

TEERIJÄRVENTIE 9-15 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

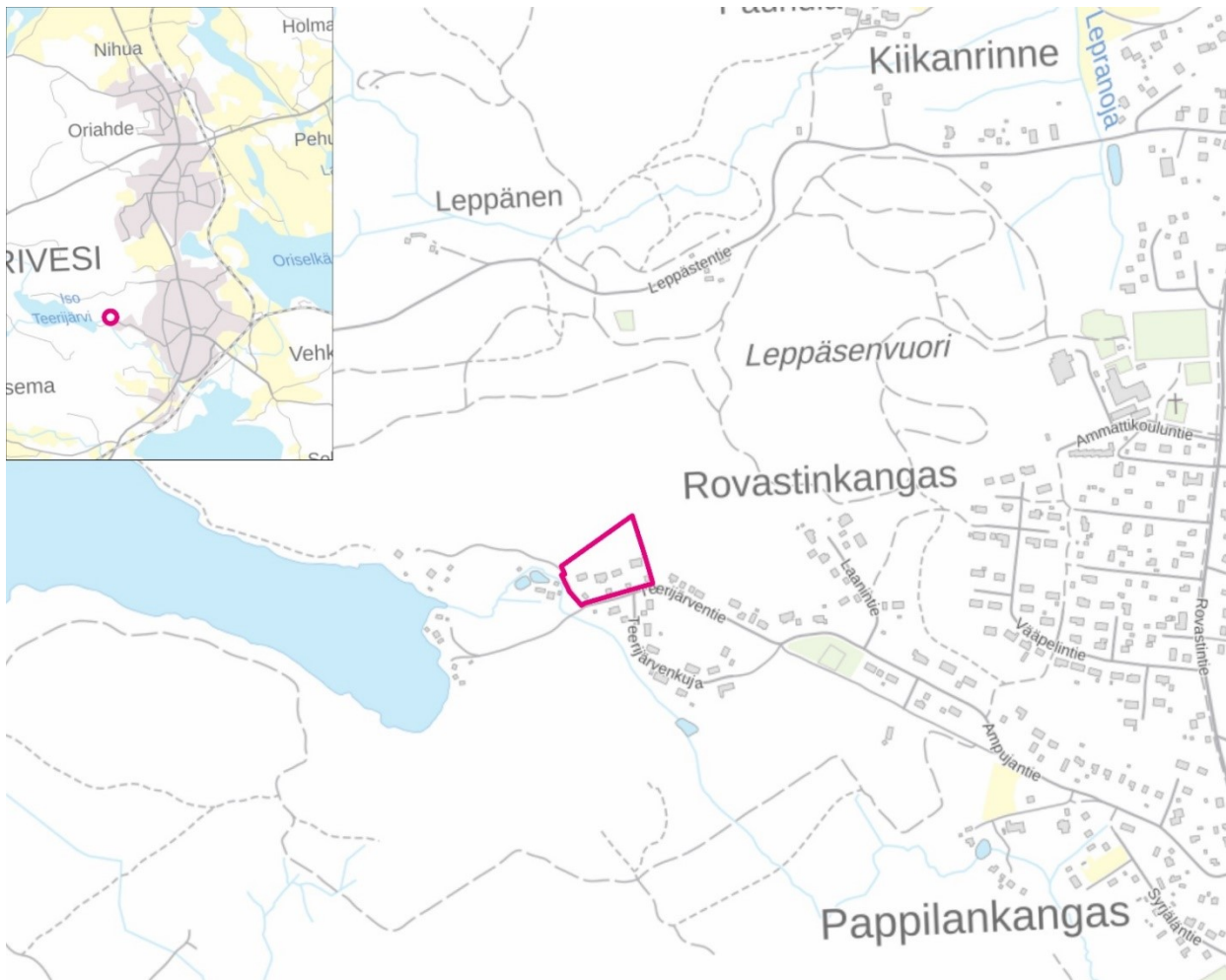
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, AKL 63 §

