hulevesiverkon toimivuuden turvaamiseksi reitti on osoitettu informatiivisena merkintänä asemakaavaan. Sään ääri-ilmiöihin varautumisen kannalta on tärkeää varautua esimerkiksi rankkasateiden lisääntymiseen, joten asemakaavaratkaisussa on osoitettu hulevesien viivyttämiseen tarkoitettuja alueita, sillä alueen hulevesien imeytymisen maaperään on heikompa alueen maaperäolosuhteiden vuoksi.

### Maa- ja metsätalousalue (M)

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu maa- ja metsätalousaluetta (M) alueen itäosiin 9810 m<sup>2</sup> laajuiselle alueelle. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, joten kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Alue on kaupungin omistamaa peltoa.

Asemakaavaratkaisussa alueelle on osoitettu kaksi ajoyhteyttä (ajo) sekä ohjeellinen alueen osa hulevesien maanpäälliseen käsittelyyn (hule-4). Toinen ajoyhteyksistä kulkee itä-länsi-suunnassa Yrittäjätien päädyssä TY-4-korttelialueen 333 ohjeelliselle tontille 2 lisäyhteytenä ja toinen etelä-pohjois-suunnassa jalankululle ja pyöräilylle varatulta kadulta/tieltä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) AO-korttelialueen 338 ohjeellisille tonteille 1 ja 2 kulkuyhteytenä. M-alueen ja TY-4-korttelialueen rajalle on muutoin osoitettu liittymäkieltoa.

### Katualueet

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) 329 ja korttelin 327 väliin on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi varattava väylä (pp). Kyse on uudesta linjauksesta. Linjaus korvaa voimassa olevan kaavan mukaisen linjauksen, joka noudattaa Pohjantien linjausta eteläpäättyä lukuun ottamatta. Väylä johtaa jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle/tielle, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Merkintä mukailee alueen voimassa olevaa asemakaavaa ja mahdollistaa nykyisen kaltaisen kulkuyhteyden säilyvän Pohjankujalle, joka toimii kahden asuinkiinteistön kulkuyhteytenä ja

on verrattavissa yksityistiehen luonteeltaan. Pohjankuja on osoitettu kaavaratkaisuun ajoyhteytenä. Samalle alueelle on osoitettu myös uusi ajoyhteys, joka mahdollistaa tarvittaessa kulkemisen korttelin 333 tontille 2.

Kaavaratkaisun aluerakenne ja alueen yhdyskuntarakenteen ratkaisut perustuvat suurelta osin alueen nykyiseen jo toteutuneeseen rakenteeseen. Alueen kaavaratkaisu perustuu katuverkon osalta suurelta osin nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan sekä alueelle toteutuneeseen rakenteeseen. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä merkittävää uuden kunnallisteknisen tai liikenneinfran rakentamista. Kaavaratkaisu on yhdyskuntataloudellisesti tehokas, sillä se mahdollistaa merkittäviä uusia yritystontteja ja olemassa olevien tonttien kehittämistä ilman, että se edellyttää merkittävää kunnallistekniikan uutta rakentamista.

Kaavaratkaisussa ainoa kokonaisuudessaan uusi osoitettava katualue on osoitettu Nihuantien lähistöön. Kyseessä on lyhyt katualueen pätkä, jonka tavoitteena on mahdollistaa kulkuyhteys Nihuantien ja Tankotien liittymästä kortteliin 346 osoitettaville yritystonteille. Uuden osoitettavan katualueen pätkän päästä johtaa korttelin 346 tontin 1 laitaan osoitettu ajoyhteys tontille 2, joka mahdollistaa tontin kulkuyhteyden. Lisäksi samaan tontin 1 reunaan on edelleen pidemmälle osoitettu ajoyhteys, joka mahdollistaa kulkuyhteyden kaava-alueen pohjoisosaan osoitetulle lähivirkistysalueelle (VL). Kulkuyhteys on tarpeen alueen virkistyskäytön sekä mahdollisten huolto- ja hoitotoimenpiteiden kannalta.

Katuverkon merkittävimmät muutokset kohdistuvat Teollisuustien pohjoisosiin, jossa Teollisuustien tasoristeyksen alueen lähistöllä varaudutaan selvitysten mukaiseen valtatie 9 rinnakkaistien sekä pitkän aikavälin varautumisen tavoitteena olevan Teollisuustien radan ylittävän eritasoratkaisun eli sillan toteuttamiseen. Nykytilanteeseen verrattuna ratkaisut tarkoittavat katualueen leventämistä sillan rakentamisen mahdollistamiseksi sekä tonteille asetettavia liittymäkieltoja. Ratkaisuilla mahdollistetaan alueella sillan toteuttaminen radan yli, joka on Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan ratkaisu, johon alueella tulee pitkällä aikavälillä varautua. Samalla alueella suljetaan Nihuantien liittymä ja Nihuantien nykyinen alkupää muutetaan kävelyn ja pyöräilyn väyläksi (pp). Ratkaisu perustuu tasoristeysten läheisyyden liikennelähtöisten suunnitteluohjeisiin, joihin viitataan Väyläviraston OAS-vaiheeseen antamassa lausunnossa. Lausunnon mukaan kyseinen liittymä on liian lähellä tasoristeyttä. Nihuantien kulku siirretään kaavassa tapahtumaan Tankotien rakentunutta katua pitkin. Tankotieltä on riittävä etäisyys tasoristeykseen. Väylävirasto on OAS-vaiheen lausunnossaan viitannut myös Teollisuustien tasoristeykseen johtavan tieosuuden kaarresäteeseen ja sen edellyttämiin muutoksiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle laajemman katualueen, jolla varaudutaan sillan toteuttamiseen radan yli pitkällä aikavälillä. Ratkaisu mahdollistaa myös lausunnon mukaisen tielinjan suoristamisen lyhyemmällä aikavälillä, sillä katualue on merkittävän laaja mahdollistaen kadun linjauksen muutoksen.

Mahdollinen eritasoratkaisu radan ylitykseen Teollisuustielle edellyttäisi nyt kaavaluonnoksessa esitettävien ratkaisujen lisäksi kaava-alueen itäpuolelle rakennettavaa katuyhteyttä mahdollisesti Verstastien ja Nihuantien välille, Tankotien liittymän sulkemista Teollisuustielle sekä Nihuantien kohdalle kaavaluonnoksessa osoitetun pp-väylän sulkemista. Liittymien sulkeminen olisi tarpeellista alueelle sillan myötä syntyvien korkeuserojen sekä liittymähaasteiden vuoksi. Kyseiset ratkaisut eivät ole osa nyt käsiteltävää kaavaluonnosta. Ratkaisut edellyttäisivät merkittävästi kaavahankkeen

ratkaisuja enemmän infran rakentamista, joka muodostaisi merkittäviä kustannuksia kaupungille. Tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista täysin muokata alueen katuverkkoa eritasoratkaisun edellyttämällä tavalla, sillä sillan toteuttamisen ajankohtaa ei tiedetä ja se riippuu valtion ratkaisuista, ja ajankohta saattaa olla pitkälläkin tulevaisuudessa. Sen vuoksi kaupunki mahdollistaa kaavaluonnoksessa eritasoratkaisun edellyttämän tilantarpeen huomioiden sen katualueen aluevarauksessa, mutta ei kaikilta osin muokkaa alueen liikenneverkkoa ratkaisun edellyttämään muotoon. Mahdollisen eritasoratkaisun toteuttaminen alueelle edellyttää alueella aikanaan uutta asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, jossa alueen katuverkon ratkaisut suunnitellaan huomioiden Teollisuustien radan ylittävä silta. Kaavaluonnoksessa on mahdollistettu eritasoratkaisun edellyttämät tilatarpeet, mutta kokonaisuudessaan kaavaratkaisu ei täysin vielä mahdollista Teollisuustien eritasoratkaisun seurauksena tarpeen olevaa Tankotien sulkemista ja liikenteen ohjaamista eri kautta.

Alueella kulkevat kunnallistekniikan putkistot sekä hulevesiviemärit on huomioitu kaavan laadinnassa, ja tarvittavilta osin katualueita on levennetty niin, että rakenteet mahtuvat nykyisillä toteutuneilla sijainneillaan asemakaavan mukaiselle katualueelle. Sellaisilla alueen osilla, jossa katualueen laajentaminen ei ole ollut tarkoituksenmukaista, on maan alaiset teknisen huollon verkostot osoitettu kaavaratkaisuun asianmukaisin johtomerkinnöin, joka mahdollistaa verkostojen huoltamisen. Kaavaratkaisu parantaa tilannetta nykyiseen tilanteeseen verrattuna, sillä nykyisin osa toteutuneesta kunnallisteknisestä verkostosta kulkee yksityisten kiinteistöjen alueilla ilman rasiittoa, kaavamerkintää tai sopimusta asiasta. Alueella on myös joitakin korttelialueiden poikki kulkevia johtoverkostoja, jotka on osoitettu kaavaan asianmukaisin johtomerkinnöin.

#### Voimajohto

Alueen eteläosan halki kulkeva voimajohto on osoitettu kaavaratkaisussa. Voimajohto on osoitettu kaavaan ja sille on osoitettu suojavyöhykkeen merkintä (sv). Merkintä on osoitettu koko voimajohtoalueen leveydelle eli 50 metrin levyiselle alueelle. Voimajohtoa varten varatulle alueen osalle (50 m leveys) ei pääosin ole osoitettu rakentamista mahdollistavia merkintöjä. Korttelissa 328 on kuitenkin osoitettu alueelle Energiahuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1). Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja siirtämiseen tarvittavia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Kaavamääräyksen mukaan alue tulee pitää pääosin kasvipeitteisenä. EN-1 – alueen rakennusala on osoitettu 15 m etäisyydelle voimajohtolinjan keskilinjasta. Korttelin 326 liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueen (KLT-5) tontti 2 on osoitettu kaavaan osoitetun suojavyöhykkeen sisäpuolelle. Tontin rakennusala on kuitenkin rajattu siten, että se ei ulotu suojavyöhykkeelle. Tontin raja on alueen voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä siihen ole tehty tältä osin muutoksia. Suojavyöhykkeen 50 m rajojen sisäpuolelle on osoitettu kaavaluonnokseen myös korttelin 329 autopaikkojen korttelialue (LPA). Korttelialue on tarkoitettu korttelin 326 tontin 2 käyttöön. LPA-alueella ei ole rakennusoikeutta. Tämän lisäksi johtoalueelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), ajoyhteyksiä, johtolinjan merkintöjä alueella nykyisin kulkevia johtoja varten sekä alueen osa, jolla olemassa oleva historiallinen tielinja pyritään säilyttämään. Voimajohtoalueelle on siten kaavaluonnoksessa varattu tilaa 50 m Fingridin lausunnon mukaisesti. Alueelle ei ole osoitettu rakennusten rakentamisen mahdollistavia merkintöjä. Kyseisen alueen sisäpuolelle on osoitettu

aurinkoenergian tuotannon rakentamisen mahdollistava kaavamerkintä, jonka alueella rakennusalan reuna sijoittuu 15 m etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Voimajohdon 50 m levyiselle alueelle on osoitettu useita erilaisia toimintoja, jotka eivät kuitenkaan edellytä rakennusten tai rakennelmien rakentamista. Kaavamerkintöjen osoittamisella on pyritty hyödyntämään alueella kulkevan voimajohdon alla olevaa maa-alueita. Alueen hyödyntäminen omalta osaltaan mahdollistaa yritysalueen kehittämisen sekä toisaalta myös vähentää kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti tarvetta ottaa käyttöön uusia rakentamattomia alueita. Voimajohto kulkee alueella pääosin pellolla, joka on jo luonnonarvoiltaan ihmistoiminnan vahvasti muovaamaa aluetta. Voimajohtoalueille sijoituville EN-1 ja LPA-alueille on kaavaluonnoksessa osoitettu indeksimerkintä, jonka mukaan alueen toteuttaminen voimajohtoalueelle edellyttää Fingridin kirjallisen luvan.

#### 5.4. Kaavan suhde ylempiin kaavatasoihin

##### 5.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa sekä auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Suunnittelualueelle ei ole asetettu alueellisesti kohdennettuja erityisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT).

Kaavahankkeella vastataan erityisesti VAT:n yleistavoitteisiin elinkeinojen uudistumismahdollisuuksien edistämisen osalta. Lisäksi kaavaratkaisu toteuttaa VAT:n yleistavoitetta ilmastonmuutokseen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisen osalta erityisesti huomioimalla ja mahdollistamalla alueen hulevesien käsittelyverkoston kehittämisen sekä edellyttämällä hulevesien viivyttämistä, imeyttämistä ja haihduttamista mahdollisuuksien mukaan tontin alueella sekä osoittamalla suunnittelualueen pohjoisosiin lähivirkistysalueita sekä suunnittelualueen etelä- ja keskiosiin aurinkoenergian tuotantoon tarkoitettuja alueita. Alueen suunnittelussa on otettu huomioon VAT mukaisesti valtakunnalliset seikat erityisesti liikennetarkaisuiden suunnittelun yhteydessä toimimalla yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa valtatie 9 pitkän aikavälin tavoitteena olevan rinnakkais tien linjauksen ratkaisemiseksi alueella, rinnakkaistien linjauksien edellyttämät tilavaraukset tekemällä sekä toimimalla yhteistyössä Väyläviraston kanssa ja varaamalla alueen viereiselle rautatiealueelle riittävä laajuus rautatien kunnossapidon edesauttamiseksi suunnittelualueen kohdalla.

Arvioidaan, että kaavahankkeessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet niiltä osin, kuin ne koskevat tätä asemakaavahanketta.

##### 5.4.2. Maakuntakaava

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan sekä maakuntavaltuuston hyväksymän *Elonkirja ja energia* -vaihemaakuntakaavan mukainen. Voimassa olevassa Pirkanmaan

maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu lähes kokonaan työpaikka-alueeksi. Yksi kaava-hankkeen tavoitteista on vahvistaa suunnittelualueen ja Oriveden työpaikka- ja yritystonttitarjontaa sekä mahdollistaa yritysalueen kehittyminen, joten asemakaavaratkaisussa on ratkaistu useita alueen yritysten ja toimijoiden asemakaavallisia tarpeita sekä lisäksi asemakaavalla on osoitettu yksittäisiä uusia yritystontteja. Suunnittelualueen maankäyttö on sekoittunutta, joten joillakin työpaikka-alueen rakentuneilla osilla asumisen toiminnot on syytä säilyttää, mutta uusia yksinomaan asumiseen tähtääviä tontteja asemakaavalla ei osoiteta. Tonteilla, joilla asumista ei ole rakentunut tai asumisen toiminnoille ei muuten ole tarvetta, asuintilojen rakentamismahdollisuus on poistettu osana asemakaavaratkaisua. Laadittu kaavaratkaisu edistää alueen kehittämistä yhtenä Oriveden alueen merkittävimmistä työpaikka-alueista. Arvioidaan, että asemakaavaratkaisu edistää maakuntakaavan mukaisen työpaikka-alueen kehittämistä.

Aivan suunnittelualueen pohjoisrajalla pieni osuus suunnittelualueesta on osoitettu maaseutualueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Maakuntakaavassa maaseutu- ja maisema-alueeksi osoitetut alueet on varattu asemakaavaratkaisussa virkistyskäyttöön, joten alueille ei osoiteta asemakaavassa uutta rakentamista eikä kaavaratkaisu ei olennaisesti heikennä maisema-alueen arvoja. Asemakaavaratkaisun vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen käsitellään myöhemmässä kohdassa kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä (luku 6).

Suunnittelualue on suurimmilta osin osoitettu maakuntakaavassa kehittämisperiaatemerkinällä maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä solmukohdassa. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu alueen liikenteellinen kehittäminen huomioimalla valtatie 9 rinnakkaistien tarve sekä mahdollistamalla riittävän laajalla katualuevarauksella pyöräilyn ja kävelyn väylän toteuttaminen Teollisuustielle.

Maakuntakaavaan on merkitty suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva rautatie merkinnällä yhdysrata sekä suunnittelualueen läpi kulkeva Kangasala-Mänttä voimalinja. Osana asemakaavan laatimista on huomioitu suunnittelualueen länsireunassa kulkeva rautatie varaamalla rautatielle ja siihen liittyville rakenteille riittävät alueet kunnossapitoon sekä suunnittelualueen läpi kulkeva voimalinja, jonka johtoaukealle ei ole osoitettu rakennusaloja.

Arvioidaan, että kaavahanke on laadittu maakuntakaavan ohjaava vaikutus riittävällä tavalla huomioiden.

#### **5.4.3. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioinnottaminen**

Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutus. Maakuntakaavan ohjausvaikutus on selostettu auki edellisessä kohdassa.

