

TEERIJÄRVENTIE 9-15 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOSVAIHEEN KAAVASELOSTUS



Oriveden kaupunki / maankäyttöpalvelut

ORIV  **SI**

1.	KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1.	Kaava	3
1.2.	Asemakaavan muutos	3
1.3.	Kaava-alueen sijainti	3
1.4.	Kaavan tarkoitus.....	4
1.5.	Kaavan laatija.....	4
1.6.	Kaavan käsittely	4
1.7.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.8.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2.	Asemakaavan sisältö.....	6
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1.	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.2.	Luonnonympäristö	7
3.3.	Rakennettu ympäristö.....	9
3.4.	Maanomistus	11
3.5.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	16
4.2.	Osalliset	16
4.3.	Vireilletulo.....	16
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
4.5.	Asemakaavaluonnos	17
4.6.	Asemakaavaehdotus	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS (täydennetään vasta ehdotusvaiheessa).....	19
5.1.	Kaavan rakenne	19
5.2.	Aluevaraukset.....	19
5.2.1.	Korttelialueet.....	19
5.2.2.	Muut alueet.....	19
5.3.	Kaavan vaikutukset	19
5.3.1.	Vaikutukset luonnonympäristöön	19
5.3.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19

5.3.3.	Muut vaikutukset.....	20
5.4.	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin.....	20
5.4.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	20
5.4.2.	Maakuntakaava	20
5.4.3.	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen	21
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö.....	22
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.2.	Toteutuksen seuranta.....	22
7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	22
7.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)	22
7.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	22

1. KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaava

Kaavan nimi: Teerijärventie 9–15 asemakaava ja asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562...

Kaavan päiväys: xx.xx.202x

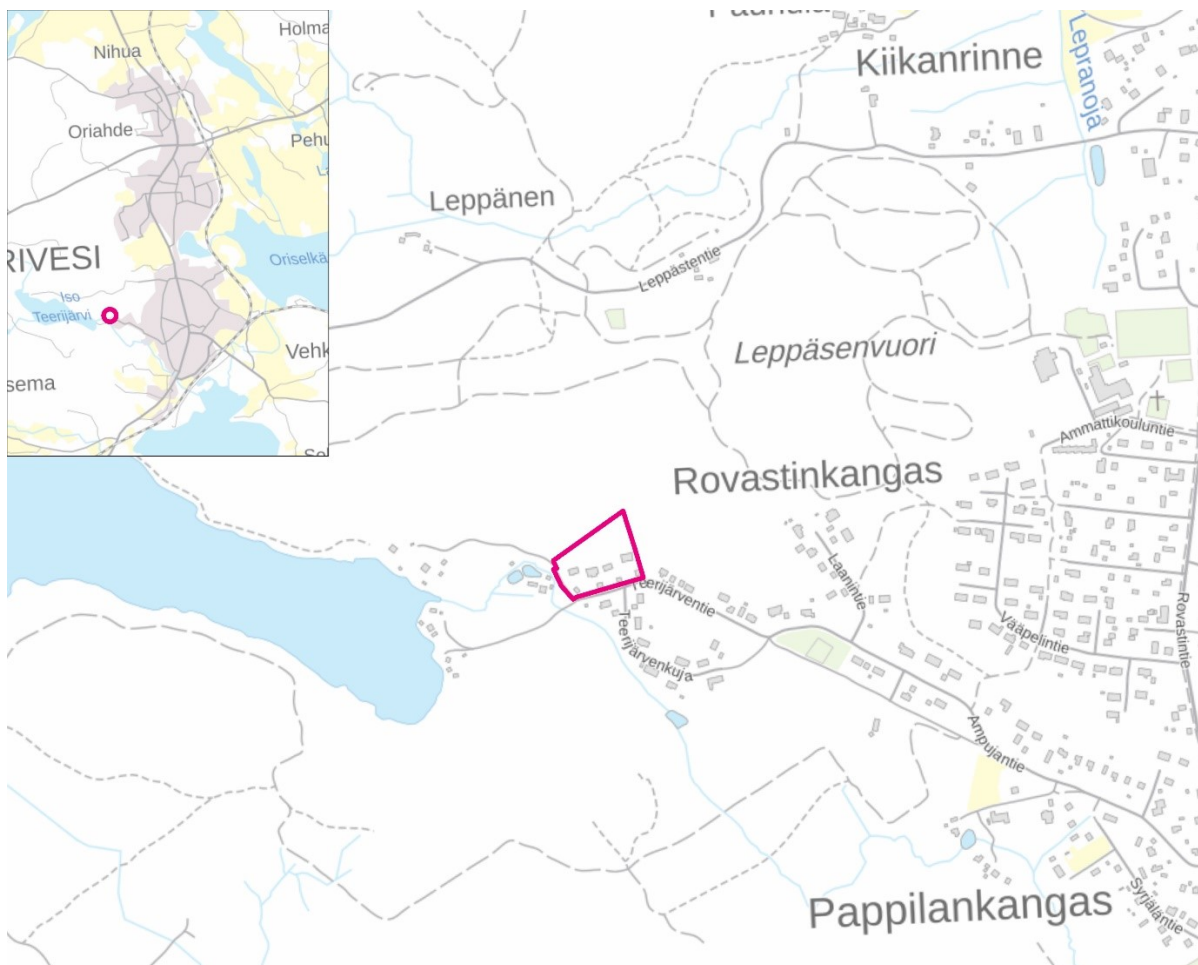
1.2. Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee AO-korttelia 186 sekä katualueita (pp/t).

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialue (AO) 186 sekä lähivirkistys- (VL) ja katualueita (pp/t).

1.3. Kaava-alueen sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Asemaseudulla Rovastinkankaan alueella Teerijärventien varrella. Suunnittelu-alue koostuu erillispientalojen korttelialueesta 186 sekä kaupungin omistamasta kaavoittamattomasta metsäalueesta. Suunnittelualan laajuus on noin 1 ha.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti osoitettuna MML:n taustakartalle pinkillä viivarajauksella.