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 Rovastinkankaan alueella Teerijärventien varrella sijaitsevalla omakotitalovaltaisella asuinalueella asemakaava-alueen reunalla. Suunnittelualueeseen kuuluu erillispientalojen korttelialue 186 (AO), katualuetta (pp/t) sekä asemakaavoittamatonta metsäaluetta. Suunnittelualueen laajuus on noin 1 ha.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kolmen korttelissa 186 sijaitsevan rakennuspaikan tonttien laajentamista asemakaavoittamattomalle kaupungin omistamalle metsäiselle alueelle. Metsäalue on tavallista sekametsää, jota on kaupungin omistuksessa hoidettu talousmetsänä. Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti osoitettu MML:n taustakartan karttakuvassa pinkillä viivarajauksella.

KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Maanomistaja suunnittelualueelta on ollut yhteydessä kaupunkiin useaan otteeseen ja tiedustellut mahdollisuuksia lisämaan hankkimisesta omistamalleen rakennuspaikalle kaupungin omistamalta asemakaavoittamattomalta metsäalueelta korttelin 186 pohjoispuolelta.

Lisämaan osoittaminen rakennuspaikalle edellyttää kaavamuutosta. Kaupunki on tiedustellut kaikkien korttelien rakennuspaikkojen maanomistajien halukkuutta lähteä mukaan kaavahankkeeseen, ja kolmen rakennuspaikan maanomistajat olivat halukkaita ryhtymään kaavahankkeeseen. Kaupunginhallitus on käynnistänyt Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen päätöksellään 24.6.2024 § 153. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituksen puitesopimukset 9.12.2024 § 239. Puitesopimukset on allekirjoitettu alkuvuonna 2025.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kolmen rakennuspaikan laajentamista asemakaavoittamattomalle alueelle sekä päivittää korttelin asemakaavamääräyksiä vastaamaan toteutunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita.

SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

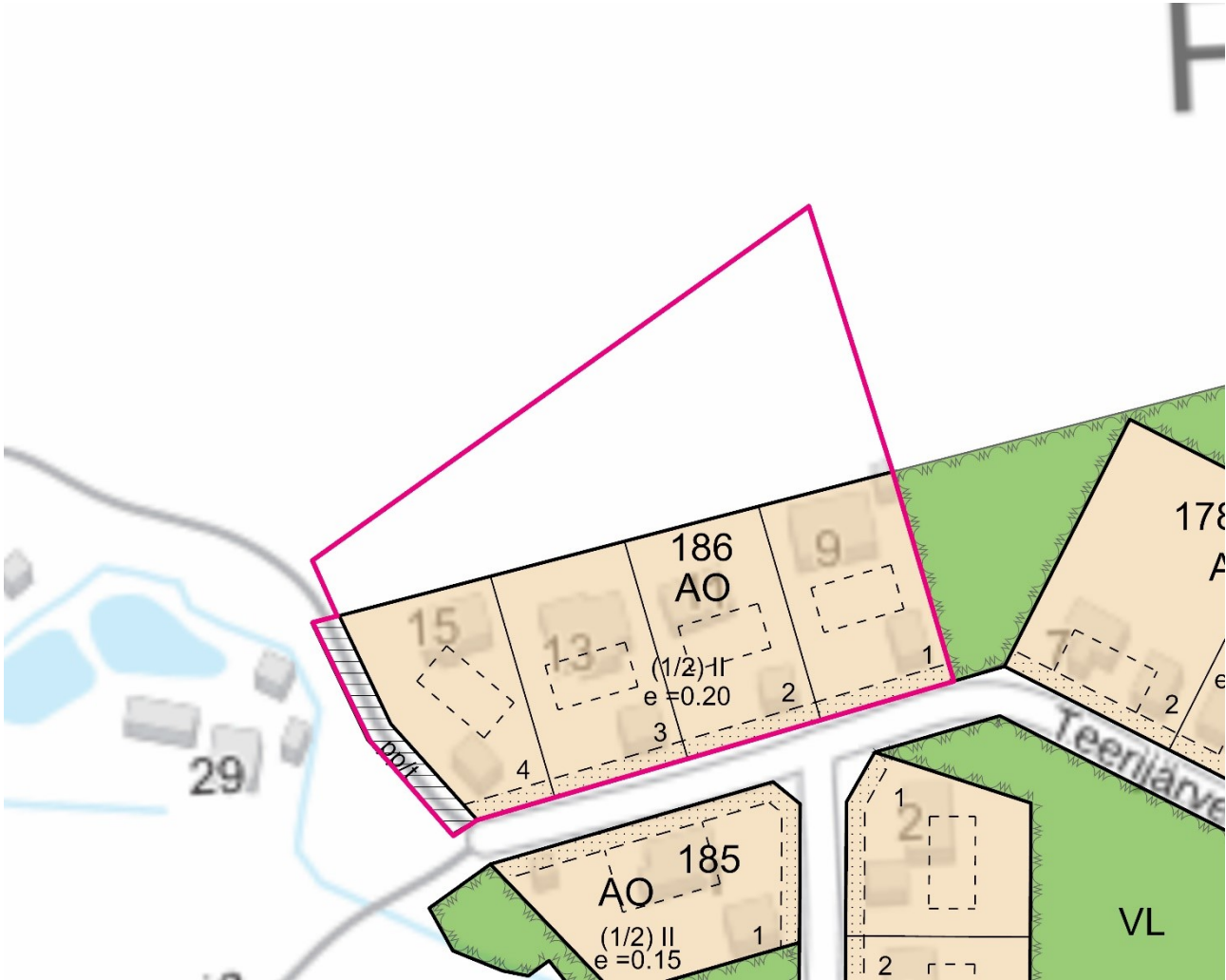
Voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu *Taajamatoimintojen* alueeksi, jolla toimintoja tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistystyksen sekoittuneena alueena.

Oriveden voimassa olevassa strategisessa yleiskaavassa, joka on oikeusvaikutteinen yleis- ja kehittämismääräysten osalta, suunnittelualue on osoitettu *Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama* –merkinnän alueelle, jolla maankäyttöä pyritään kehittämään ensisijaisesti täydennysrakentamalla ja toissijaisesti laajentamalla maltillisesti taajaman reunavyöhykkeillä viherrakenne huomioiden.

Voimassa olevassa Rovastinkankaan-Pappilankankaan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa suunnittelualueen rakennuspaikat on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) kortteliin 186 kuuluviksi ohjeellisiksi tonteiksi 1–4 sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp/t), jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi kaupungin omistamaa asemakaavoittamatonta puustoista aluetta korttelin pohjoispuolelta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva voimalinja aiheuttaa rajoitteita suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan metsän käytölle ja hyödyntämismahdollisuuksille. Voimajohdon aiheuttamat rajoitteet huomioidaan asemakaavaa laatiessa.

Metsäalueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat sen kehittämistä asuinrakentamiseen. Kaavasunnittelussa hyödynnetään olemassa olevaa selvitysaineistoa, jota täydennetään tarvittaessa.



Kuva 2. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta, jolle suunnittelualue on osoitettu pinkillä viivarajauksella.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallio-perään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (MRA 1 §).