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Kaavaratkaisu ei aiheuta maanomistajille tai muille oikeudenhaltijoille kohtuutonta haittaa. Alue, jolla suurimmat muutokset osoitetaan, on kaupungin omistuksessa. Valtaosa kaava-alueesta on kaupungin omistuksessa. Yksityisten omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta kaavaratkaisussa lähinnä todetaan alueen nykyinen rakentunut tilanne ja ajantasaistetaan asemakaavaa. Asumiseen alueella nykyisin käytettävät kiinteistöt on huomioitu ja niille kaavaratkaisun aiheuttamia haittoja



on pyritty vähentämään niin, että alueen asuttujen kiinteistöjen läheisyyteen on osoitettu pääosin vain ympäristöhäiriöttömälle toiminnalle soveltuvia alueita (TY-X) sekä tarvittavilta osin osoittamaan asumisen suuntaan myös erityyppisiä näkö- ja myös melusuoja antavia ratkaisuja (esim. aita-2 – merkintä) sekä istutettavia alueita tonttien reunoille. Näillä ratkaisuilla yhteensovitetään alueen asumiseen käytetyt kiinteistöt sekä yritysalueen kehittäminen. Ratkaisuiden avulla kaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa alueen asuville kiinteistöille ja niiden omistajille.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Suunnittelualueella on voimassa Oriveden strateginen yleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen vain kehittämismääräysten ja niissä esitettyjen tavoitteiden sekä yleismääräysten osalta, joten kaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

*1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;*

Kaavahankkeen alue koskee jo rakentuneen alueen kehittämistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen nykyisten toimijoiden toiminnan kehittämisen sekä joidenkin uusien yritystonttien muodostamisen. Samaan aikaan kaavaratkaisu perustuu vahvasti alueelle jo rakentuneeseen yhdyskuntarakenteeseen katujen ja kunnallistekniikan verkostojen osalta. Näin ollen kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen merkittävä kehittyminen ilman merkittäviä tarpeita rakentaa uutta yhdyskuntarakenteen infrastruktuuria. Ratkaisu on tämän vuoksi erittäin tehokas yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden sekä kuntatalouden näkökulmista. Ratkaisu on myös ekologiselta kannalta kestävä, sillä se perustuu vahvasti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja kunnallistekniikan hyödyntämiseen mm. tonttien laajentamisen sekä uusien yritystonttien muodossa tapahtuvan täydennysrakentamisen kautta. Näin se vähentää tarpeita rakentaa uutta kunnallistekniikkaa sekä ottaa käyttöön uusia rakentamattomia alueita. Kaavaratkaisussa alueelle osoitettavat kaksi uutta yritystonttia sekä muut osoitetut uudet alueet (esim. energiantuotanto) laajentavat yhdyskuntarakennetta, mutta laajennukset kohdistuvat alueille, jotka tällä hetkellä ovat pääosin peltoa ja talousmetsoja, jotka ovat vahvasti ihmisen muokkaamia ympäristöjä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös joitakin alueita aurinkoenergian tuotantoa varten. Ratkaisu mahdollistaa paikallisen energiantuotannon kehittymistä alueelle, joka tukee yritysalueen ekologisesta kestävästä toiminnasta. Alueen yhdyskuntarakenteen toimivuudessa on otettu huomioon myös valtakunnalliset tarpeet yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa mahdollistamalla alueen pitkän aikavälin tavoitteena olevan rinnakkaistien ja sen mahdollisen rautatien eritasoratkaisun (silta) katualueelle edellyttämät tilavaraukset sekä yhteistyössä Väyläviraston kanssa varmistettu rautatiealueelle riittävä tilavaraus asemakaavaan.

*2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;*

Kaavaratkaisu perustuu vahvasti alueelle jo rakentuneeseen yhdyskuntarakenteeseen katujen ja kunnallistekniikan verkostojen osalta. Kaavassa osoitetaan uutta katuverkkoa vain lyhyt pätkä alueen pohjoisosaan. Näin ollen kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen merkittävä kehittyminen il-

man merkittäviä tarpeita rakentaa uutta yhdyskuntarakenteen infrastruktuuria. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää mahdollisesti joidenkin kunnallistekniikan putkilinjojen uusimista ja siirtoa eri sijaintiin, mutta kyseiset putkilinjat ovat melko ikääntyneitä ja niiden uusiminen olisi edessä joka tapauksessa, joten siltäkään osin kaavaratkaisu ei edellytä merkittävää lisärakentamista yhdyskuntatekniikan osalta.

*3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*

Alueelle nykyisin sijoittuva asuminen on huomioitu ja mahdollistettu kaavaratkaisussa osoittamalla asumisen alueet siihen soveltuvilla kaavamerkinnöillä. Asumisen alueille on mahdollistettu myös erilaisen työ- ja varastotilan rakentaminen kaavamääräyksiin, joka lisää alueen asukkaiden mahdollisuuksia hyödyntää tonttejaan asumisen lisäksi myös yritystoiminnan käyttöön. Ratkaisu katsotaan perustelluksi, koska tontit sijoittuvat kehittyvän yritysalueen läheisyyteen. Ratkaisu on myös alueen asukkaiden esittämien toiveiden mukainen. Kaava-alueella on merkittävää palvelutarjontaa Oriveden mittakaavassa erityisesti tilaa vaativan kaupan sekä huolto- ja korjaustoiminnan aloilla. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen ja alueen palveluiden merkittävä kehittyminen alueen yritysten toimesta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen nykyisten palveluiden kehittämisen monilla jo rakentuneilla alueilla sekä lisäksi mahdollistaa kokonaan uusien palveluiden kehittämisen osoittamalla uusia yritystontteja. Alueelta ovat hyvin saatavissa myös Oriveden keskustan hyvät julkiset ja kaupalliset palvelut, jotka sijoittuvat alueelta noin 1-2 km etäisyydelle.

*4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;*

Alueen kunnallisteknisen huollon järjestämiseen kestäväällä tavalla on hyvät edellytykset ja edellytysten varmistaminen on huomioitu kaavaratkaisussa. Tarkemmin asiaa on kuvattu tämän arvioinnin kohdissa 1 ja 2. Myös alueen liikenteen järjestämiseen liittyviä asioita yhdyskuntarakenteen kannalta on erityisesti autoliikenteen osalta tarkasteltu samoissa kohdissa. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan myös alueen kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen mm. varaamalla Teollisuustien katualueeseen riittävä tilavaraus kävelyn ja pyöräilyn väylän rakentamiseen sekä varaamalla alueen tulevaa kehitystä varautuen kävelylle ja pyöräilylle tarkoitettujen reittien varauksia erityisesti alueen eteläosiin.

*5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueelle sijoittuva asuminen. Ratkaisussa on pyritty mahdollistamaan alueen kehittäminen tasapainoisesti niin, että asuinkiinteistöille aiheutuvat haitat olisivat mahdollisimman vähäisiä. Tähän on tähdätty mm. osoittamalla asumisen läheisyyteen vain ympäristöhäiriöttömälle toiminnalle soveltuvia alueita (TY-X) sekä tarvittavilta osin osoittamaan asumisen suuntaan myös erityyppisiä näkösuojaa antavia ratkaisuja (esim. aita-2 – merkintä) sekä istutettavia alueita tonttien reunoille. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen asukkaiden kannalta turvallisen ja terveellisen elinympäristön säilymisen.

Laajemman tason mittakaavassa yritysalueen kehittämisellä mahdollistetaan alueen palveluiden kehittyminen sekä alueen kehittyminen yhtenä Oriveden alueen merkittävimpänä työpaikkakeskitymänä. Alueen yritystoiminnan ja työpaikka-alueena kehittäminen mahdollistaa kaupunkitasolla hyvää ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista kehittämistä siten, että se mahdollistaa työllisyyden kehittymistä sekä työpaikkojen säilymistä sekä syntymistä alueelle.

*6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*

Kaavahankkeen tavoitteet perustuvat kaupungin alueen elinkeinotoiminnan edellytysten kehittämiseen. Kaavaratkaisun valmistelussa on viestitty useaan otteeseen alueen toimijoille sekä maanomistajille. Alueen toimijoita on pyritty aktivoimaan ja saamaan kaupungin tietoon toimijoiden tarpeita kaavahankkeeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävän kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytysten kehittymisen. Kaavaratkaisussa on suurimmilta osin pystytty huomioimaan ja ratkaisemaan alueen toimijoiden esittämät kehitystarpeet ja -toiveet. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen jo nykyisellään paikallisesti merkittävän yritystoiminnan alueen kehittymisen tulevaisuudessa, esimerkiksi mahdollistamalla useille yrityksille lisää tonttimaata, lisää rakentamismahdollisuuksia sekä mahdollisuuksia uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon alueella. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa joitakin uusia yritystontteja, jotka monipuolistavat kaupungin yritystonttien tarjontaa kehittämällä näin entisestään elinkeinoelämän edellytyksiä mahdollistamalla uusien yritystoimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavaratkaisu kokonaisuudessaan mahdollistaa merkittävän alueen elinkeinoelämän kehittymisen ilman merkittävää kunnallistekniikan lisärakentamista.

*7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;*

Kaavaratkaisussa on huomioitu ympäristöhaittojen vähentäminen niin, että alueen asuttujen kiinteistöjen läheisyyteen on osoitettu vain ympäristöhäiriöttömälle toiminnalle soveltuvia alueita (TY-X) sekä tarvittavilta osin osoittamaan asumisen suuntaan myös erityyppisiä näkö- ja myös melusuoja antavia ratkaisuja (esim. aita-2 – merkintä) sekä istutettavia alueita tonttien reunoille. Kaava-alue sijoittuu jo nykyisellään melko meluisalle alueelle, sillä alueelle tuottavat merkittäviä melutasoja mm. läheinen valtatie 9 sekä alueen vieressä kulkeva rautatie. Näin ollen mahdollisesti melua tuottavien yritystoimintojen keskittäminen tämän kaltaiselle alueelle mahdollistaa sen, että mahdollisesti melua tuottavia yritystoimintoja voidaan sijoittaa vähemmän muualle mahdollisesti jo valmiiksi hiljaisemmille alueille. Kaavamääräyksissä ja -merkinnöissä on ohjattu alueen hulevesien käsittelyä sekä hulevesiverkostoa nykyistä kehittyneemmäksi siten, että se mahdollistaa hulevesien nykyistä merkittävästi tehokkaamman viivyttämisen, imeyttämisen ja haihduttamisen alueella. Tämä osaltaan vähentää alueen rakennettujen ja rakennettavien alueiden hulevesien aiheuttamaa kuormitusta hulevesireiteille sekä hulevesien mahdollisesti ympäristölle aiheuttamaa kuormitusta.

*8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;*

Kaavahankkeen alueelle ei suurimmilta osin kohdistu erityisiä maiseman arvoja. Alueen pohjoisosaan ja alueen pohjoispuolelle on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kaavaratkaisun vaikutukset siihen on tarkemmin arvioitu luvussa 6. Kaavaratkaisu ei aiheuta olennaisia haitallisia vaikutuksia kyseisen alueen maisemakuvaan. Luonnonarvojen osalta alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, eikä sieltä myöskään luontoselvitysten kautta ole tiedossa luon-

non monimuotoisuuden kannalta suunnittelussa erityisesti huomioitavia kohteita. Alueen rakentamattomat alueet ovat pääosin peltomaata ja talousmetsää, jotka ovat jo vahvasti ihmistoiminnan muovaamia alueita. Näin ollen kaavaratkaisulla ei ole erityisiä vaikutuksia myöskään luonnonarvojen vaalimiseen. Rakennetun ympäristön osalta alueelta ei ole tiedossa erityisen arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita. Alueella on tehty rakennetun ympäristön selvitys, jossa on tunnistettu alueelta kaksi huomioitavaa rakennettua pihapiirikokonaisuutta. Kaavaratkaisussa toinen kohteista on otettu huomioon ja ohjattu sen rakentamista ja käyttöä asianmukaisin kaavamerkinnoin. Toisen osalta kiinteistön rakennusten kunto on arvioitu niin heikoksi, että sen rakennuksia ei ole perusteltua tai kohtuullista ohjata säilytettäväksi asemakaavalla. Alueen eteläosassa kulkee historiallinen Orivesi – Jämsä – tielinja, joka on inventoitu osana alueen arkeologista inventointia. Tielinja on osoitettu kaavaratkaisussa sellaisilla merkinnöillä, jotka säilyttävät sen osittain nykyisen kaltaisesti tienä käytössä ja osittain turvaavat tielinjan säilymisen alueella rakenteena erillisen kaavamääräyksen avulla. Alue on nykyisellään rakennuskannaltaan pääosin rakentunutta yritysalueita. Kaavaratkaisu ei olennaisesti muuta tätä, vaan mahdollistaa alueen kehittymisen edelleen. Näin kaavaratkaisu myös vaalii alueen rakennetun ympäristön kehittymistä sekä toisaalta myös ohjaa kaavamerkinnoin alueelta tunnistettuja yksittäisiä kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoisia kohteita.

#### *9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;*

Kaavahankkeen alueen merkitys yleiseen virkistykseen ja alueen virkistyskäyttö on nykyisellään vähäistä. Alueella kulkee lähinnä moottorikelkkareitti, joka osaltaan eräänlaisesti voidaan tulkita virkistyspalveluksi. Muutoin alue on nykyisellään lähinnä jokamiehen oikeuksien kautta tapahtuvan virkistystoiminnan piirissä, joka ei maastokäyntien havaintojen perusteella ole erityisen vilkasta. Kaavaratkaisussa alueen pohjoisosiin osoitetaan joitakin lähivirkistysalueita, jotka mahdollistavat virkistyskäytön jatkumisen kyseisillä alueilla. Kaavaratkaisu ei olennaisesti muuta tai heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia. Kaava-alueen itä- ja pohjoispuolelle jää runsaasti asemakaavoittamattomia pelto- ja metsäalueita, jotka mahdollistavat virkistyskäytön jokamiehen oikeuksia hyödyntäen. Kaava-alueen kautta kuljetaan Nihuantielle, jolla on merkittävää virkistykseen liittyvää liikennettä. Tien päässä on mm. kaupungin ylläpitämä uimaranta sekä tien varrelle sijoittuu kaupungin ylläpitämä matonpesupaikka. Nihuantien liikennöintimahdollisuudet on turvattu kaavaratkaisussa. Lisäksi Teollisuustien tasoristeyksen ja Nihuantien välinen osuus, joka suljetaan autoliikenteeltä, on osoitettu kaavaratkaisussa kävelyn ja pyöräilyn reitiksi, joka osaltaan kehittää alueella kulkua Nihuantielle ja sen varren virkistyspalveluihin. Kaavaratkaisulla ei ole olennaisia vaikutuksia kaava-alueen tai sen lähistön virkistysmahdollisuuksiin, eikä se olennaisesti heikennä niitä.

### **5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö**

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 2.

## 6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

---

### 6.1. Luonnosvaiheen alustava vaikutusten arviointi

Asemakaavoitetun alueen osalta asemakaavamuutoksella ajantasaistetaan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä vastaamaan paremmin suunnittelualueen toteutunutta tilannetta sekä alueella sijaitsevien yritysten nykyisiä ja tulevaisuuden tarpeita. Kaavahankkeella pyritään vahvistamaan Oriveden työpaikkatarjontaa, lisäämään yrityksille soveltuvia tontteja sekä mahdollistamaan nykyisten yritysten kehittämisen. Oripohjan alueella sijaitsee erilaisia yritys-, varastointi, huolto- ja valmistustoimintaan liittyviä yrityksiä. Oripohjan alue on merkittävä työpaikka-alue Oriveden taajaman alueella.

Alueen maisema ei oleellisesti muutu, sillä Oripohjan alue on jo nykyisellään vahvasti profiloitunut yritystoiminnan alueeksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen nykyisen toiminnan kehittämisen sekä lisärakentamisen ja tonttien laajentamisen olemassa olevalla yritysalueella. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa joitakin uusia yritystontteja. Alueen toiminnan kehittyminen sekä kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen tulee muuttamaan alueen maisemakuva, mutta muutosten arvioidaan olevan luonteeltaan yritystoiminnan alueelle soveltuvia. Kaavaratkaisu ei olennaisesti muuta alueen toimintoja verrattuna nykytilaan, joten myöskään maisemaan sillä ei ole erityisiä vaikutuksia.