1.4. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia laajentaa kolmea rakennuspaikkaa korttelissa 186 asemakaavoittamattomalle alueelle. Muutoksella on tarkoitus laajentaa rakennuspaikkoja korttelin pohjoispuolella sijaitsevalle kaupungin omistamalle metsäalueelle sekä samalla päivittää korttelin asemakaavamääräyksiä vastaamaan toteutunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita.

1.5. Kaavan laatija

Oriveden kaupunki
Keskustie 23 / PL 7, 35301 ORIVESI
Puhelinvaihte 03 5655 6000

Maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi
Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
Vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

1.6. Kaavan käsittely

Vireilletulo

Kaupunginhallitus	24.6.2024 § 153
Vireilletulosta kuuluttaminen	x
Hyväksyminen	
Kaupunkikehityslautakunta	x
Kaupunginhallitus	x
Kaupunginvaltuusto	x
Voimaantulo	x

1.7. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

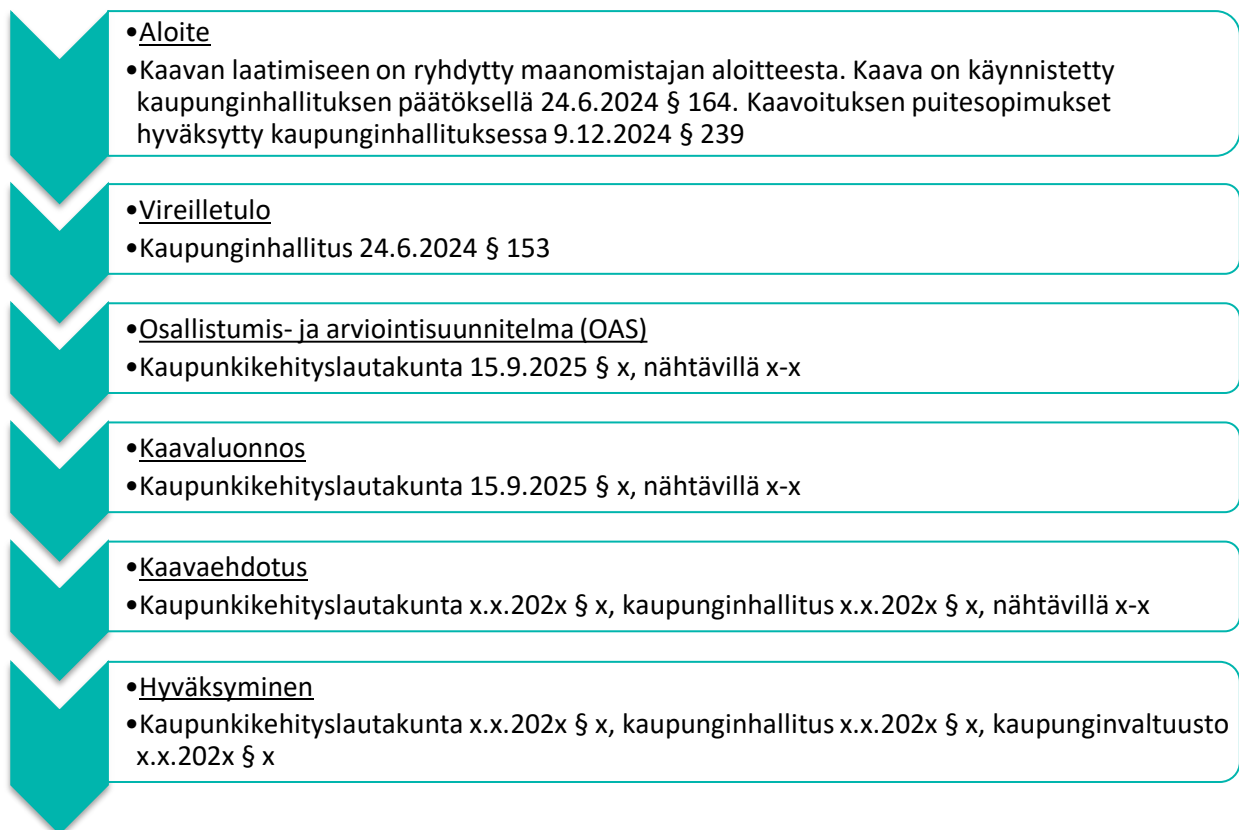
1. Asemakaavakartta sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan seurantalomake

1.8. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Meluselvitys KT 58 välillä Enonkunnantie – Yliskyläntie, Orivesi (2019) Ramboll Oy

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet



2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan kolmen rakennuspaikan tonttialueita erillispientalojen korttelialueesta (AO) 186 sekä päivitetään asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Muutoksen jälkeen korttelialueen pinta-ala on noin 7882 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä korttelialueella 1576 k-m².

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi kaupungin on mahdollista myydä tonttien laajennusalueet maanomistajille. Asemakaava ohjaa rakentamista alueella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovastinkankaan alueella Teerijärventien varrella. Suunnittelualue koostuu erillispientalojen korttelialueesta 186 sekä kaupungin omistamasta kaavoittamattomasta metsäisestä alueesta. Suunnittelualueen laajuus on noin 1 ha. Kortteli sijoittuu asemakaavoitetun alueen reunalle.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kaupungin omistamaan metsäiseen alueeseen sekä voimajohto-alueeseen, idässä lähivirkistysalueeseen sekä viereiseen erillispientalojen korttelialueeseen 178, etelässä Teerijärventien katualueeseen sekä sen eteläpuolella sijaitseviin lähivirkistys- ja erillispientalojen korttelialueisiin ja lännessä asemakaavoittamattomaan alueeseen.



Kuva 2. Suunnittelualueen rakennuskantaa kuvattuna Teerijärventiestä päästä itään päin kuvattuna heinäkuussa vuonna 2022.