Kaavahankkeella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Kaavahankkeen vaikutusalueena on vain asemakaavoittamaton alue, jolle rakennuspaikkoja laajennetaan, sekä siihen rajautuva kortteli 186. Vaikutukset arvioidaan verraten muutosta voimassa olevaan asemakaavaan sekä toteutuneeseen nykytilanteeseen. Arviointi raportoidaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

MAANKÄYTTÖ- TAI MUUT SOPIMUKSET

Kaupunki laatii halukkaiden lisämaan ostajien kanssa kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla sovitaan kaavoituksen kustannusten korvaamisesta sekä kustannusten jakautumisesta. Tämän hankkeen kaavoituksen puitesopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 9.12.2024 § 239 ja allekirjoitettu

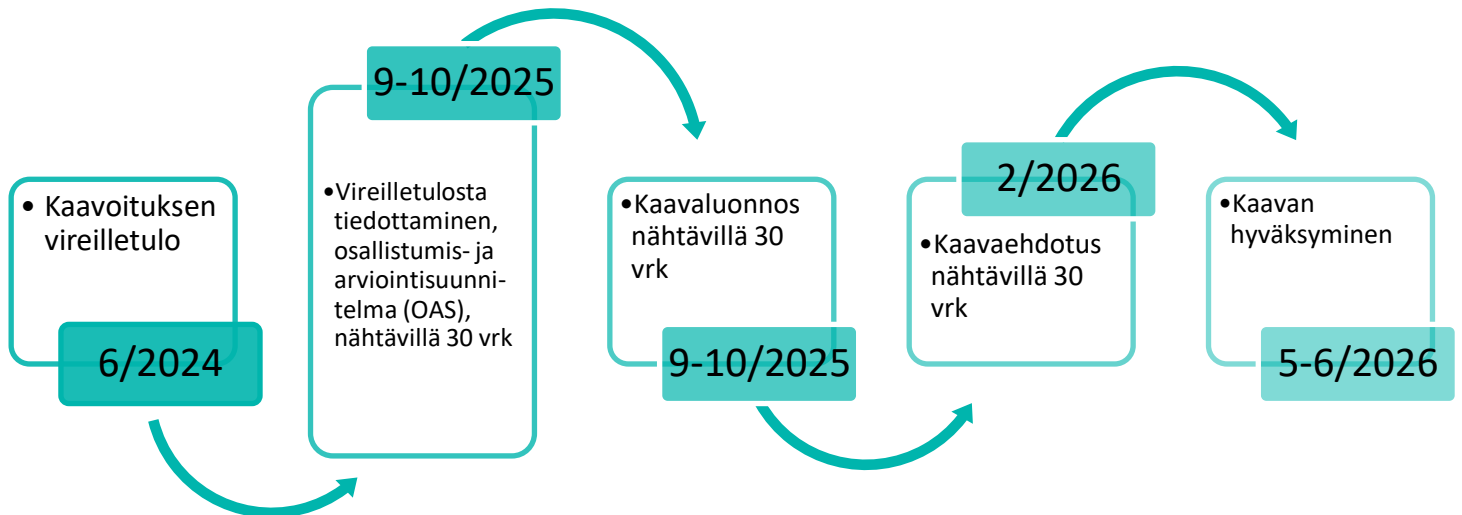
tammi-helmikuussa vuonna 2025. Kaavahankkeeseen ryhtyminen ei velvoita maanomistajia ostamaan tontteihin kaavoitettuja maa-alueita. Maakaupat sovitaan erikseen jokaisen maanomistajan kanssa erikseen kaavan saatua lainvoiman.

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:

- Suunnittelualueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Suomen Erillisverkot Oy
- Fingrid Oyj
- Elenia Oy
- Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Oyj, ElmoNet Oy
- ...

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU



Kuva 3. Prosessikaavio kaavoitushankkeen arvioidusta aikataulusta.

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Tiedotus:

- Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orivesi.fi sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajille tiedotetaan nähtävilläoloista kirjeitse ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Asiakirjat ovat nähtävillä Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin internet-sivuilla www.orivesi.fi > Aukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

Vaikutusmahdollisuudet:

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

YHTEYSTIEDOT

Julia Valkeejärvi, maankäyttösuunnittelija, puh 050 329 5303

Antti Kivikko, maankäyttöpäällikkö

Dennis Somelar, vt. maankäyttöpäällikkö, puh 040 133 9087

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/>