Alueen pohjoisosaan sekä alueen pohjoispuolelle sijoittuu maakuntakaavaan merkitty maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kaavaratkaisussa alueen pohjoisosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi, joka mahdollistaa alueen säilymisen nykyisen kaltaisesti metsänä. Lähivirkistysalue alueen pohjoisosassa rajaa kehittyvän yritysalueen rajaten pohjoispuolen avointen maisematilojen (pelto) reunan nykyisen kaltaisesti metsänä. Alueen rajautuminen maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on siten huomioitu kaavaratkaisussa ja olennaisia haitallisia vaikutuksia maisema-alueelle ei arvioida muodostuvan.

Suunnittelualue koostuu vahvasti ihmistoiminnan muokkaamista alueista; rakentuneet alueet, pellot, talousmetsät. Alueelle on toteutettu luontoarvoihin liittyviä selvityksiä, joissa suunnittelualueella ei ole havaittu erityisiä luontoympäristöjen arvoja. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu selvityksissä arvokkaaksi elinympäristöksi tunnistettu norojen alue, mutta kyseinen alue ei sijoitu suunnittelualueelle, eikä kaavaratkaisussa osoiteta alueen ominaisuuksiin vaikuttavia ratkaisuja. Arvioidaan, että kaavaratkaisulla ei ole erityisiä haitallisia tai heikentäviä vaikutuksia luonnonympäristön erityisiin tai suunnitellussa huomioitaviin arvoihin.

Asemakaavalla osoitetaan asemakaavoittamattomille alueen osille yksittäisiä uusia yritystontteja, laajennetaan olemassa olevia yritystontteja osin asemakaavoittamattomille alueille ja samalla laajennetaan alueen asemakaavaa sisältämään myös alueen rakentunut vanhempi rakennuskanta.

Asemakaavoittamattomien asuinrakennusten kaavoittaminen mahdollistaa rakennetun ympäristön selvityksessä tunnistettujen arvojen säilymisen turvaamisen osana asemakaavaratkaisua. Inventoinneissa tunnistetut rakennetun ympäristön arvot on huomioitu asemakaavaratkaisussa. Toisen selvityksessä tunnistetun kohteen osalta alueen rakennuskannan kehittämistä ja huomiointia ohjataan kaavaratkaisussa kaavamääräyksellä. Toisen tunnistetun kohteen osalta on kaupungin maastokäynnillä todettu kohteen rakennuskannan kunnon heikentyneen niin merkittävästi selvityksen laatimisen jälkeen,



että alueen rakennuskannan säilyttämiseen ohjaavien kaavamerkintöjen asettaminen kohteelle ei ole perusteltua tai kohtuullista. Havainnot on kirjattu kaavaselostukseen ja ratkaisu perusteltu selostuksessa. Alueella kulkeva historiallinen tielinja ja sen säilyminen tielinjana myös jatkossa on turvattu kaavamääräyksien avulla osoittamalla se sellaisin merkinnöin, jotka takaavat tielinjan säilyvän käytössä tienä sekä osalla alueesta rakenteena.

Alueelle sijoittuva asutus on huomioitu kaavaratkaisussa. Yrityskäyttöön osoitettavien alueiden toiminnot on rajoitettu kaavamääräyksin niiltä osin, kun alueet sijoittuvat asuttujen kiinteistöiden välittömään läheisyyteen. Kaavamääräyksin asutuksen läheisyyteen on osoitettu pääosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Lisäksi joihinkin kohtiin asutukseen kohdistuvien vaikutusten vähentämiseksi on osoitettu maavallin tai aidan toteuttamisen edellyttäviä kaavamerkintöjä, joilla osaltaan vähennetään asumisen suuntaan aiheutuvia häiriöitä. Arvioidaan, että kaavaratkaisulla ei ole merkittävästi haitallisia vaikutuksia alueen asutuille kiinteistöille.

Suunnittelualueella on olemassa olevat kunnallistekniikan verkostot sekä katuverkko. Kaavaratkaisu on suunniteltu hyödyntäen mahdollisimman paljon olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ratkaisu mahdollistaa alueen merkittävän kehittymisen olemassa olevan yritystoiminnan laajentamisella tontteihin osoitettujen lisäalueiden avulla sekä joidenkin uusien yritystonttien kautta, ilman merkittävän uuden kunnallistekniikan tai katuverkon rakentamista. Kaavaratkaisu edellyttää kadun rakentamista koko alueella vain lyhyen pätkän alueen pohjoisosassa. Kaavaratkaisu toteuttaa siten kestävän kehityksen periaatteita mahdollistaen alueen kehittymisen ekologisesti ja taloudellisesti ilman merkittävää infran rakentamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakentuneen kunnallisen infran tehokkaamman hyödyntämisen. Ratkaisu on myös yhdyskuntatalouden kannalta erittäin perusteltu.

Kaavaratkaisu huomioi alueella liikenneväylien kehittämisen tarpeet. Alueelle on yhteistyössä Pirkkaan ELY-keskuksen kanssa määritetty mahdollisen valtatie 9 rinnakkaistien sijainti ja reitti sekä varauduttu sen toteuttamiseen eritasoratkaisuna (silta) junaradan kanssa. Kaavaratkaisussa on varattu riittävä aluevaraus ratkaisun toteuttamiseen, mutta kaavaratkaisu ei kaikilta osin mahdollista eritasoratkaisun toteuttamista. Teollisuustien radan ylittävän sillan toteuttaminen on pitkän aikavälin tavoite, riippuu valtion päätöksistä sekä toteutumisen ajankohta ei ole tiedossa, joten kaupungin katuverkon muokkaaminen täysin sillan mahdollistamaan ratkaisuun ei ole järkevää tai taloudellisesti perusteltua. Kaavaratkaisu mahdollistaa aluevarauksen kannalta eritasoratkaisun toteuttamisen, mutta sillan toteuttaminen edellyttäisi myöhemmin asemakaavan muutosta sekä uuden katuverkon rakentamista tietyille osin. Kaavaratkaisussa on yhteistyössä Väyläviraston kanssa huomioitu junaradan ja sen kuivatusrakenteiden vaatima riittävä tila huoltomahdollisuuksineen. Väyläviraston OAS-vaiheessa antama lausunto on huomioitu tasoristeyksen läheisten liittymien ja niiden turvallisuuden osalta. Lausunto on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että Teollisuustien linjauksen muuttaminen tasoristeyksen läheisyydessä on mahdollista ja tasoristeystä lähin katuliittymä suljetaan kaavaratkaisussa. Arvioidaan, että kaavaratkaisussa on tarvittavilta osin huomioitu alueen liikenneverkkoon liittyvät laajemmat valtakunnallisten liikenneverkkojen tavoitteet ja kaavaratkaisu mahdollistaa tarvittavien muutosten toteuttamisen.

Kaavaratkaisussa on huomioitu myös kaupungin katuverkon kehittämisen edellyttämät tilavaraukset yhteistyössä kunnallistekniikan kanssa. Tarvittavilta osin katualueisiin on tehty pieniä laajennuksia, jotta olemassa olevat johtoverkostot kulkevat katualueella. Katualueiden tilavaraukset mahdollistavat

myös kävelyn ja pyöräilyn väylän rakentamisen Teollisuustielle. Lisäksi katualueiden tilavaraukset mahdollistavat esimerkiksi kaukolämpöverkoston laajentamisen tarvittaessa sekä alueen kuivatuksen vaatimat rakenteet.

Kaavaratkaisu mahdollistaa yhden Oriveden alueen merkittävimmän yritysalueen kehittymisen. Alueen kehittämisellä arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia kaupungin alueen työllisyyteen ja verotuloihin. Kokonaisuutena arvioidaan, että kaavaratkaisun taloudelliset vaikutukset ovat positiivisia. Alueen yritystoiminnan laajentuminen voi lisäksi kehittää alueen palvelutoimintaa tarjoten lähialueen asukkaille kattavamman palveluvalikoiman.

Kaavaratkaisun vaikutuksia on osaltaan arvioitu myös kohdassa 5.4.3 yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottamisesta.

Kokonaisuutena arvioidaan, että kaavaratkaisu mahdollistaa Oriveden mittakaavassa merkittävän yritysalueen kehittymisen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen ilman, että kaavaratkaisu aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

---

### 7.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaava ja Oriveden kaupungin rakennusjärjestys ohjaavat rakentamista alueella.

Korttelin 346 tonttien 1 ja 2 toteuttaminen edellyttää uuden lyhyen katualueen sekä tonteille johtavan kunnallistekniikan rakentamista.

Korttelin 333 tontin 2 toteuttaminen edellyttää alueella kulkevan putkilinjan siirtämistä kaavaratkaisun mukaiseen sijaintiin.

Muilta osin kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittävää kunnallistekniikan rakentamista.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää joiltakin osin kaupungin ja yksityisten toimijoiden välisiä kiinteistökauppoja.

### 7.2. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaistoimintana mm. rakennuslupien kautta.

## 8. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

---

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

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orivesi.fi](http://www.orivesi.fi) sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajille tiedotetaan nähtävilläoloista kirjeitse ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asiakirjat ovat nähtävillä Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluiden ilmoitustaululla (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa [www.orivesi.fi](http://www.orivesi.fi) > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

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

### 8.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)

Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Ilmoitus lähetetään myös ELY-keskukselle.

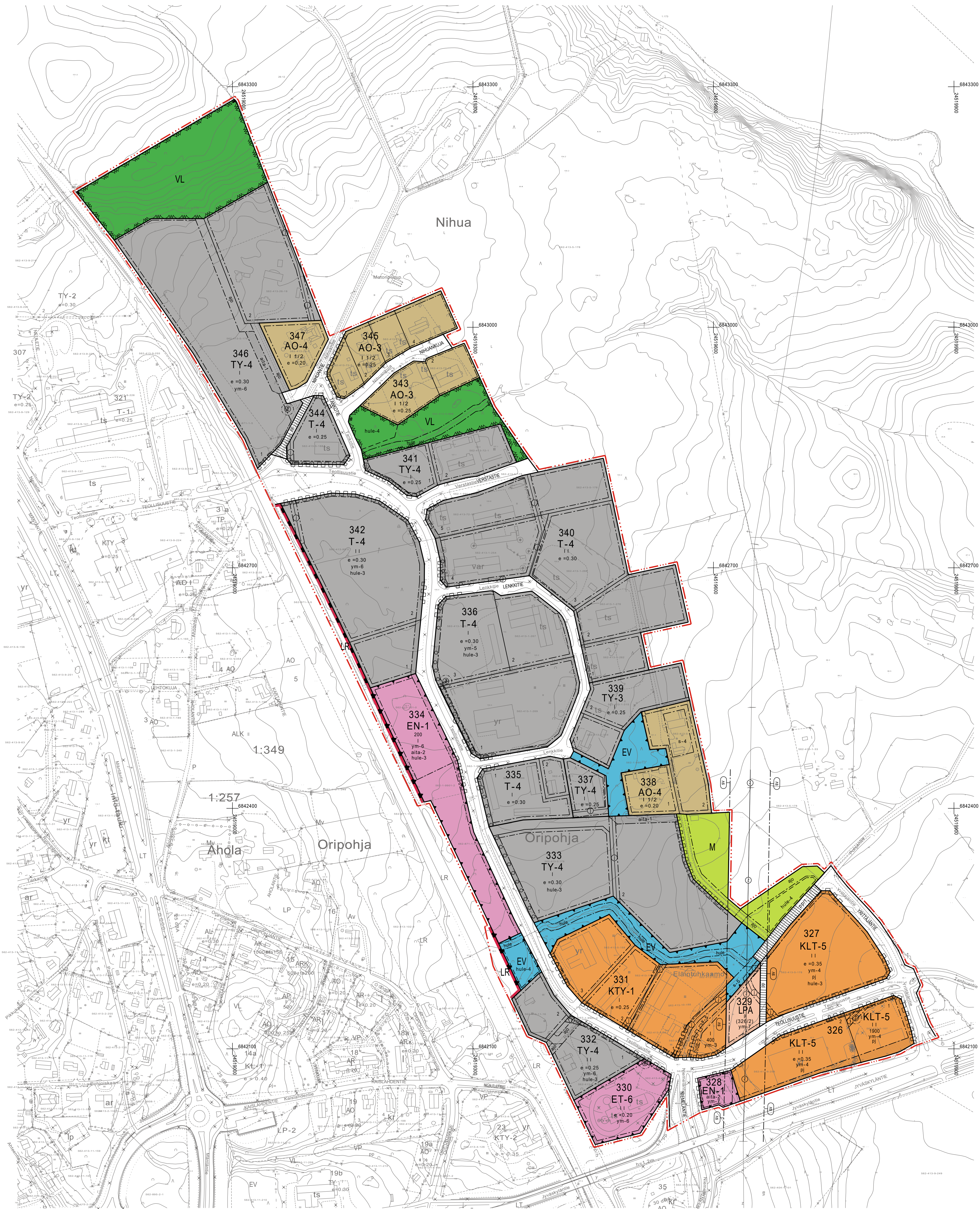
Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä x.202x

Antti Kivikko  
Maankäyttöpäällikkö

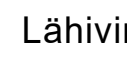
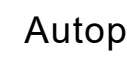
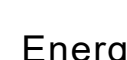
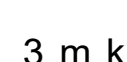
Julia Valkeejärvi  
Maankäyttövalmistelija







## ASEMAKA VAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Erillispientalojen korttelialue.<br>Asumiseen tarkoitettujen tilojen osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 50 %. Alueelle saa rakentaa työ- tai varastotoiminnoille osoitettua kerrosalaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Erillispientalojen korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa työ- tai varastotoiminnoille osoitettua kerrosalaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja korkeintaan 20 % toteutettavasta rakennusoikeudesta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m <sup>2</sup> . Alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä merkittävästi häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Liiketilojen osuus käytetystä rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 15 %.                                                                                 |
|    | Toimitilarakennusten korttelialue<br>Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta joka, aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.                                                                                                                         |
|    | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.<br>Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty. Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohden tontin toiminnalle välttämättömästi tarpeellista henkilökuntaa varten.                                                                  |
|  | Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.<br>Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 30 % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentaminen on kielletty.                                                                                                                                                                                                             |
|  | Lähevirkistysalue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Rautatiealue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Autopaikkojen korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.<br>Alueelle saa rakentaa kiinteää lämpökeskusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Energiahuollon alue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Energiahuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten.<br>Alue varataan aurinkoenergian tuotantoon. Alueelle saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen ja siirtämiseen tarvittavia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Alue tulee pitää pääosin kasvipeitteisenä.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Suojaviheralue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Maa- ja metsätalousalue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Ohjeellinen osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 329                                                                                 | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3                                                                                   | Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| NIEMELÄNTI                                                                          | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 400                                                                                 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (326/2)                                                                             | Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja rakennuspaikat / tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| I                                                                                   | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| I 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| hule-3                                                                              | Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä vähintään 2 tunnin ja enintään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma. |
|  | Ohjeellinen alueen osa, joka varataan hulevesien maanpäälliseen käsittelyyn. Alueelle sijoitettavan käsittelyjärjestelmän tulee olla ympäristöön sopiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolla hulevesiä viivytetään ja imeytetään kasvillisuuden sekä viivytyspainanteiden ja -altaiden avulla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ym-3                                                                                | Rakennuspaikalla sijaitsevat ulkovarastointialueet tulee aidata, sijoittaa, maisemoida tai rakennuspaikan rakennuskohteet sijoittaa siten, ettei ulkovarastointi aiheuta maisemallista haittaa lähialueelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ym-4                                                                                | Alue, jolle ei saa sijoittaa kaari-, kupoli- tai pressuhalleja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ym-5                                                                                | Korttelialueella sijaitsevat ulkovarastointialueet tulee aidata riittävän korkealla umpinaisella aidalla siten, ettei ulkovarastoinnista aiheudu maisemallista haittaa alueen lähiympäristölle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ym-6                                                                                | Rautatien läheisyys tulee huomioida alueen suunnittelussa. Alueelle sijoitettavat toiminnot eivät saa aiheuttaa häikäisyä raideliikenteelle. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon junaradan aiheuttama tärinä. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida lähialueen maaperäolosuhteet sekä rakentamisen vaikutukset lähialueen stabiiliteettiin siten, että alueen rakentaminen ei vaikuta rautatien rakenteisiin.                                                                                             |

ym-7 Alueen toteuttaminen edellyttää voimajohdon haltijan (Sifrid Oyj) kirjallisen luvan. Luvan hakemisesta vastaa alueelle suunnitellun hankkeen toteuttaja.

 Merkintä osoittaa alueen osan, jolle on rakennettava umpinainen aita tai meluvalli sekä istutettava/säilytettävä riittävä suojapuusto, siten ettei korttelialueella tapahtuvasta toiminnasta aiheudu merkittävää maisema- tai meluhaittaa lähiympäristöön.

 Alue tulee aidata soveltuvalla tavalla.

 Istutettava alueen osa.

 Säilytettävä/istutettava puurivi.