3.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee metsäisen mäen etelärinteessä ja alueen lähiympäristö on metsävaltaista. Ympäröivä metsä on kuusivaltaista sekametsää, jolla ei ole tiedossa olevan erityisiä luontoarvoja. Metsää on hoidettu talousmetsänä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuoleltaan metsän halki kulkevaan Fingridin 110 kV Mänttä-Kangasala voimajohtoon, jolle tulee jättää yhteensä 50 m leveä johtoauea. Johtoauea koostuu voimalinjan keskikilinjasta mitattuna voimalinjan molemmille puolille jätettävästä 15 m leveästä rakennusrajoitusalueesta sekä rakennusrajoitusalueen reunoilla olevista 10 m leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston korkeutta sekä rakentamista on rajoitettu niin, ettei se aiheuta vaaraa voimajohdon kunnossapidolle.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA) eikä maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Lähde: Syke Karpalo-karttapalvelu sekä Pirkanmaan liiton karttapalvelu).



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2022. Suunnittelualueen rajausta osoitettu pinkillä viivarajauksella.

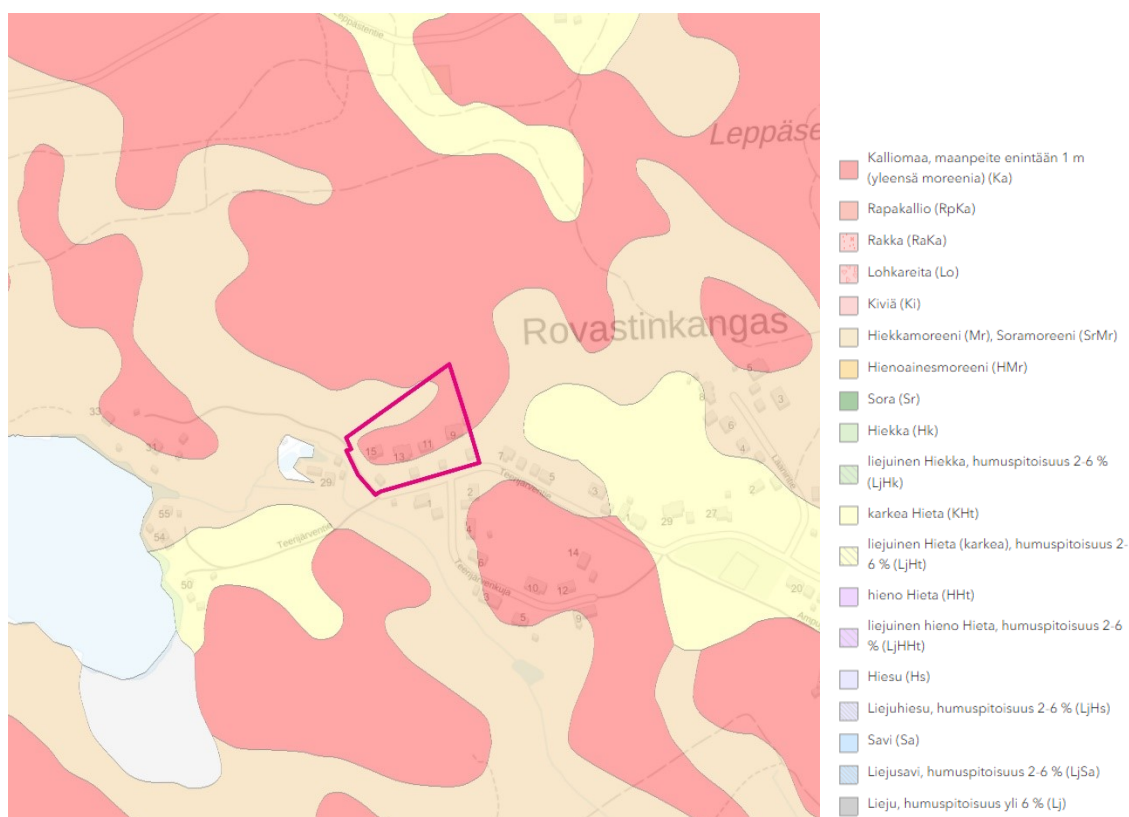
Maaperä, pohjavesi ja vesistöt

Suunnittelualueen eteläosien maaperä on hiekkamoreenia ja pohjoisosien kalliomaata (Lähde: GTK Maankamara-karttapalvelu).

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Oriveden keskustan pohjavesialueen raja sijaitsee lähimmillään 1,1 km etäisyydellä suunnittelualueesta (Lähde: Syke Karpalo-karttapalvelu).

Suunnittelualueen länsipuolella lähimmillään noin 180 m etäisyydellä sijaitsee Iso Teerijärven vesistö.

Suunnittelualue ei sijaitse Syke:n kartoittamalla tulvariskialueella (Lähde: Vesi.fi-karttapalvelu).



Kuva 4. Ote GTK:n maankamara -karttapalvelusta, jolle suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivarajauksella.

Luonnon monimuotoisuus

Metsäalue, jolle tonttien laajennusta suunnitellaan, on kivikkoista kuusivaltaista sekametsää. Metsä-
aluetta on kaupungin omistuksen aikana kasvatettu ja käsitelty tavallisena talousmetsänä.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka olisivat esteenä alueen maan-
käytön kehittämiseksi asuinkäyttöön. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse
luonnonmuistomerkkejä tai luonnonsuojelualueita.



Kuva 5. Valokuva suunnittelualan tonttien laajennusalueelta sekä voimalinjan rakennusrajoitusalueelta kuvattuna heinäkuussa vuonna 2023.

3.3. Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueita eikä maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueita. Suunnittelualueella ei sijaitse maailmanperintökohteita tai rakennusperintökohteita. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita tai muinaismuistoja (Lähde: Museoviraston karttapalvelu).

Suunnittelualan ja läheisen asuinalueen rakennuskanta koostuu omakotitalorakennuksista sekä niiden talousrakennuksista.

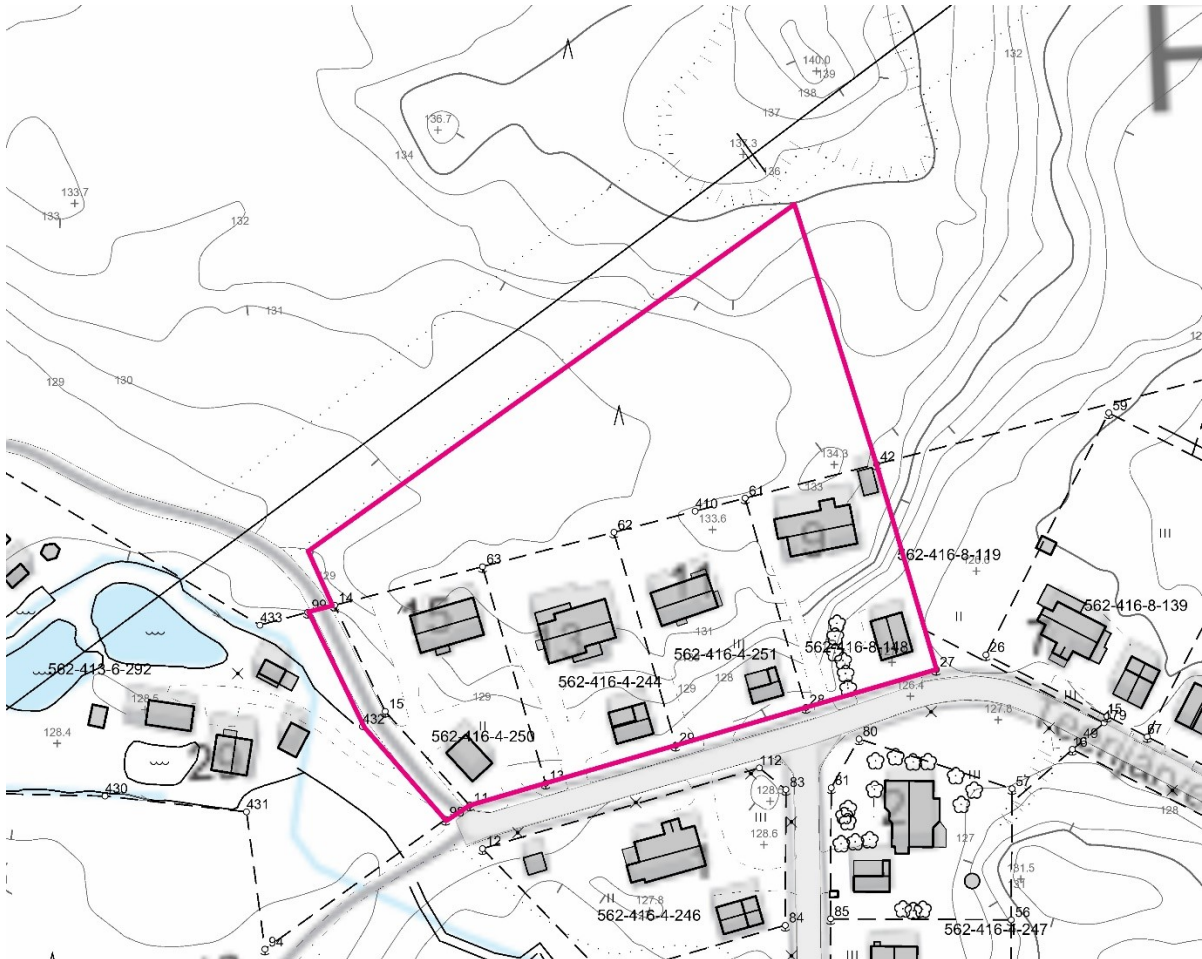
Suunnittelualan rakennuskanta on rakentunut vuosien 2007 ja 2014 välisenä aikana. Lähialueen rakennuskanta on suurilta osin myös rakentunut samoihin aikoihin, sillä ympäröivä asuinalue on suurilta osin rakentunut sen jälkeen kun alueella voimassa oleva Rovastinkankaan-Pappilankankaan asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman vuonna 2007.

Iso Teerijärven rannalla sijaitseva pääosin vapaa-ajan asunnoista koostuva rakennuskanta on hieman vanhempaa. Ranta-alueen rakennuskanta on rakentunut vuosien 1968–2022 aikana, kuitenkin suurilta osin 1970–1990 lukujen välillä.

Tekninen huolto

Kaupungin vesijohto-, viemäri- sekä hulevesiverkostot ulottuvat suunnittelualueelle, sillä suunnittelualue sijaitsee taajaman ulkoreunalla. Tonttien laajentaminen ei aiheuta kunnallisteknisiä investointitarpeita, sillä alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikan verkostot sekä kadut.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Fingridin 110 kV Mänttä-Kangasala voimajohtoon, jolle tulee jättää yhteensä 50 m leveä johtoaukea. Johtoaukea koostuu voimalinjan keskilinjasta vaakasuoraan mitattuna voimalinjan molemmille puolille jätettävästä 15 m leveästä rakennusrajoitusalueesta sekä rakennusrajoitusalueen reunoilla olevista 10 m leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston korkeutta sekä rakentamista on rajoitettu niin, ettei se aiheuta vaaraa voimajohdon kunnossapidolle.



Kuva 6. Ote suunnittelualueen pohjakartasta, jolle suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivarajauksella.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on laajentaa olemassa olevia ja rakentuneita tontteja asemakaavoittamattomalle kaupungin omistamalle metsämaalle. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva voimajohtoväylä ja länsipuolella sijaitseva Iso Teerijärvi estävät alueen laajamittaista laajentamista.

Teerijärventien alue on omakotitalovaltaista pääasiassa lapsiperheiden asuttamaa aluetta. Voimassa olevassa asemakaavassa suurin osa alueen tonteista on Oriveden mittakaavassa pienehköjä. Asemakaavahanke tukee alueen yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja tiivistämistä, sillä kaavahankkeessa laajennettavien tonttien rakennusoikeus sekä piha-alue kasvavat, jolloin kiinteistöt soveltuvat suuremmillekin perheille. Monipuolistamalla asuntotarjontaa uusien alueiden kaavoittamistarve asuinrakentamiseen vähenee ja jo rakennettujen asuinrakennusten käyttömahdollisuudet laajentuvat.

Kaavahankealue sijaitsee rauhallisella alueella muiden asuinrakennusten ympäröimänä, kuitenkin virkistysreittien välittömässä läheisyydessä lähellä kouluja. Alueen kehittäminen on kaupungin näkökulmasta kannattavaa, vaikkei uusia tontteja muodostuisikaan, sillä se tukee alueen houkuttelevuutta.