 Katu.

 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

 Ajoyhteys.

 Pysäköimispaikka.

 Johtoa varten varattu alueen osa.

 Hulevesireittiä varten varattu alueen osa.

 Puistomuuntamo

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 Alueen osa, jolla ympäristön luonne pyritään säilyttämään. Erityistä huomiota tulee kiinnittää olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen sekä huolto- ja korjaustöissä ottaa huomioon rakennuskannan luonne ja rakennusajankohta. Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa asuinrakennukseen nähden alisteisena sekä ympäristöön ja maisemakuvaan soveltuvana.

 Alueen osa, jolla olemassa oleva historiallinen tielinja pyritään säilyttämään. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tien linjauksen säilyttämiseen sekä tielinjauksen ja säilyneen historiallisen maiseman suhteen huomioimiseen.

 Suojavyöhyke.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten ja rakennuskohteiden muodon, massoitellun, materiaalien ja värityksen tulee sopeutua ympäristön rakennuskantaan ja maisemakuvaan.

Ulkovarastoina käytettävät rakennuspaikan osat tulee tarvittavissa määrin aidata istutuksin ja/tai umpinaisin aidoin.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee ennen rakennushankkeen aloittamista selvittää mahdollisesti rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat Suomen Erillisverkko Oy:n kaapelit ja muut rakenteet eikä rakennushankkeella saa olla vaikutuksia yhtiön verkon toimintaan.

Teollisuusrakennusten sisätiloissa saa sosiaali-, toimisto-, yms. tilat sijoittaa kahteen kerrokseen kerrosluvun estämättä.

KTY-1 ja TY-3 merkintöjen alueella asuntoja ei saa sijoittaa teollisuustilojen tms. tilojen ylä- ja alapuolelle ja ne on riittävästi eristettävä tuotanto- ym. toiminnan aiheuttamalta melulta ja muilta haittavaikutuksilta sekä liikennemelulta.

AO-3 ja AO-4 merkintöjen alueella talousrakennukset tulee koon ja korkeuden osalta suunnitella ja toteuttaa päärakennukseen nähden alisteisina.

AUTOPAIKOITUS:  
Rakennuspaikoille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:  
Vähintään 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> liike- tai toimistotilaa  
Vähintään 1 ap/asunto

**HULEVESI:**  
Rakennuspaikoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista eteenpäin. Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet tulee erottaa ennen vesien johtamista tontin ulkopuolelle. Hulevesien hallinnasta tulee esittää riittävä suunnitelma lupahakemuksen yhteydessä. Ympäristölle vaarallisten tai haitallisten aineiden kulkeutuminen hulevesiin tai maaperään tulee estää. Hulevesimääräys koskee myös rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa.



# ORIVESI

KIRKONSEUTU  
ORIPOHJAN YRITYSALUE  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS  
1:2000

# ASEMAKAVALUONNOS 16.4.2025

Asemakaava koskee:  
 Alueita kiinteistöistä 562-413-5-178, 562-871-1-5, 562-413-26-19, 562-413-26-5.

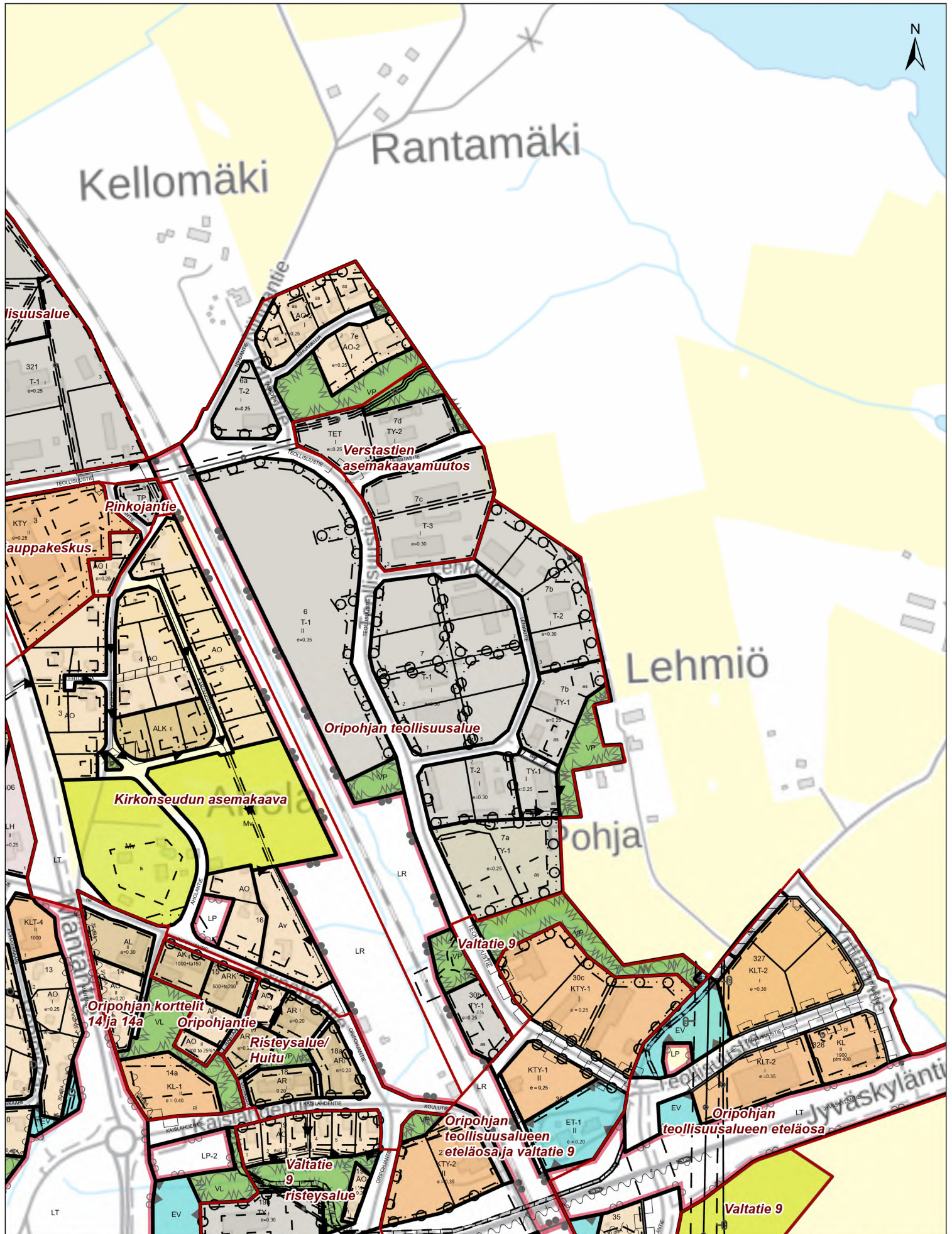
Asemakaavan muutos koskee:  
Kortteileita 6, 6a, 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 30a, 30b, 30c, 326, 327 sekä suojaviher-,  
puisto-, katu-, rautatie-, yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten sekä  
yleisen pysäköintialueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:  
Kortteli 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341,  
342, 343, 344, 345, 346, 347 sekä suojaviher-, lähivirkistys-, rautatie-, katu- sekä maa-  
seksänsäätöalueita.

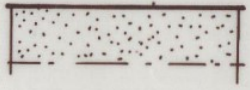
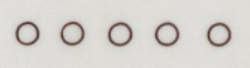
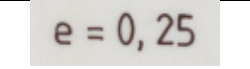
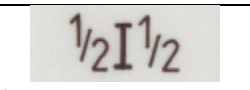
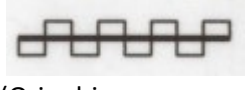
Muutetaan 15.12.1986 hyväksyttyä Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaavaa ja rakennuskaavan muutosta, 13.11.1995 hyväksyttyä Valtatie 9 rakennuskaavaa ja rakennuskaavan muutosta, 24.9.2001 hyväksyttyä Oripohjan teollisuusalueen eteläosa ja valtatie 9 asemakaavan muutosta, 16.6.2003 hyväksyttyä Oripohjan teollisuusalueen eteläosan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta sekä 24.10.2022 hyväksyttyä Verstastien asemakaavan muutosta.

|                                                                                |  |                                                                                                                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Kaavatunnus                                                                    |  | xxxxxxxxxx                                                                                                        |  |
| Tämä kartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n määräykset.                    |  |                                                                                                                   |  |
| Orivedellä xx.xx.xxxx                                                          |  | Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko                                                                                 |  |
| Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24                                              |  | Korkeusjärjestelmä N2000                                                                                          |  |
| ORIVEDEN KAUPUNKI<br>MAANKÄYTTÖPALVELUT                                        |  |                                                                                                                   |  |
| Orivedellä xx.xx.xxxx                                                          |  | Maankäyttövalmistelija Julia Valkeekjärvi                                                                         |  |
| Nähtävillä<br>MRA 30 § xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx<br>MRA 27 § xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx |  | Hyväksymiskäsittelyt<br>Ympla xx.xx.xxxx<br>Kauphalli xx.xx.xxxx<br>Kaupvalt xx.xx.xxxx<br>Voimaantulo xx.xx.xxxx |  |





| <b>KORTTELIALUEIDEN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUS:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AO-2                                        | Erillispientalojen korttelialue.<br>Asuntojen osuuden rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 25 % ja enintään 50 %.<br>Alueelle saa rakentaa työtoiminnoille osoitettua versta- tms. vastaavaa kerrosalaa enintään 75 % rakennusoikeudestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| KL                                          | Liikerakennusten korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| KLT-2                                       | Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue.<br>Alueelle ei saa rakentaa tiloja sellaista toimintaa varten, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Alueelle sijoitettavien liiketilojen tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten.<br>Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.<br>Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.                                            |
| KTY-1                                       | Toimitilarakennusten korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.                                                                                                                   |
| T-1                                         | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa liiketilaa 25 % rakennusoikeudesta.<br>Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohden laitoksen toiminnalle välttämättömästi tarpeellista huoltohenkilökuntaa varten. Asuinhuoneistosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan rakennuspaikan osaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 200 neliömetriä.                                                                                                                 |
| T-2                                         | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta.<br>Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohden laitoksen toiminnalle välttämättömästi tarpeellista huoltohenkilökuntaa varten. Asuinhuoneistossa on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan rakennuspaikan osaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 100 neliömetriä.<br>Rakennusten ylin räystäskorkeus saa olla enintään + 6 metriä rakennuksen lattiatasosta. |
| T-3                                         | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.<br>Alueelle saa rakentaa liike- ja myymälätilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston rakennuspaikkaa kohden kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| TET                                         | Teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.<br>Alueen toiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta. Rakennuslupaa varten on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.                                                                                                                                                                                                 |
| TY-1                                        | Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.<br>Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää.<br>Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                   | Asunnosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan osaa, jonka pinta-alan on oltava vähintään 400 neliömetriä. Asunnon piha-alueet on erotettava teollisuustoiminnoista lauta- tai pensasaidoin. Rakennusten ylin räystäskorkeus saa olla enintään + 5 metriä rakennuksen lattiatasosta.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| TY-2                                                                                                                              | Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.<br>Teollisuustoiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ET-1                                                                                                                              | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.<br>Alueelle saa rakentaa kiinteää lämpökeskusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Lämpökeskuksen savukaasujen poistamiseksi on rakennettava vähintään 55 metrin korkuinen savupiippu ja laitos on varustettava savukaasujen puhdistimella.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>KORTTELIALUEITA KOSKEVIA MUITA MERKINTÖJÄ:</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <br>(Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava)   | Istutettava alueen osa.<br>Istutettavalle alueen osalle on istutettava tai sillä on säilytettävä puustoa ja pensaita muodostamaan näkö-, pöly-, ym. suojaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <br>(Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava) | Istutettavaa puustoa.<br>Merkinnällä osoitetulla istutettavan alueen osalla on istutettava tai sillä on säilytettävä puustoa 1 kappale merkityn alueen 100 neliömetriä kohden tai vähintään 10 metrin välein, ellei aluekohtaisessa kaavamääräyksessä muuta vaadita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <br>(Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava) | Rakennusoikeus tehokkuuslukuna eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <br>(Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava) | Kerrosuku.<br>Roomalainen numero osoittaa rakennusten rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.<br>Murtoluku roomalaisen numeron edessä tai jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa osoitettujen kerrosten ala- tai yläpuolella olevasta tilasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <br>(Oripohjan teollisuusalueen eteläosa)      | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:</b>                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos                                                                 | Kupoli- tai kaarihallien rakentaminen on kielletty.<br>Teollisuusrakennusten sisätilaoissa saa sosiaali-, toimisto-, yms. tilat sijoittaa kahteen kerrokseen kerrosluvun estämättä.<br>Rakennusten kattomuodon ja värityksen osalta on rakennettaessa noudatettava kortteleiden yhtenäistä rakennustapaa.<br>Ulkovarastot on aidattava umpinaisin aidoin.<br>Rakennuspaikoille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:<br>1 ap/200 k-m <sup>2</sup> teollisuustilaa<br>1 ap/50 k-m <sup>2</sup> liike- tai toimistotilaa<br>1 ap/asunto<br>Kiiltävien kattomateriaalien käyttäminen on kielletty. |



|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | Korttelissa 7a, 7b ja 7c Lenkkitien varressa saa rakennukset sijoittaa kiinni rakennuskaavatien rajaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Valtatien 9 rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos                   | <p>Asuntoja koskevat määräykset KLT- ja ET-3–alueilla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asuntoon on järjestettävä liike-, teollisuus- tms. toiminnasta erillinen yhteys rakennuskaavatieltä.</li> <li>- Asunnon välittömään yhteyteen on järjestettävä vähintään 100 neliömetrin suuruinen muusta toiminnasta riittävästi mm. istutuksin erotettu piha-alue leikkiä ja oleskelua varten.</li> <li>- Asuntoja ei saa sijoittaa teollisuustilojen tms. tilojen ylä- tai alapuolelle ja ne on riittävästi eristettävä tuotanto- ym. toiminnan aiheuttamalta melulta ja muilta haittavaikutuksilta.</li> </ul> <p>Autopaikkamääräykset AO-, KLT-, ja ET-3 –korttelialueilla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asunnot:<br/>2 autopaikkaa asuntoa kohti</li> <li>- Liike- ja toimistotilat:<br/>1 autopaikka kerrosalan 50 neliömetriä kohti</li> <li>- Teollisuustilat:<br/>1 autopaikka kerrosalan 50 neliömetriä kohti</li> <li>- Varastotilat:<br/>1 autopaikka kerrosalan 50 neliömetriä kohti</li> <li>- Muuntamotilat:<br/>1 autopaikka kerrosalan 50 neliömetriä kohti</li> </ul> |
| Oripohjan teollisuusalueen eteläosa ja valtatie 9 asemakaavan muutos | <p>ASUNTOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET KTY-1 JA KTY-2 KORTTELIALUEILLA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asuntoon on järjestettävä vähintään liike-, teollisuus- tms. toiminnasta erillinen yhteys kadulta.</li> <li>- Asunnon välittömään yhteyteen on järjestettävä vähintään 100 neliömetrin suuruinen muusta toiminnasta riittävästi mm. istutuksin erotettu piha-alue leikkiä ja oleskelua varten. Piha-alue tulee toteuttaa siten, että se eristää riittävästi tuotanto ym. toiminnan aiheuttamalta melulta ja muilta haittavaikutuksilta sekä liikennemelulta.</li> <li>- Asuntoja ei saa sijoittaa teollisuustilojen tms. tilojen ylä- tai alapuolelle ja ne on riittävästi eristettävä tuotanto- ym. toiminnan aiheuttamalta melulta ja muilta haittavaikutuksilta sekä liikennemelulta.</li> </ul> <p>AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET KTY-1, KTY-2 JA ET-1 KORTTELIALUEILLA:</p> <p>LIIKE-, TEOLLISUUS- JA TOIMISTOTILAT YMS.:</p> <p>1 autopaikka kerrosalan 50 neliömetriä kohti.</p>                                                                                                                  |
| Oripohjan teollisuusalueen eteläosa asemakaava ja asemakaavan muutos | <p>ASUNTOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET KLT-2 JA ET-3 KORTTELIALUEILLA:</p> <p>Asuntoon on järjestettävä liike-, teollisuus- tms. toiminnasta erillinen yhteys kadulta.</p> <p>Asunnon välittömään yhteyteen on järjestettävä vähintään 100 neliömetrin suuruinen muusta toiminnasta riittävästi mm. istutuksin erotettu piha-alue leikkiä ja oleskelua varten. Asuntoja ei saa sijoittaa teollisuustilojen tms. tilojen ylä- ja alapuolelle ja ne on riittävästi eristettävä tuotanto- ym. toiminnan aiheuttamalta melulta ja muilta haittavaikutuksilta sekä liikennemelulta.</p> <p>AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET AO-, KL, KLT-2 JA ET-3 KORTTELIALUEILLA:</p> <p>ASUNNOT:</p> <p>2 autopaikkaa asuntoa kohti.</p> <p>LIIKE-, TEOLLISUUS- JA TOIMISTOTILAT SEKÄ MUUNTAMOTILAT YMS.:</p> <p>1 autopaikka kerrosalan 50 neliömetriä kohti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Verstastien asemakaavamuutos                                         | <p>Teollisuusrakennusten sisätiloissa saa sosiaali-, toimisto- ym. tilat sijoittaa kahteen kerrokseen kerrosluvun estämättä.</p> <p>Kaarihallien rakentaminen on kielletty.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Rakennuspaikoilla muodostuvia hulevesiä tulee käsitellä rakennuspaikan sisällä vesiä imeyttävin ja/tai virtaamaa hidastavin rakentein. Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet tulee erottaa ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.</p> <p>Alueelle mahdollisesti rakennettavien asuntojen piha-alueet on erotettava teollisuustoiminnoista esimerkiksi aidalla tai istutuksilla</p> <p>Rakennuspaikoille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:</p> <p>1 ap/200 k-m2<br/>teollisuustilaa<br/>1 ap/50 k-m2<br/>liike- tai toimistotilaa</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