Ympäristön häiriötekijät - melu

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei sijaitse merkittävästi melua tai tärinää aiheuttavia kulkuväyliä. Kantatie 58 (Orivedentie) sijaitsee lähimmillään noin 1,2 km etäisyydellä ja valtatie 9 (Tampereentie) sijaitsee lähimmillään noin 2,3 km etäisyydellä suunnittelualueesta. Molempien väylien melutasoista on tehty selvityksiä eivätkä meluselvityksissä määritellyt vaikutusalueet ulottuneet suunnittelualueelle.

Palvelut

Suunnittelualueen länsipuolella lähimmillään 180 m etäisyydellä sijaitsee Iso-Teerijärven vesistö, joka on aktiivisessa virkistyskäytössä ulkoilualueena. Rovastinkankaan alakoulu sijaitsee lähimmillään 800 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Oriveden rautatieasema sijaitsee suunnittelualueelta lähimmillään noin 1800 m etäisyydellä. Oriveden keskustan kaupalliset palvelut sijaitsevat lähimmillään noin 2 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Rovastinkankaan alakoulun mittava laajennusosan rakentaminen alkaa kesällä 2025. Laajennusosaan rakennetaan monitoimitilaa mm. liikunnalle ja kulttuurille. Lisäksi laajennusosaan sijoittuu ruokala sekä taito- ja taideaineiden opetustiloja.

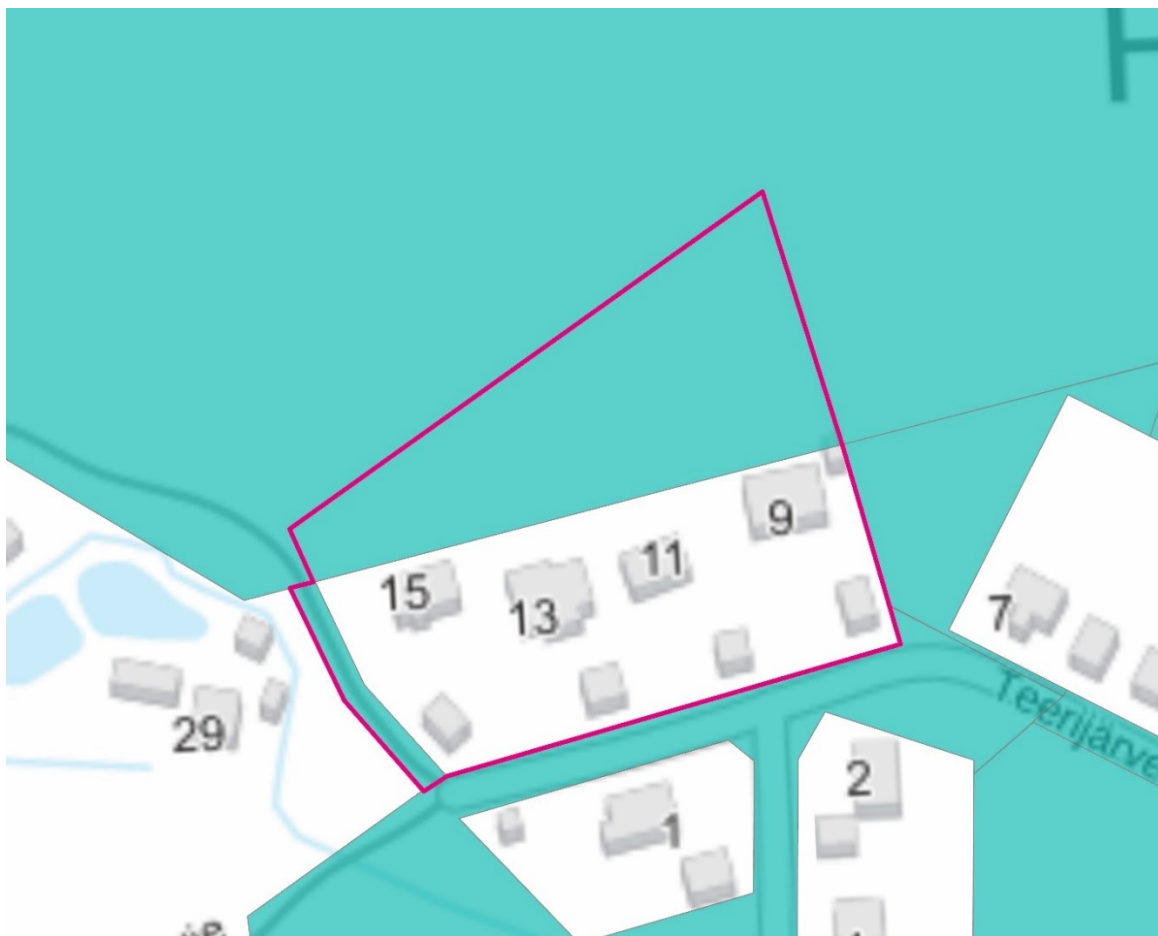
Virkistys

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva metsäalue, jolle tontteja on tarkoitus laajentaa, ei ole virkistyskäytössä, sillä alueella sijaitseva voimalinja rajoittaa alueen käyttöä.

Rovastinkankaan alueen pohjoispuolella sijaitsevat metsäalueet ovat aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella sijaitsee pururatoja, retkeilyreittejä, maastopyöräreittejä sekä hiihtoreittejä, jotka yhdistyvät Teerijärven, Leppästenvuoren sekä Paltanmäen laajempaan reitistöön. Iso Teerijärven etelärannalle Teerijärven retkeilyreitille on rakennettu kaupungin ylläpitämä laavu vuonna 2024.

3.4. Maanomistus

Oriveden kaupunki omistaa suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan metsäalueen. Suunnittelualueella sijaitseva korttelialue on yksityisessä omistuksessa. Tonttien laajennusalueet on tarkoitus myydä maanomistajille kaavan saatua lainvoiman. Maakaupoista sovitaan erikseen maanomistajien kanssa.



Kuva 7. Ote kaupungin maanomistuksesta suunnittelualueella, jolle kaupungin omistamat alueet on osoitettu turkoksilla värillä ja suunnittelualueen rajausta pinkillä viivarajauksella.

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

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka vaihemaakuntakaava *Elonkirjo ja energia* on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja se on tullut voimaan 9.6.2025 alkaen.

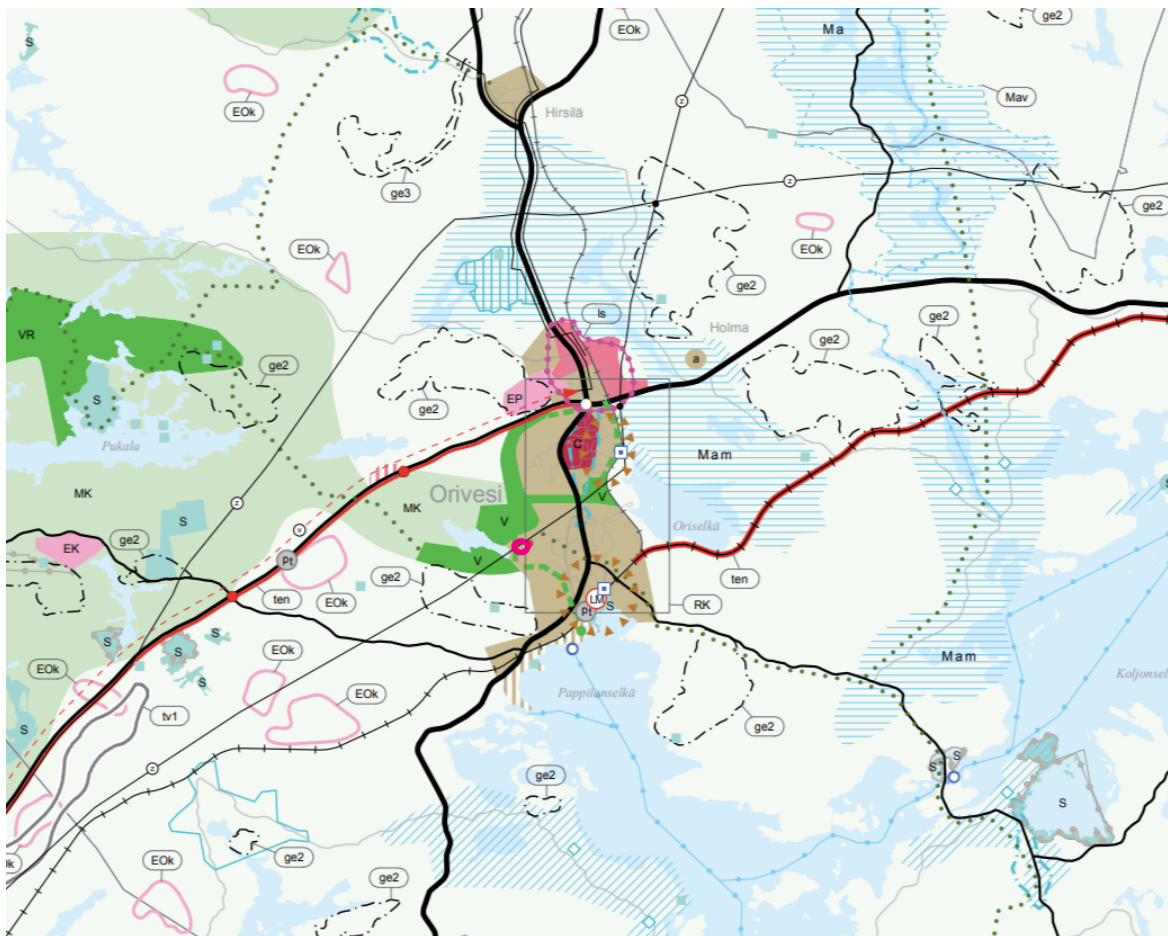
Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu *Taajamatoimintojen alueeksi*. Maakuntakaavan määräysten mukaisesti aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: *"Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistystyksen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota*

tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastomuutokseen.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”

Lisäksi maakuntakaavaan on merkitty suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva voimajohto merkinällä *Voimalinja*, jolla osoitetaan olemassa olevat 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat, joita ei ole maakaapeloitu.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa lainsäädännön mukainen maakuntakaavan ehdollinen rakentamisrajoitus.