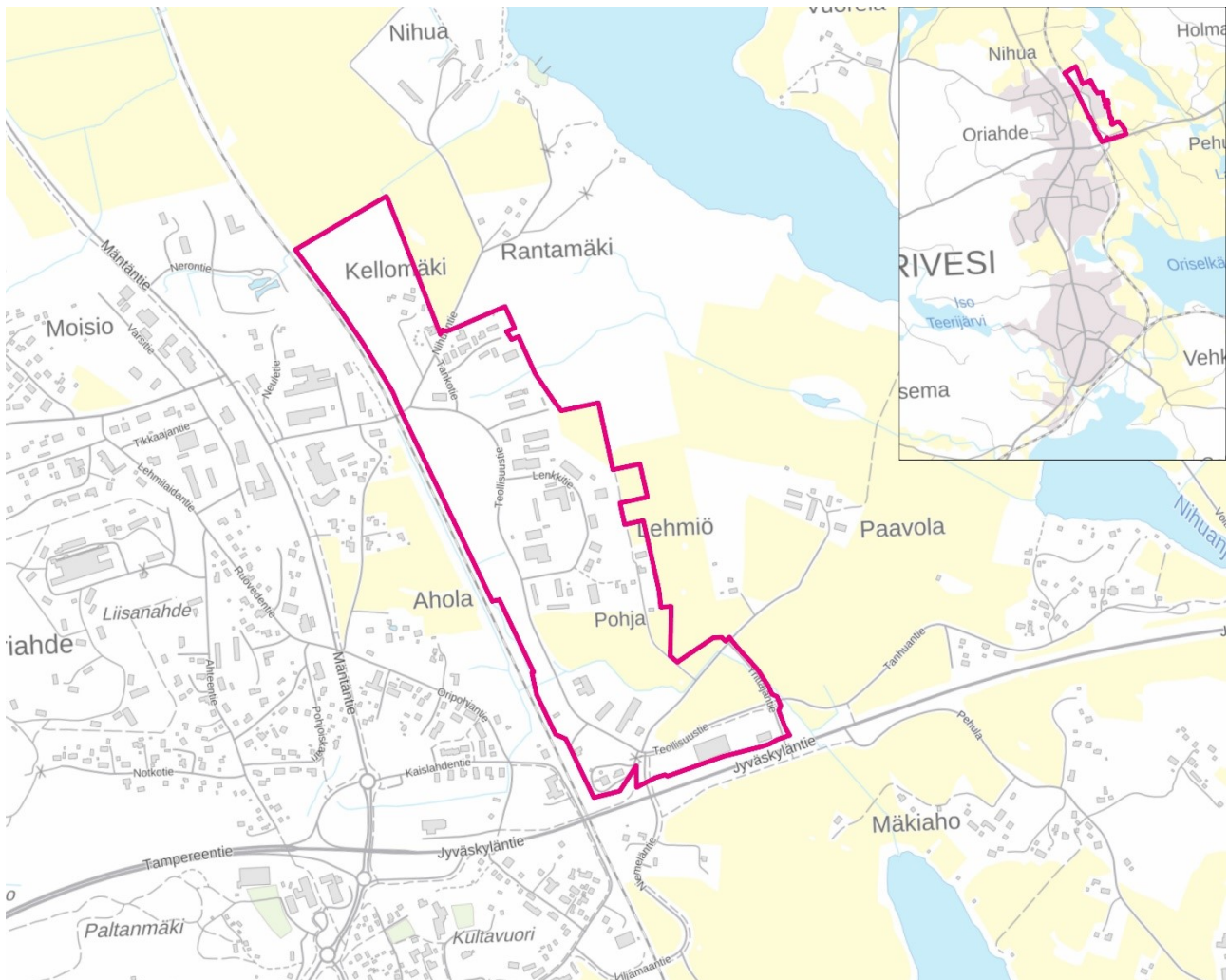
# ORIPOHJAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

## 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.*

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haapamäen junaradan itäpuolella Oriveden keskustan läheisyydessä Oripohjan alueella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Jyväskylätiehen (vt 9), lännessä Haapamäen junarataan ja idässä sekä pohjoisessa pelto- ja metsäalueisiin. Kaupungin omistamat asemakaavoittamattomat pelto- ja talousmetsäalueet sijaitsevat suunnittelualueen itä- ja pohjoisosissa. Suuri osa alueesta on Oripohjan asemakaavoitettua yritysaluea, jolla on tarkoitus päivittää voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue on noin 44,5 ha laajuinen.



Kuva 1. Ote MML:n taustakartasta, jolle suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivalla.









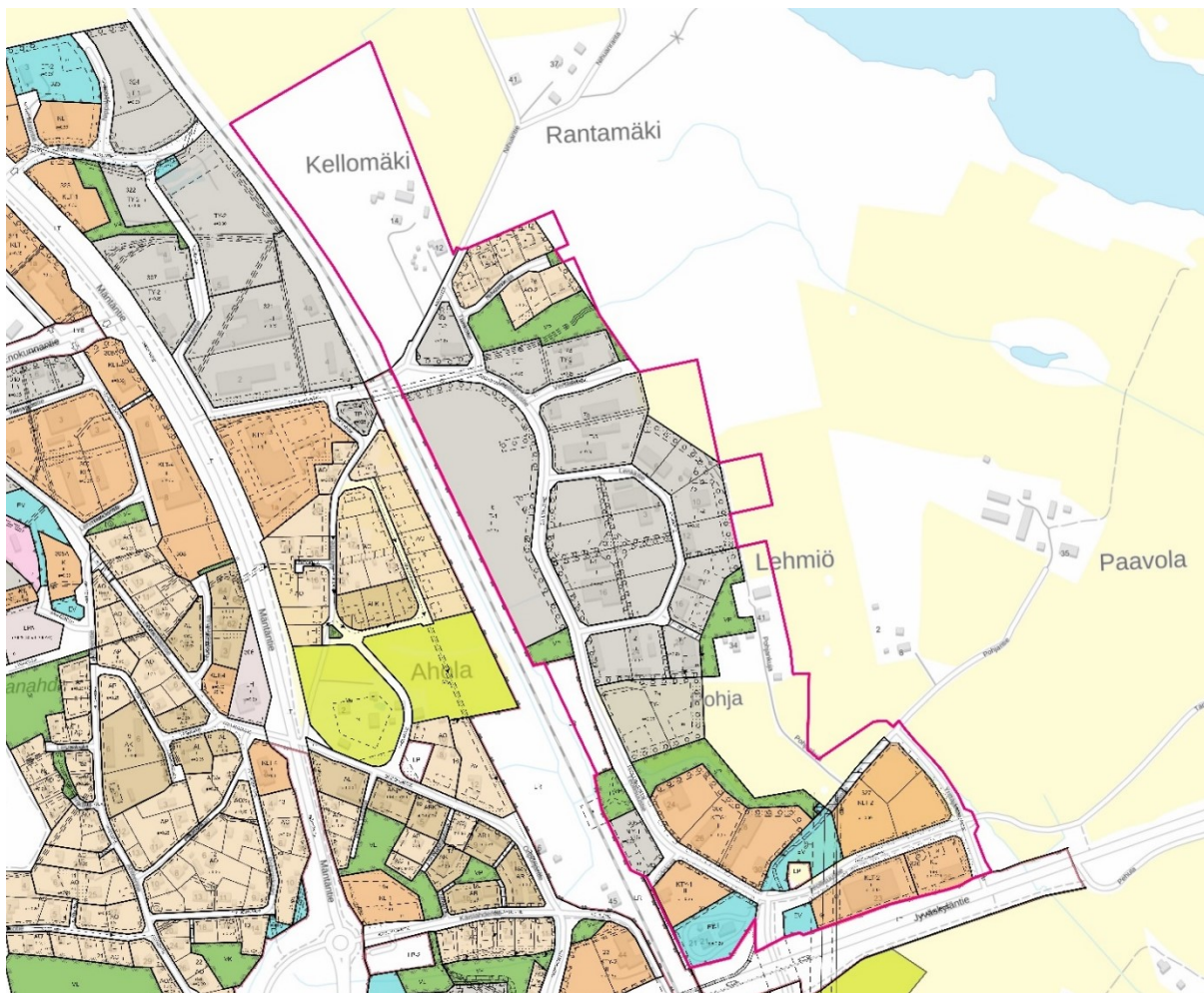
### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri ikäisiä asemakaavoja;

- 3.4.1987 hyväksytty Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos
- 13.11.1995 hyväksytty Valtatie 9:n rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos
- 24.9.2001 hyväksytty Oripohjan teollisuusalueen eteläosa ja valtatie 9:n asemakaavan muutos
- 16.6.2003 hyväksytty Oripohjan teollisuusalueen eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos
- 24.10.2022 hyväksytty ja 18.1.2023 voimaantullut Verstastien asemakaavamuuotos

Voimassa olevissa asemakaavoissa (kuva 4) suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen (AO-2) korttelialueet 7e ja 7f, liikerakennusten (KL) korttelialue 326, liike- ja toimistorakennusten (KLT-2) kortteli-alueet 326 ja 327, toimitilarakennusten (KTY-1) korttelialueet 30a ja 30c, teollisuus- ja varastorakennusten (T-1, T-2, T-3) korttelialueet 6, 6a, 7, 7a, 7b ja 7c, teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (TET) korttelialue 7d, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY-1) korttelialueet 7a, 7b ja 30b sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY-2) korttelialue 7d.

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi puistoalueita (VP), yleinen pysäköintialue (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET, ET-1), suojaviheralueita (EV), katualueita ja kevyen liikenteen väyliä. Haapamäen rata-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealueeksi (LR) ja valtatie 9 liikennealueeksi (LT).



Kuva 4. Ote Oriveden kaupungin ajantasa-asetuksesta. Suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivalla.

Suunnittelualueelta on laadittu erilaisia selvityksiä; viimeisimpinä liito-oravaselvitys (2022), arkeologinen tarkkuusinventointi (2023), Oripohjan raideyhteyden ja vt 9 rinnakkaistien esiselvitys (2024) ja akkuvarastopotentialin esiselvitys (2024). Laaditut selvitykset ja inventoinnit esitellään tarkemmin kaavaselostuksessa. Suunnittelussa hyödynnetään pääosin olemassa olevaa selvitysaineistoa.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

---

Kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia lainsäädännön mukaisesti suunniteltavien muutoksien edellyttämällä tavalla (MRA § 1). Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavatyötä ja se raportoidaan kaavaselostuksessa. Tässä kaavahankkeessa vaikutusten arvioinnissa painottuvat seuraavat näkökulmat:

- Luonnonympäristö, luonnon monimuotoisuus
- Maisema- ja kaupunkikuva, yhdyskuntarakenne
- Yhdyskuntatekniikka, liikenne
- Vaikutukset elinkeinoelämään
- Vaikutukset lähiympäristöön

Kaavamuutoksen päätavoitteena on kaavoittaa lisää yritystontteja Orivedelle sekä päivittää voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueella on jo runsaasti yritystoimintaa ja suurin osa kaavoittamattomasta alueesta on hyötykäytössä viljeltävänä peltona tai talousmetsänä. Oleellisia arvioitavia vaikutuksia arvioidaan olevan vaikutukset maisemakuvaan, yhdyskuntatekniikkaan, elinkeinoelämään sekä lähiympäristöön.

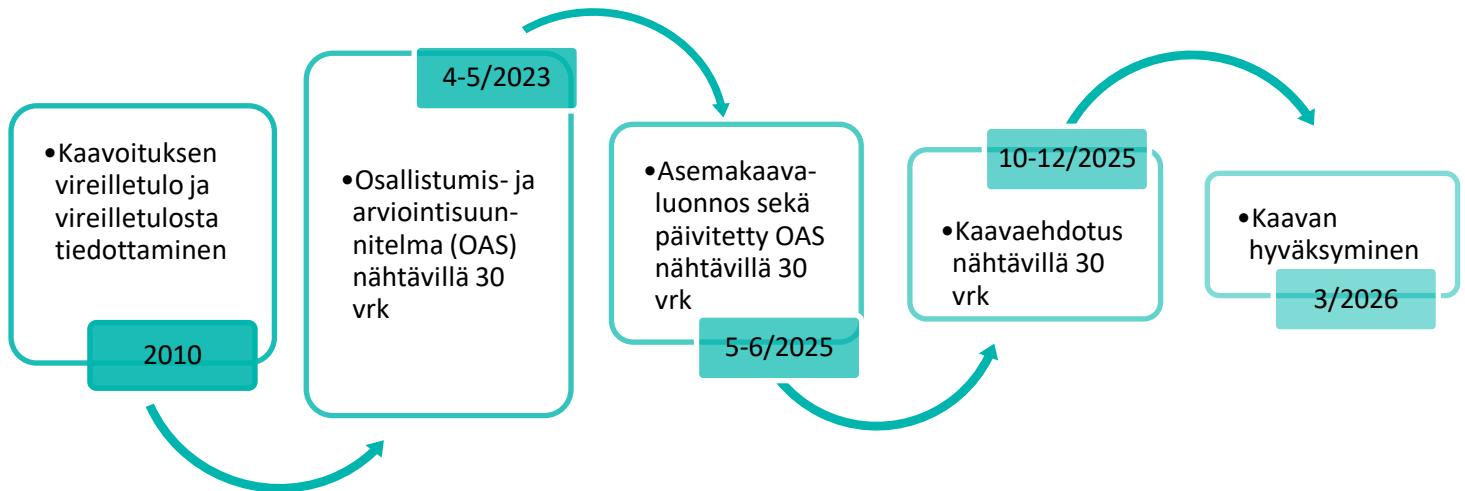
## OSALLISET

---

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Näitä ovat mm:

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Paikallisyhdistykset
- Alueen yritykset ja toimijat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, ElmoNet Oy
- Elenia Oy
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- Oriveden Aluelämpö Oy
- Nihuantien yksityistien tiekunta

## KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU



Kuva 5. Prosessikaavio kaavoitushankkeen arvioidusta aikataulusta.

## OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

### Tiedotus:

- Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa [www.orivesi.fi](http://www.orivesi.fi) sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajille tiedotetaan nähtävilläoloista kirjeitse ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Asiakirjat ovat nähtävillä Oriveden kaupungin maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin internet-sivuilla [www.orivesi.fi](http://www.orivesi.fi) > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.
- Kaavahankkeesta järjestetään luonnosvaiheen esittely- ja vuorovaikutustilaisuus 11.6.2025 kello 17.00–18.30 Oriveden kaupungintalon valtuustosalissa.

### Vaikutusmahdollisuudet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.
- Kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asettaa luonnoksen nähtäville 30 päiväksi. Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta nähtävilläoloaikana.
- Kaavaehdotus. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on toimitettava ennen nähtävänäoloajan päättymistä.
- Kaavan hyväksyminen. Kaupunginvaltuusto/hallitus hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 päivää.
- Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Kaavoitus, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@orivesi.fi](mailto:kirjaamo@orivesi.fi)

YHTEYSTIEDOT

---

Julia Valkeejärvi, maankäyttövalmistelija, puh 050 329 5303

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/>



2022

# Oriveden Oripohjan liito-oravaselvitys

Petri Parkko

 *Luontoselvitys*  
**KOTKANSIIPPI**

9.8.2022



## 1. TAUSTOJA

Oriveden kaupungilla on ollut pitkään vireillä kaava (kartta 1), jolla on tarkoitus laajentaa Oripohjan yritysaluetta. Suunnittelua varten on laadittu vuonna 2008 luontoselvitys (Senilä 2008), jonka mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja noroja lukuun ottamatta, mutta selvityksessä ei ole mainittu EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajia liito-oravaa (*Pteromys volans*). Koska kaava-alueella on metsäisiä kohtia, jotka voisivat sopia lajin elinympäristöksi, päätti Oriveden kaupunki tilata aluetta koskevan liito-oravaselvityksen 29.3.2022. Sen yhteydessä pyydettiin arvioimaan myös muita mahdollisia luontoselvitystarpeita.