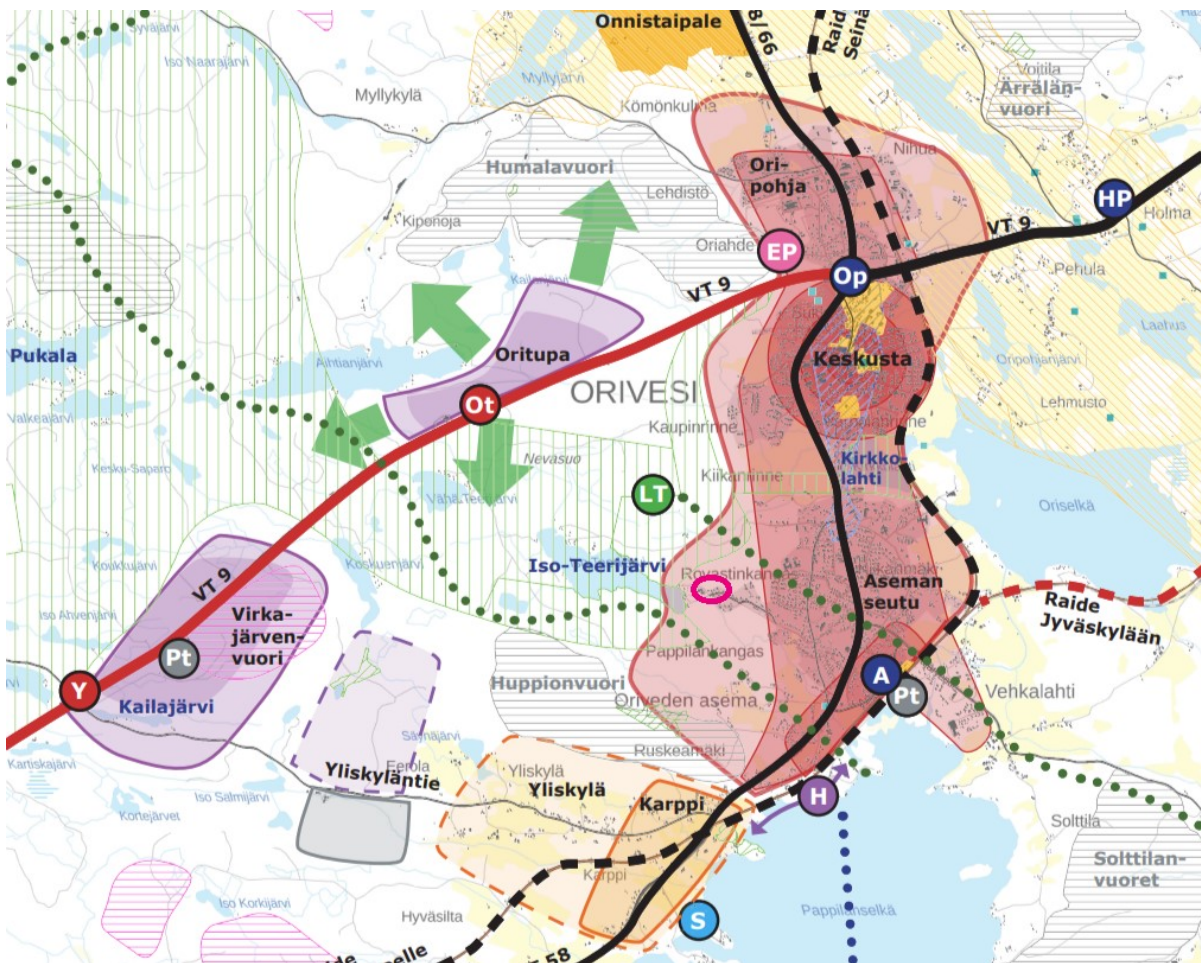


Kuva 8. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta maakuntakaavasta, jolle suunnittelualue on likimääräisesti osoitettu pinkillä viivaraajauksella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Oriveden strateginen yleiskaava, joka on tullut kokonaisuudessaan voimaan 25.1.2023. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu *Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama* -merkinnän alueelle.

Strategisen yleiskaavan tiivistyvää ja kohentuvaa 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.”*



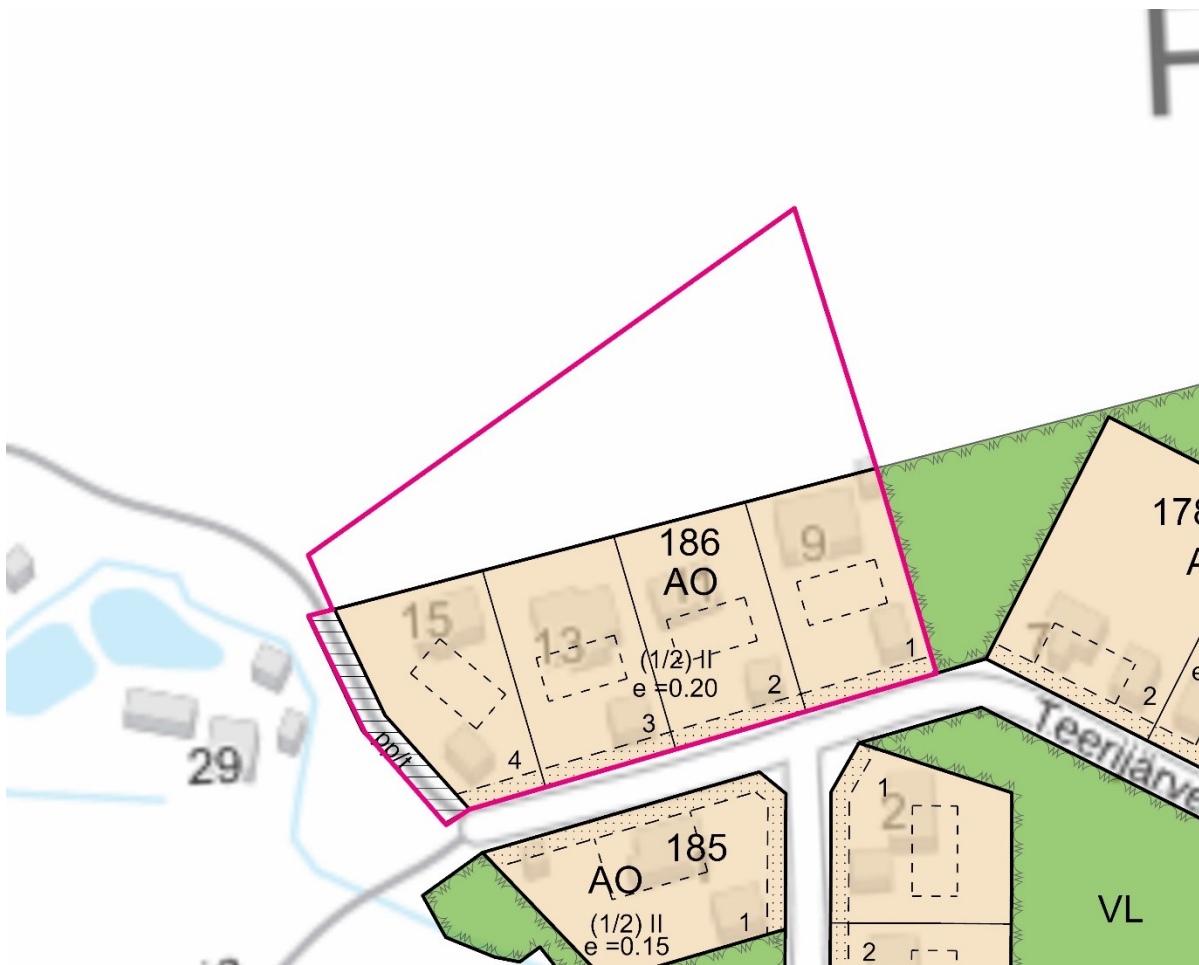
Kuva 9. Ote voimassa olevasta Oriveden kaupungin strategisesta yleiskaavasta, jolle suunnittelualueen raja on osoitettu likimääräisesti pinkillä soikiolla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rovastinkankaan-Pappilankankaan asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on hyväksytty Oriveden kaupunginvaltuustossa 4.12.2006 ja on tullut lainvoimaiseksi 11.1.2007.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) kortteliksi 186, jolle on osoitettu ohjeelliset tontit 1–4. Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu ($\frac{1}{2}$) II ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi $e = 0.20$. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katualue, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Suunnittelualue rajautuu etelässä Teerijärventien katualueeseen, idässä lähivirkistysalueeseen (VL) ja pohjoisessa sekä lännessä asemakaavoittamattomaan alueeseen.