## 2. MENETELMÄT JA AINEISTO

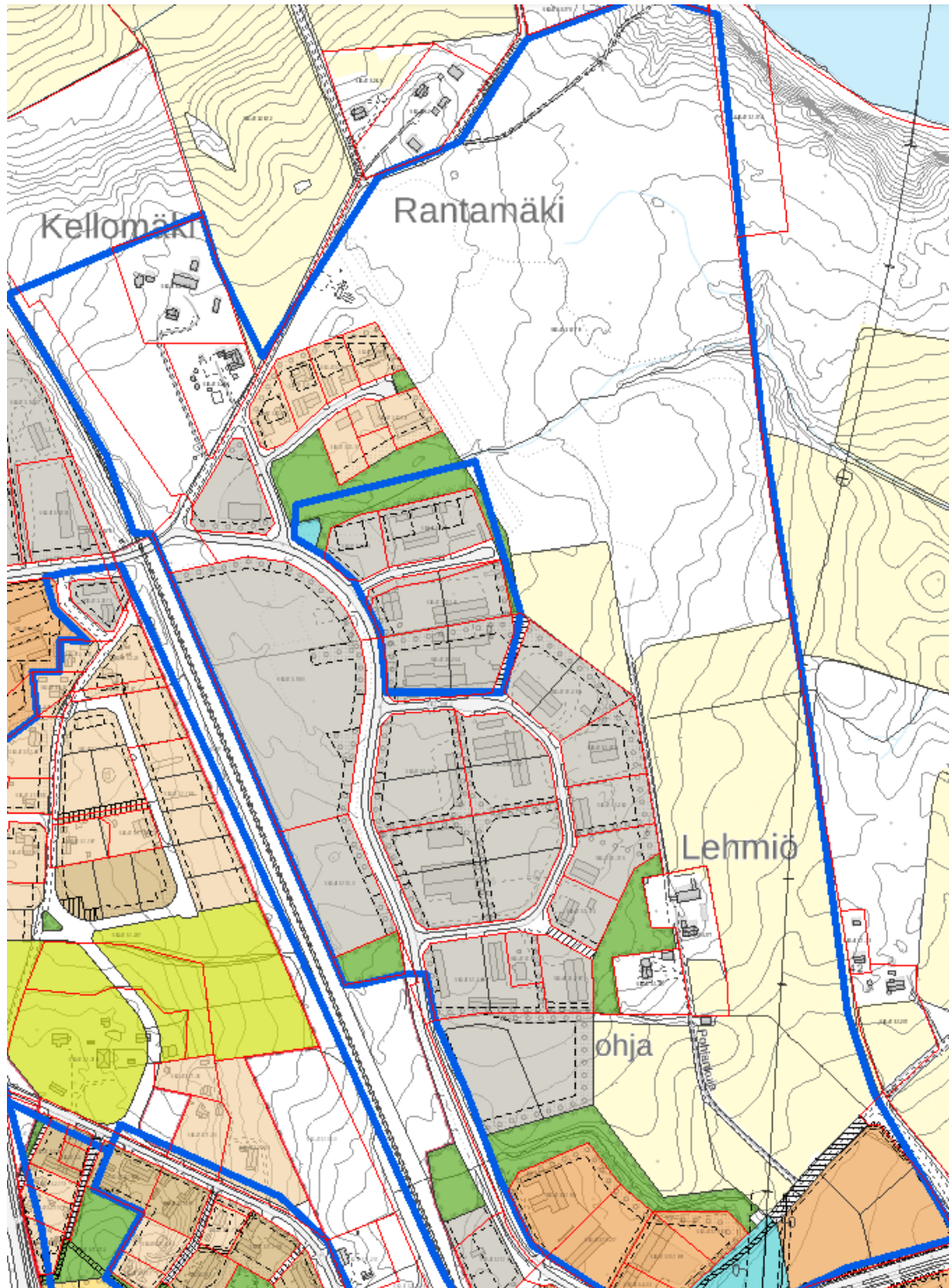
Luontokartoittaja (EAT) Petri Parkko teki maastokäynnin kaava-alueelle 11.5.2022, jolloin metsäiset osat kuljettiin jalkaisin maastossa läpi arvioiden liito-oravalle sopivia metsäkuvioita. Varttuneet metsät tutkittiin tarkemmin ja nuoret kasvatusmetsät ja taimikot pikasilmäyksellä. Liito-oravan ulostepapanoita etsittiin haapojen ja kuusten tyviltä. Liito-oravaselvityksen yhteydessä havainnoitiin myös alueen pesimälinnustoa sekä arvioitiin täydentävien luontoselvitysten tarpeellisuutta.

Eliölajien uhanalaisuus raportissa perustuu 2019 arviointiin (Hyvärinen ym. 2019) ja luontotyyppien uhanalaisuus 2018 arviointiin (Kontula & Raunio 2018). Eliölajien nimistö on Suomen lajitietokeskuksen (Laji.fi) mukaan. Kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä koskevia esiintymistietoja poimittiin Suomen lajitietokeskuksen tietokannasta (Laji.fi).

## 3. METSÄISTEN OSIEN LUONNON YLEISKUVAUS

Kaava-alueen pohjoispuolen naapurikiinteistöllä on hyvää habitaattia liito-oravalle: lajin tärkeintä ravintopuuta metsähaapaa (*Populus tremula*) kasvaa järeässä kuusivaltaisessa sekametsässä. Tästä syystä lajin esiintyminen myös kaava-alueella on hyvin mahdollista. Aivan kaava-alueen pohjoisimmassa osassa, mökkitien varrella, kasvaa pienialaisesti varttunutta kuusivaltaista metsää, mutta enimmäkseen metsät ovat kuitenkin nuoria lehtipuuvaltaisia kasvatusmetsiä, joissa esiintyy soistumia. Puustona kasvaa muutamien siemenmäntyjen lisäksi koivuja, pihlajaa (*Sorbus aucuparia*) sekä metsähaavan ja raidan (*Salix caprea*) taimia, mutta myös yksi kuusten ympäröimä kolohaapa (raportin kansikuva).

Alueen läpi virtaavan pohjavesivaikutteisen noron läheisyydessä kasvaa varttunutta kuusivaltaista (myös koivua ja mäntyä) metsää (kuva 1). Uoman reunassa kasvaa suuri raita, mutta ei haapaa. Vedenjuoksu-uomaa on ainakin paikoin perattu ja oiottu, mutta se on ennallistumassa.



**Kartta 1.** Oripohjan kaava-alue.





**Kuva 1.** Länsiosastaan piottu noro virtaa varttuneen kuusivaltaisen metsän läpi. Oripohja 11.5.2022 © Petri Parkko



**Kuva 2.** Kevätlinnunsilmä kasvaa noron itäosassa runsaana. Oripohja 11.5.2022 © Petri Parkko

Noron itäosan puustona kasvaa raitaa, harmaaleppää (*Alnus incana*) ja lehtotuomea (*Prunus padus*). Kenttakerroksessa vallitsevat suuret saniaiset, soreahiirenporras (*Athyrium filix-femina*) ja metsäalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*), mutta myös mm. kevätlinnunsilmä (*Chrysosplenium alternifolium*) (kuva 2)



kasvaa runsaana. Tilanrajan tuntumassa esiintyy paljon pieniläpimittaista lehtilahopuuta. Alueen eteläosassa kasvaa nuoria kasvatusmetsiä ja taimikoita. Alueella havaittiin nisäkäslajeista metsäkauris (*Capreolus capreolus*) ja orava (*Sciurus vulgaris*).

#### 4. KAAVA-ALUEEN METSÄLINNUSTOSTA

Alueen linnusto on enimmäkseen tavanomaista Etelä-Suomen metsien ja taimikoiden linnustoa, johon kuuluvat mm. sepelkyhky (*Columba palumbus*), käpytikka (*Dendrocopos major*), metsäkirvinen (*Anthus trivialis*), mustarastas (*Turdus merula*), punakylkirastas (*T. iliacus*), punarinta (*Erithacus rubecula*), tilitatti (*Phylloscopus collybita*), talitiainen (*Parus major*), sinitiainen (*Cyanistes caeruleus*), hippiäinen (*Regulus regulus*), hernekerttu (*Sylvia curruca*), peippo (*Fringilla coelebs*) ja vihervarpunen (*Carduelis spinus*). Uhanalaisista (vaarantunut vu) lintulajeista tehtiin pesimiseen viittaavat havainnot pyystä (*Tetrastes bonasia*) ja viherpeiposta (*Carduelis chloris*).

#### 5. PÄÄTELMÄT JA SUOSITUKSET

##### 5.1. Natura 2000- ja luonnonsuojelualueet

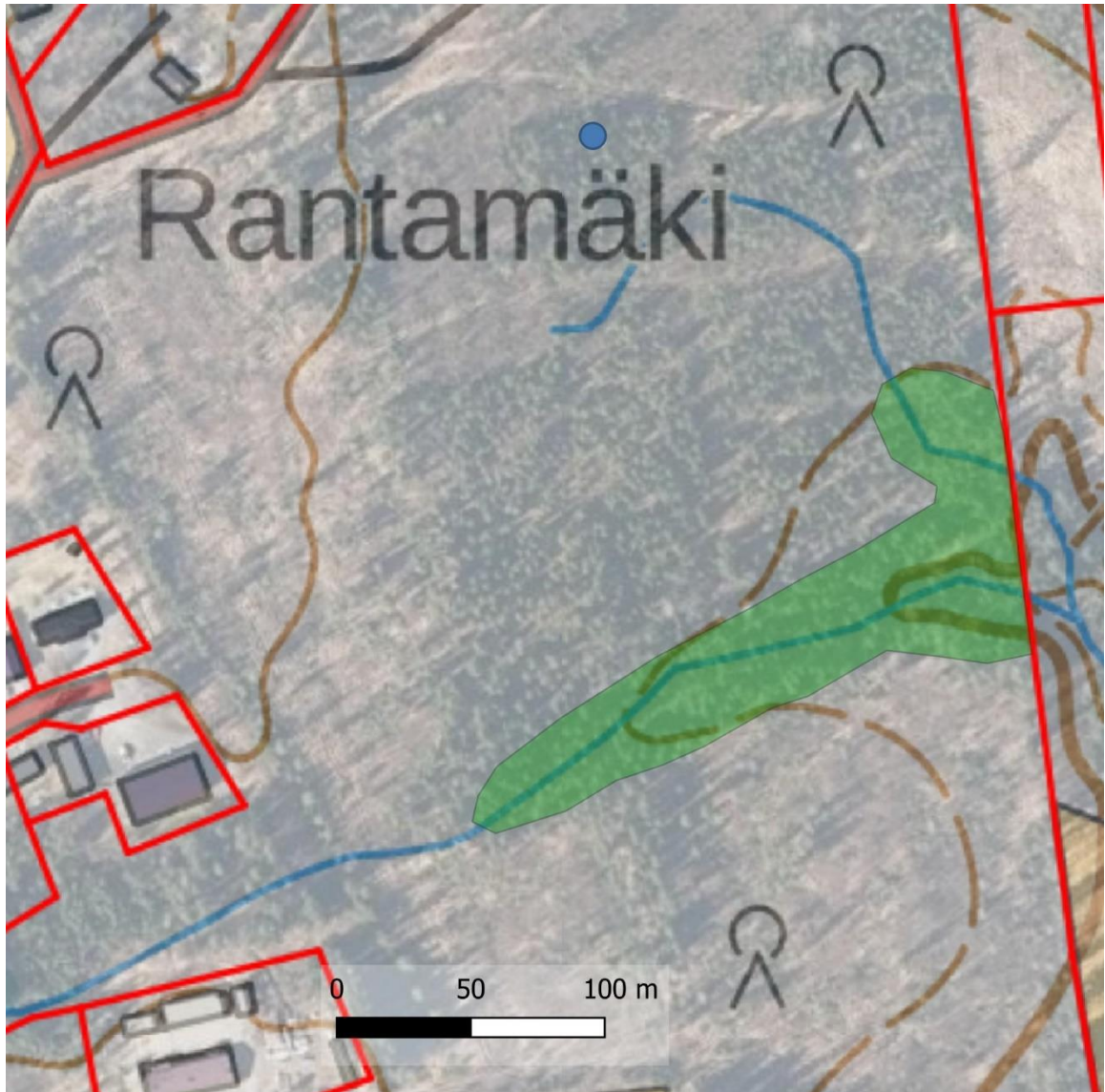
Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura- ja luonnonsuojelualueita.

##### 5.2. EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit

EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeilla on suuri merkitys kaikessa maankäytön suunnittelussa, sillä lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen ovat luonnonsuojeluilla kiellettyjä. Koska kulkuyhteyksien katkaiseminen voidaan tulkita hävittämiseksi tai heikentämiseksi, tulee varsinaisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen lisäksi tunnistaa myös merkittävät siirtymä- ja ruokailualueet.

Kaava-alueella ei tehty havaintoja uhanalaisesta (vaarantunut vu) liito-oravasta (*Pteromys volans*). Lajille sopivaa metsää on hyvin vähän jäljellä, mutta lisääntyminen alueella on silti edelleen mahdollista. Liito-oravasta ei ole Suomen lajitietokeskuksen (Laji.fi) mukaan tehty havaintoja vuoden 2010 jälkeen kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä; lähimmät havainnot ovat junaradan länsipuolelta vuosilta 2014 ja 2015. Ennen mahdollista puuston poistamista on kuitenkin syytä tehdä liito-oravatarkistus, jossa tutkitaan varttunutta metsää kasvavat kuviot sekä pesintään

mahdollisesti sopiva kolohaapa (kartta 2). Laji voi pesiä ja viettää päiviään kolojen lisäksi oravan rakentamissa risupesissä.



**Kartta 2.** Arvokas elinympäristö on merkitty karttaan vihreällä ja kolohaapa sinisellä pallolla.

Kaava-alueella saalistaa suurella todennäköisyydellä lepakoita; ainakin pohjanlepakkoa (*Eptesicus nilssonii*) ja viiksi- tai isoviiksisiippaa (*Myotis mystacinus/ brandtii*). Kaikki maassamme esiintyvät lajit on mainittu IV-liitteessä. Lepakoille merkittävin kohde on noro, joka on potentiaalinen saalistelu- ja siirtymäalue ainakin viiksisiipoille. Pohjanlepakot voivat saalistaa myös pienissä hakkuuaukoissa. Suurinta osaa kaava-alueesta ei arvioitu kevään 2022 maastokäynnillä merkittäväksi lepakoille, eikä varsinaista lepakkoselvitystä arvioida välttämättömäksi. Noron ja sitä reunustavan

puuston säästäminen turvaa lepakoiden potentiaalisen kulkuyhteyden. Karttaan 2 merkitty kolo-haapa on mahdollinen lepakoiden päivehtimispaikka.

Muiden kuin edellä mainittujen IV-liitteen lajien esiintyminen alueella on epätodennäköistä.

### 5.3. Uhanalaislajisto

Uhanalaiset linnut: Ks. 5.4. Linnusto. Muun luonnonsuojelullisesti merkittävän uhanalaislajiston esiintyminen on melko epätodennäköistä.

### 5.4. Linnusto

Alueen metsälinnustosta löytyi liito-oravaselvityksen yhteydessä kaksi vaarantuneeksi vu arvioitua lintulajia: pyy (*Tetrastes bonasia*) ja viherpeippo (*Carduelis chloris*). Kaava-aluetta ei voida kuitenkaan luonnehtia linnustollisesti merkittäväksi, eikä varsinaista linnustoselvitystä arvioida tarpeelliseksi.

### 5.5. Arvokkaat elinympäristöt

Alueelta rajattiin arvokkaina elinympäristöinä kaksi yhtyvää noroa (kartta 2), joiden vedenjuoksu-uomat saattavat täyttää vesilain vaatimukset. Uomaa reunustavat metsät ovat mahdollisia metsälain 10§ suojeltavia kohteita. Norot jätetään kaivutoiminnan ulkopuolelle ja sitä reunustavat metsät säästetään hakkuilta.

## 6. LOPPUPÄÄTELMÄ

Kaava-alueelta ei löydetty kevään 2022 maastokäynnillä sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joilla olisi merkittävää rajoittavaa vaikutusta Oripohjan yritysalueen laajentamiselle. Lisäselvityksiä ei arvioida tarpeelliseksi, mutta ennen puuston poistamista on syytä tehdä liito-oravatarkistus.

## 7. LÄHTEET

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus. – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Kontula, T. & Raunio, A. 2018: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.

Senilä, K. 2008: Luontonselvitys – Lehmiö. Luontonselvitysraportti – Oriveden kaupunki.



26.10.2023



ORIVESI

# Oripohja

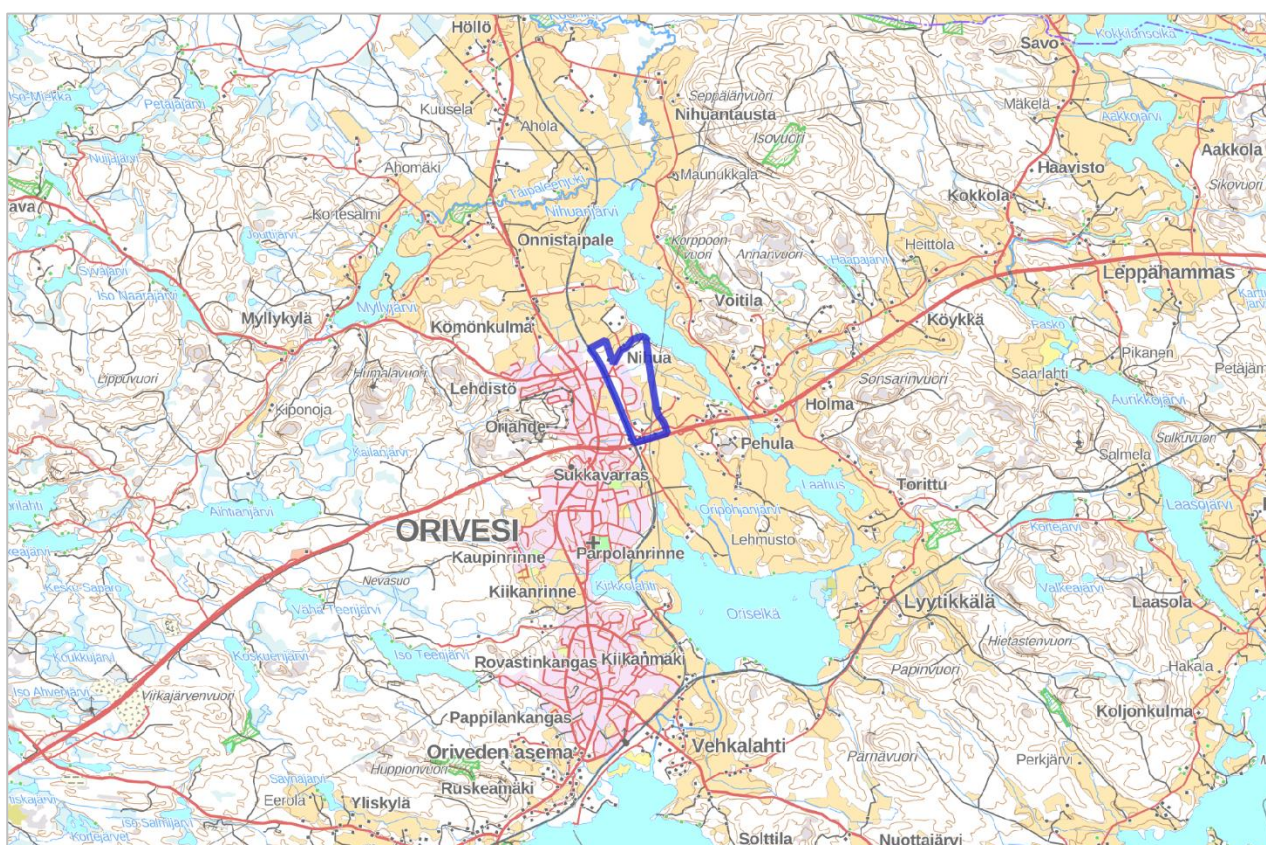
## Asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi 2023

Tilaaja:  
Oriveden kaupunki

Toteuttaja  
Heilu Oy

## Sisällysluettelo

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1. Johdanto .....                         | 3  |
| 2. Inventointialueen perustietoja .....   | 4  |
| 3. Arkeologinen tarkkuusinventointi ..... | 8  |
| 4. Yhteenvedo .....                       | 11 |
| 5. Muu kulttuuriperintökohde .....        | 12 |
| Orivesi-Jämsä tie .....                   | 12 |
| Lähteet: .....                            | 14 |



Kartta 1. Lähestymiskartta. Inventointialue rajattu sinisellä.

## ORIVESI Oripohja

### Asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi 2023

#### Tiivistelmä

Oriveden kaupungilla on käynnissä Oripohjan teollisuusalueen kaavoitushanke. Hankkeen taustaselvityksiin liittyvästä arkeologisesta tarkkuusinventoinnista vastasi Heilu Oy.

Alueelta tunnettiin entuudestaan yksi muu kulttuuriperintökohde, joka tarkastettiin maastotöiden yhteydessä. Alueelta ei havaittu uusia muinaisjäännöskohteita.

#### Arkistotiedot

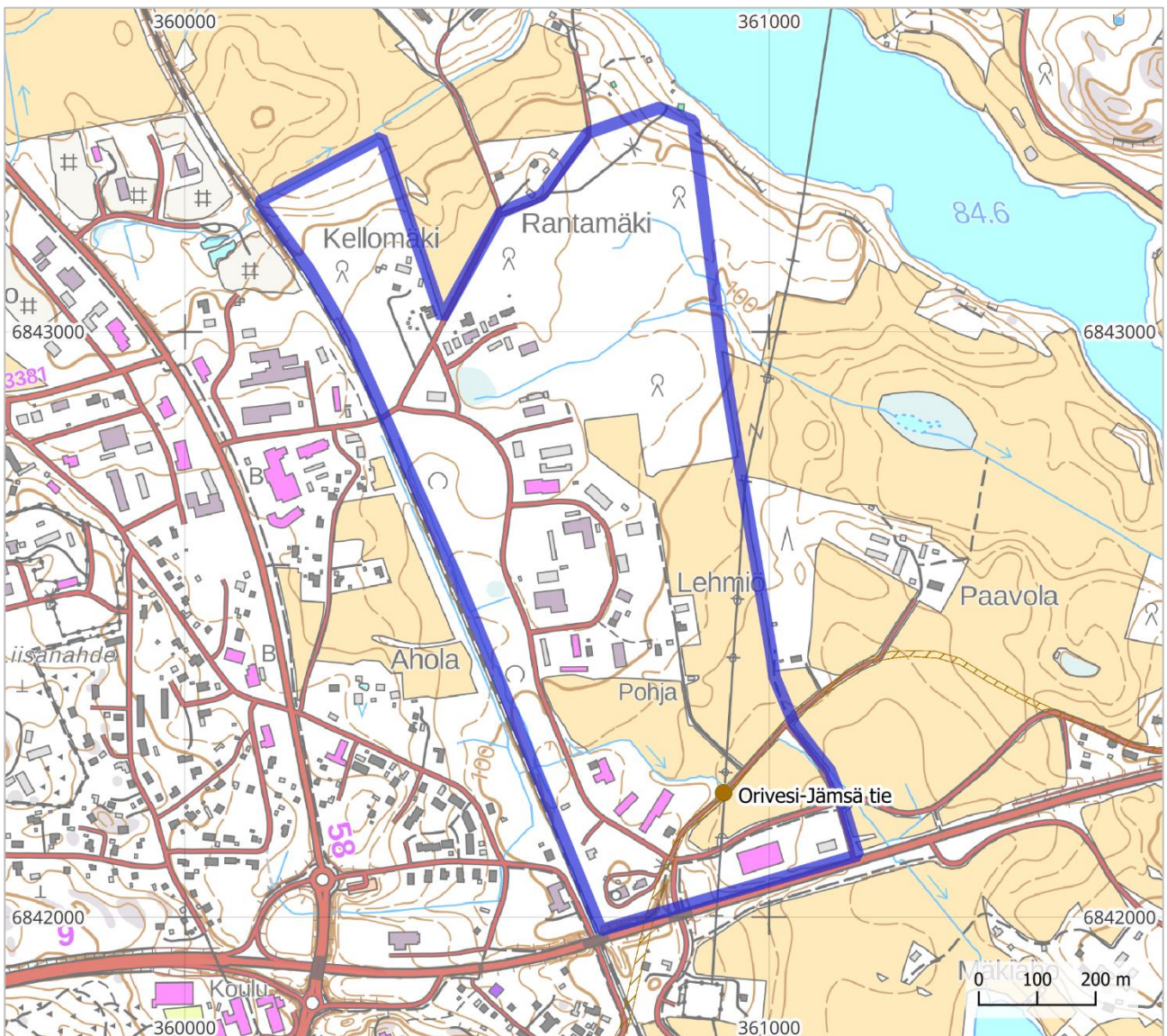
|                                 |                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Tutkimustyyppi:                 | Arkeologinen tarkkuusinventointi                                |
| Tutkimuksen tekijä:             | Heilu Oy / FM Sinikka Kärkkäinen                                |
| Kenttätöaika:                   | 17.10.2023                                                      |
| Tutkimusten rahoittaja:         | Oriveden kaupunki                                               |
| Alueen aikaisemmat tutkimukset: | Kalle Luoto karttaselvitys 2011<br>Tiina Vasko inventointi 2012 |
| Taustakartat:                   | Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS) 10/2023           |
| Käytetty koordinaatisto:        | ETRS-TM35FIN, korkeus N2000                                     |
| Raportin kuvat:                 | Sinikka Kärkkäinen (SK) ja Meri Leppäsalko (ML)                 |

Kansikuva: Oripohjan hankealueen eteläosaan sijoittuva vanhan Orivesi-Jämsä-tien käytössä oleva osuus. Koilliseen. SK.



# 1. Johdanto

Oriveden kaupungilla on käynnissä Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaavoitus. Alue sijaitsee Haapamäen junaradan itäpuolella ja Jyväskylätien (Vt 9) pohjoispuolella. Alueen koko on noin 0,7 km<sup>2</sup>. Pirkanmaan maakuntamuseo antoi hankkeesta lausunnon 5.5.2023 (diar. 219/2023). Kaava-alueen eteläosa on inventoitu vuonna 2012, mutta muuten kaava-alueella ei ole tehty kattavaa arkeologista inventointia. Maakuntamuseon lausunnon mukaan alueen itäosa on potentiaalista esim. pyyntikulttuurin asuinpaikkojen havaitsemiselle. Inventoinnin tavoitteena oli selvittää, sijaitseeko alueella vielä tuntemattomia esihistoriallisia tai historiallisen ajan muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Lisäksi inventoinnissa tuli tarkastaa alueella sijainnut tunnettu kulttuuriperintökohde, *Orivesi-Jämsä tie* (muinaisjäännöstunnus 1000021853).



Kartta 2. Oripohjan kaava-alueen rajausta sinisellä. Muu kulttuuriperintökohde Orivesi-Jämsä tie sijaitsee alueen eteläosassa. MK 1:11 000.



## 2. Inventointialueen perustietoja

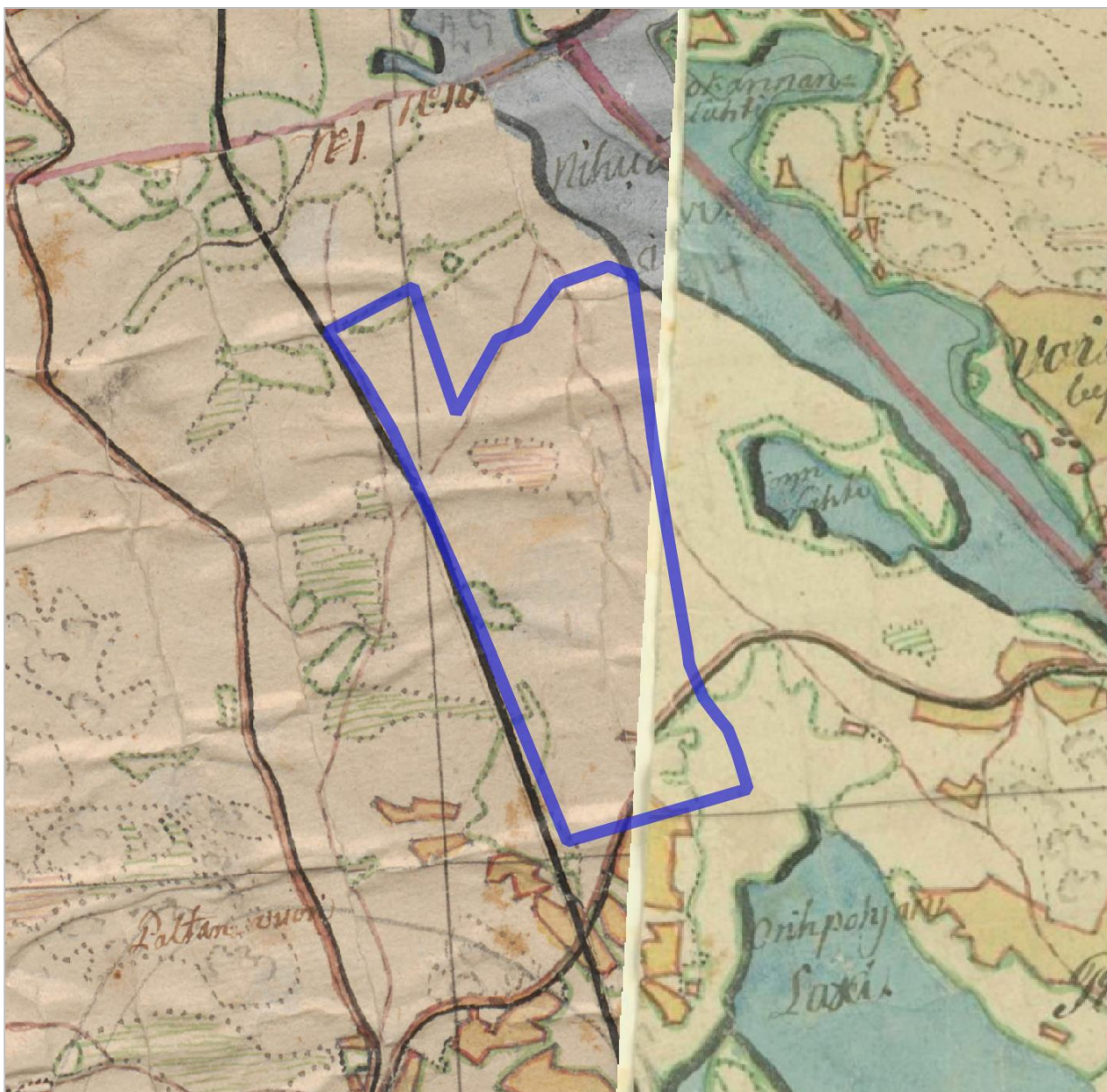
Oripohjan kaava-alue sijaitsee Oriveden keskustan pohjoispuolella, Haapamäen junaradan itäpuolella. Alueen eteläreuna mukailee Tampere-Jyväskylä valtatieä (Vt 9). Alueen koillisreuna on lähellä Nihuanjärveä, joka on yhteydessä Oriselkään, joka puolestaan laskee Längelmäveteen. Edellä mainittujen vesistöjen pinta on ollut muutamia metrejä korkeammalla vielä 1800-luvulla. Veden pinta laski, kun Längelmäveden eteläosassa Kangasalla rakenteilla ollut Kaivannon kanava hajosi vuonna 1830. Ennen vedenpinnan laskua Oripohjanjärven pohjoisreuna on ollut lähellä inventointialueen eteläreunaa. Kaava-alue sijoittuu korkeustasoille noin 90-105 m mpy.

Nyt tarkastellun kaava-alueen eteläosa on kuulunut Tiina Vaskon vuonna 2012 tekemään asemakaavainventointiin. Tuolloin alueelta todettiin muu kulttuuriperintökohde, historiallisen ajan *Orivesi-Jämsä tie*. Nihuanjärven itärannalla, reilu kilometri inventointialueesta itään, sijaitsee kivistä asuinpaikkoja noin 90-95 metrin korkeustasoilla.

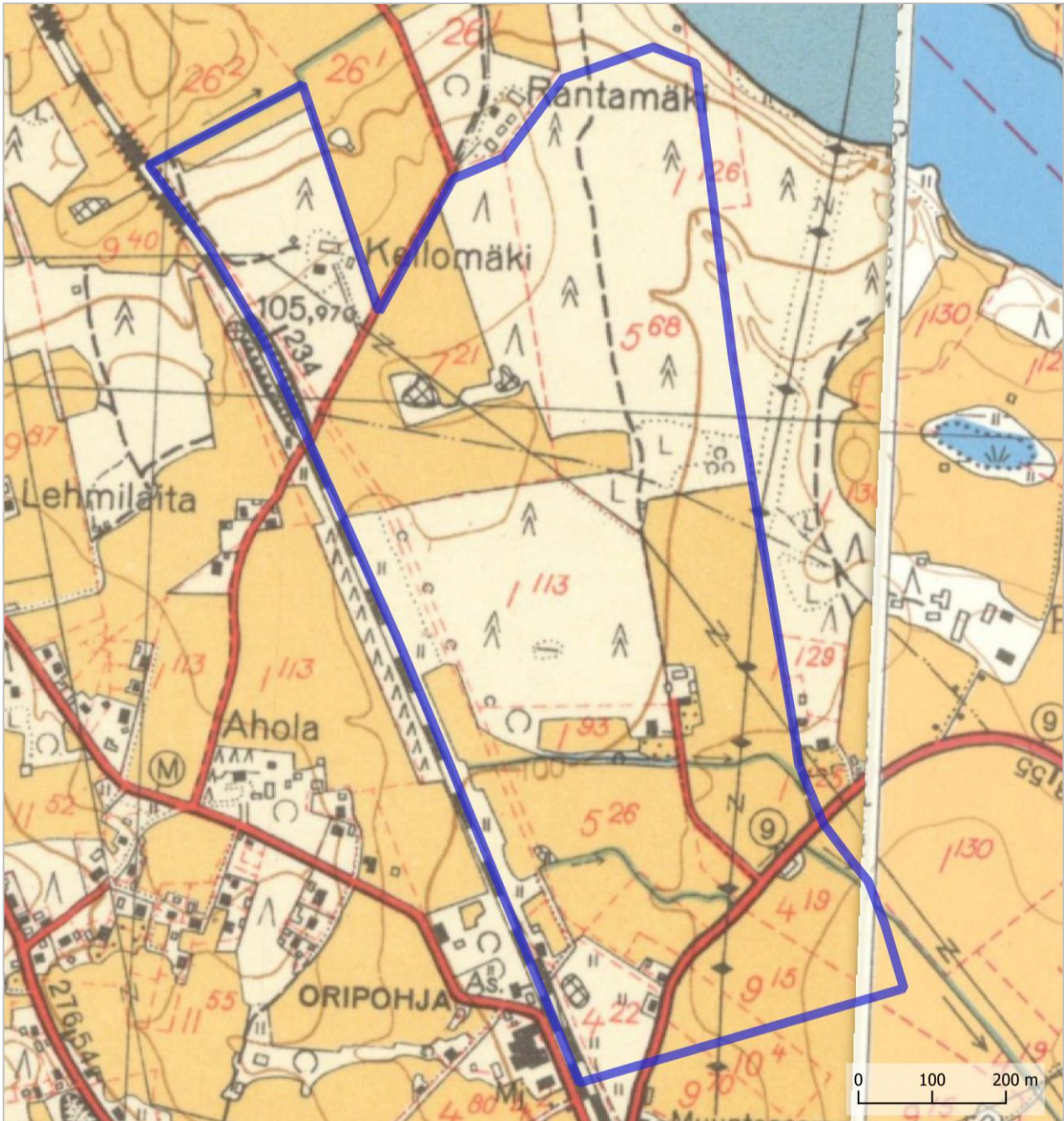
Vanhimmat aluetta kuvaavat tarkastetut kartat ovat toimeenpano- ja isojakokartat 1770-luvulta. Vanhojen karttojen perusteella alue on ollut Oriveden kylän metsää ja niittyjä. Oriveden kylän ryhmäkylä on sijainnut nykyisen keskustan alueella, noin kilometri kaava-alueen eteläreunasta etelälounaaseen. Vuoden 1842 pitäjänkartalla inventointialue on asumaton metsämaata, mutta alueen eteläosassa kulkee Orivesi-Jämsä tie.







Kartta 4. Ote vuoden 1842 pitäjänkartasta. Orivesi-Jämsä- tielinjaus näkyy alueen eteläosassa.



Kartta 5. Inventointialue vuoden 1957 peruskartalla.



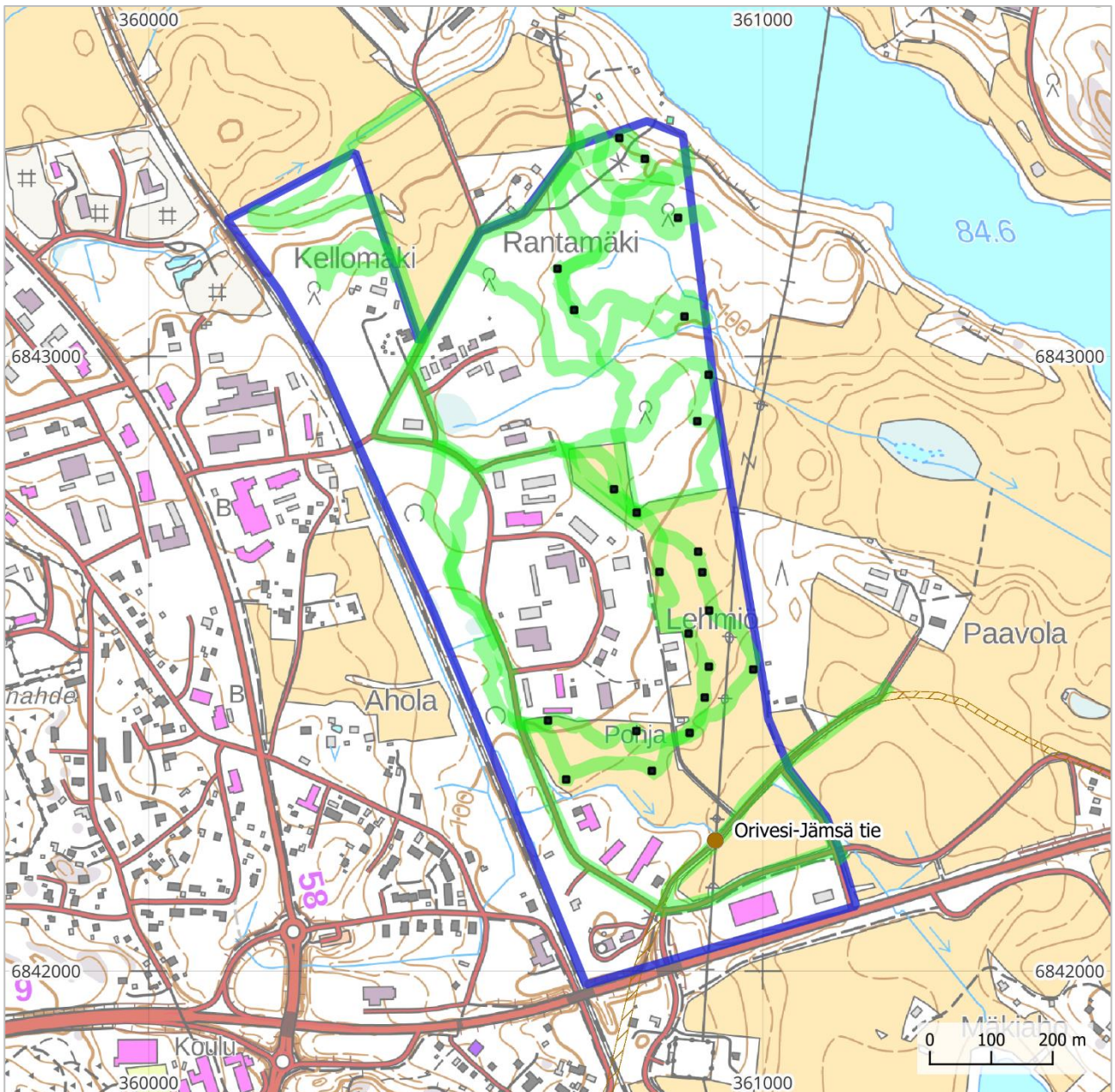
### 3. Arkeologinen tarkkuusinventointi

Ennen maastotöitä käytiin läpi vuoden 2012 inventointiraportti sekä Orivesi-Jämsä tien aikaisemmat tiedot. Tietoa haettiin Kulttuuriympäristön palveluikkunasta ([www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)). Alueeseen perehdyttiin historiallisten karttojen (1700-1900-lukujen) ja vanhojen ilmakuvien avulla. Karttoja haettiin Kansallisarkiston ja Maanmittauslaitoksen arkistoista ja ilmakuvia Maanmittauslaitoksen Paikkatieto-ikkunasta. Inventoinnin valmisteluvaiheessa käytiin läpi myös Maanmittauslaitoksen rinnevarjoste-aineisto arkeologisesti mielenkiintoisten maastonkohtien ja anomalioiden havaitsemiseksi.

Inventoinnin maastotyöt tehtiin 17.10.2023. Kaava-alue kuljettiin jalkaisin läpi tehden silmämääräistä havainnointia. Erityishuomiota kiinnitettiin 90 m korkeustason tuntumaan, joka oli erityisen potentiaalista kivistien muinaisjäännösten löytymiselle. Potentiaaliselta vaikuttaviin maastonkohtiin ja pellolle tehtiin pieniä lapion terän levyisiä koekuoppia, jotka kaivettiin puhtaaseen pohjamaahan ja peitettiin saman tien. Peltoalueet olivat maastotöiden aikaan peitteiset, joten pintapoimintaolosuhteet olivat huonot.

Alueen pohjoisosan metsäalue on pääosin tiheäkasvuista, nuorta lehtimetsää, jota on ojitettu runsaasti. Havainnointimahdollisuudet olivat aluskasvillisuuden takia melko huonot. Muutamia metsäkoneen rikkomia ajouria tarkasteltiin irtolöytöjen varalta. Maaperä on kauttaaltaan hiesuista savea, eikä kivikauteen viittaavia havaintoja tehty.

Inventoinnin kulkua dokumentoitiin valokuvoin ja tallentamalla tehdyt havainnot ja kuljetut reitit käsiGPS-paikantimella (Garmin Montana 680 ja Garmin GPSmap64s, tarkkuus +/- 5–10 m).



Kartta 6. Maastossa kuljetut reitit on merkitty haalean vihreällä ja lapionpistot mustilla neliöllä.





Kuva 1. Suurin osa alueen pohjoispuolen metsäalueesta on nuorta, tiheäkasvuista lehtimetsää. Vasemmalla pilkkottaa Nihuanjärvi. Kuvattu kaakkoon. SK.



Kuva 2. Alueen itäreunassa oli pieni alue avointa havumetsää, jossa havainnointimahdollisuudet olivat paremmat. Kaakkoon. SK.





Kuva 3. Peltoalueelle tehtiin pieniä koekuoppia, koska pintapoiminta ei peltojen peitteisyyden vuoksi ollut mahdollista. Kaakkoon. SK.

## 4. Yhteenveto

Oripohjan asemakaavan muutosalueen arkeologisen tarkkuusinventoinnin maastotyöt tehtiin 17.10.2023. Maastossa ei havaittu uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

Alueen eteläosassa sijaitsee muu kulttuuriperintökohde (Orivesi-Jämsä tie). Kaava-alueella sijaitseva tieosuus on käytössä olevaa hiekkatietä. Yleisenä ohjeena historiallisten tielinjojen suojelusta on säilyttää tien alkuperäinen linjaus ja suhde historialliseen maisemaan. Historialliset tiet merkitään kaavoihin s/historiallinen tielinja. Tien linjauksen tai rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Sinikka Kärkkäinen

26.10.2023

Heilu Oy



## 5. Muu kulttuuriperintökohde

### Orivesi-Jämsä tie

Muinaisjäännöstunnus: 1000021853

Muinaisjäännöstyyppi: Kulkuväylät, tienpohjat

Sijainti: N 6842213 E 360923

Koordinaattiselite: Kohteen tunnettu muinaisjäännöspiste

Aiemmat tutkimukset: Kalle Luoto karttaselvitys 2011

Tiina Vasko inventointi 2012

#### Aikaisemmat tiedot:

Luoto: Orivedeltä Länkipohjaan johti 1670- ja 1680-lukujen vaihteessa kaksikin ratsupolkua. Länkipohjaan johtava tie tunnetaan vuodelta 1708. Laadittu tielinja perustuu pitäjänkarttojen ilmoittamaan tielinjaukseen.

Vasko: Nyt inventoidulla suunnittelualueella ainoastaan Pohjantien lyhyt osuus on säilyttänyt edes osin alkuperäisen luonteensa. Tien ympärillä on vielä osin avointa peltomaisemaa osana Lyytikkälän Hirsilän maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Alueella tulisi rakentaa maisema-arvot huomioiden. Myös tällä tienosalla tulisi huomioida tiekerrokseen kajottaessa mahdollinen dokumentointi- ja näytteidenottotarve.

#### Tarkkuusinventointi 2023:

Kaava-alueen eteläreunassa vanha tielinjaus on kulkenut asfaltoidun kevyenliikenteenväylän kohdalla ja Teollisuustien pohjoispuolella sorapäällysteistä Pohjantietä pitkin. Vanhan tielinjauksen osuus Pohjantiellä on säilyttänyt kevyenliikenteenväylää paremmin alkuperäisen ulkoasun ja maisemallisen ympäristön peltoaukeiden keskellä.

Pohjantien on noin puoli metriä korkeammalla ympäröiviin peltoihin nähden. Tien molemmilla puolilla on oja. Tien leveys on noin 9 metriä.

Vanha tielinjaus kääntyy ennen Paavolan tilaa kaakkoon ja on kulkenut nykyisen pellon halki kohti Tanhuantietä. Peltoon sijoittuva vanhan tielinjan osuus jää inventointialueen ulkopuolelle. Vanha tie kuitenkin erottuu erivärisenä maannoksena avoimena olleen pellon pinnassa ja näkyy myös ortokuvassa sekä rinnevarjosteessa.



Kuva 4. Vanhaa tielinjausta kaava-alueen eteläosassa, nykyistä Pohjantietä. Koilliseen. SK.



Kuva 5. Pois käytöstä jäänyt vanhan tien osuus sijoittuu peltoon Pohjantien ja Tanhuantien väliin. Vanha linjaus eroaa soratiestä mutkan kohdalla, erottuen pellostä vaaleampana linjauksena. Itään. SK.

## Lähteet:

### Tutkimusraportit:

- Luoto, Kalle 2011. Pirkanmaan historiallisesti merkittävät tiet. Karttaselvitys. Pirkanmaan maakuntamuseo.
- Vasko, Tiina 2012. Orivesi Oripohja-Sukkavarras-Puistolanrinne Lehdistö-Varikko-Oriahde Asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2012. Pirkanmaan maakuntamuseo.

### Digitaaliset lähteet:

- Kulttuuriympäristön palveluikkuna: <https://www.kyppi.fi/>
- Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

### Kartat:

#### Kansallisarkisto:

- Maanmittaushallituksen uudistusarkisto. MHA U Uudistuskartat ja -asiakirjat. H HÄMEEN LÄÄNI. Orivesi. H54:2/1-45 Orivesi; N:ot 1-11 tässä kylässä ja N:ot 1-2 Pehun kylässä: isojaonkartta, pöytäkirja, karttaselitys ja pyykkiselitys (1777-1785). Tiedosto 2. Kansallisarkisto. Viitattu 20.7.2023.
- Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto (kokoelma). Ia.\* Pitäjänkartasto. 2142 05 Ia.\* -/- - Orivesi (--). Tiedosto 1080538. Kansallisarkisto. Viitattu 20.7.2023.
- Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto (kokoelma). Ia.\* Pitäjänkartasto. 2142 08 Ia.\* -/- - Orivesi (--). Tiedosto 1. Kansallisarkisto. Viitattu 9.10.2023.
- Turun ja Porin lääninhallituksen kartat ja piirustukset (kokoelma). LH1 Turun ja Porin lääninhallituksen kartat ja piirustukset. LH1:488 Suomen taloudellinen kartta. Orivesi (Tampere), lehti V:5. (1931-1931). Tiedosto 1. Kansallisarkisto. Viitattu 20.7.2023.

#### Maanmittauslaitos:

- Separat förrättningskarta, kardel e + f, skiftesförrättning, Orivesi och Pehula byalag (SKAALATTU) 1778-1779
- Peruskartta 2141 05 Orivesi, Maanmittaushallitus 1957
- Peruskartta 2142 08 Leppähammas, Maanmittaushallitus 1957