Kuva 10. Ote Oriveden ajantasa-asemakaavasta, jolle suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivarajauksella.

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 ja se on tullut voimaan 22.12.2021. Rakennusjärjestystä sovelletaan niillä alueen osilla, joilla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa.

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Suunnittelualan yksityinen maanomistaja on useaan otteeseen tiedustellut mahdollisuuksia tontin laajentamiseen kaupungin omistamalle metsämaalle. Aikaisemmin kaupungin resurssitilanteen seurauksena asian edistämiseksi on ollut haasteita. Vuoden 2024 aikana kaavahankkeeseen ryhtymistä on pystytty edistämään aktiivisemmin ja maaomistajien kanssa on käyty keskusteluja ja neuvotteluja kaavahankkeeseen ryhtymisestä. Suunnittelualueelta kolme maanomistajaa on päättänyt ryhtyä kaavahankkeeseen. Koska kaavahanke on yksityisen eduksi laadittava kaavahanke, niin kaavoituksen kustannusten jaosta on tehty jokaisen kaavahankkeeseen ryhtyvän maanomistajan kanssa kaavoituksen puitesopimus, jotka kaupunginhallitus on hyväksynyt päätöksellään 9.12.2024 § 239. Kaavoituksen puitesopimukset on allekirjoitettu tammi-helmikuussa vuonna 2025.

Kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa yksityisessä omistuksessa olevia asuintontteja kaupungin omistamalle metsämaalle tonttien taakse. Samalla on järkevää päivittää koko suunnittelualan asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä vastaamaan toteutunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita. Lisämaata osoitetaan vain niille tonteille, joiden maanomistajat ovat lähteneet mukaan kaavahankkeeseen.

Alustavia tavoitteita lisämaan määrälle on tiedusteltu maanomistajilta ja asemakaavaluonnos on laadittu näiden tarpeiden pohjalta.

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:

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

4.3. Vireilletulo

Kaupunginhallitus on päättänyt 24.6.2024 § 153 käynnistää Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen.

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan samanaikaisesti kaavaluonnosaineiston nähtäville asettamisen tiedottamisen yhteydessä.

4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkikehityslautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 15.9.2025 ja päättää sen asettamisesta nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samanaikaisesti kaavaluonnoksen ja luonnosvaiheen kaavaselostuksen kanssa.

4.5. Asemakaavaluonnos

Nähtävilläolo

Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kanssa. Nähtävilläolosta tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloaikana. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnosaineistosta.

Luonnoksena esillä oleva vaihtoehto

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa käyttötarkoituksalueita on osoitettu 1,5957 ha laajuiselle alueelle, josta 0,9864 ha laajuisella alueella kyseessä on ensimmäinen asemakaava ja 0,6093 ha laajuisella alueella kyseessä on asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialue (AO) kortteli 186 ohjeelliset tontit 1, 2, 3 ja 4. Erillispientalokorttelin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu ($\frac{1}{2}$) II ja rakennusoikeuden tehokkuusluvuksi $e = 0.20$. Korttelialueen eteläreunalle Teerijärventien katualueeseen rajautuvalle sivulle on osoitettu istutettavaa aluetta. Ohjeellisille tonteille on osoitettu rakennusalan raja, jonka sisäpuolelle rakennukset ja rakennuskohteet tulee sijoittaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta tonteille muodostuu seuraavanlaisesti; ohjeelliselle tontille 1 rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 406 k-m², ohjeelliselle tontille 2 rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 479 k-m², ohjeelliselle tontille 3 rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 412 k-m² ja ohjeelliselle tontille 4 rakennusoikeutta muodostuu 278 k-m². Kokonaisuudessaan kortteliin 186 rakennusoikeutta muodostuu 7882 k-m².

Uutta asemakaavaa osoitetaan asuinpientalokorttelin (AO) 186 ohjeellisille tonteille 1, 2, sekä 3 sekä niiden pohjoispuolelle lähivirkistysaluetta (VL). Ohjeellisten tonttien laajennusalat ja rakennusoikeudet jakautuvat seuraavanlaisesti; ohjeelliselle tontille 1 laajennusaluetta on osoitettu 600 m², jonka seurauksena tontin rakennusoikeus suurenee 120 k-m². Ohjeelliselle tontille 2 laajennusaluetta on osoitettu 939 m², jonka seurauksena tontin rakennusoikeus suurenee 188 k-m². Ohjeelliselle tontille 3 laajennusaluetta on osoitettu 579 m², jonka seurauksena tontin rakennusoikeus suurenee 116 k-m². Yhteensä uutta erillispientalojen aluetta (AO) osoitetaan asemakaavalla 2118 m². Lähivirkistysaluetta (VL) osoitetaan asemakaavalla 7746 m². Yhteensä uutta asemakaavaa osoitetaan kokonaisuudessaan 9864 m².

Lähivirkistysalueen läpi kulkeva voimalinja on osoitettu (z) –merkinnällä, sekä voimalinjan johtoaukea merkinnällä sv-1, jonka mukaisesti voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan suostumusta maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto.

Alustava vaikutusten arviointi

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevia tontteja kaupungin omistamalle metsämaalle. Metsäalue on tavallista talousmetsää, eikä laajennusalue ole virkistyskäytössä. Laajennusalueen käyttöä rajoittaa sen välittömässä läheisyydessä kulkeva voimalinja. Alueen osoittaminen tontteihin ei sido maanomistajia ostamaan maa-alueita eikä alueilla ole rakennusveloitetta. Tonttien laajennus mahdollistaa laajennusalueen hyödyntämisen lisärakentamiseen tai piha-alueena. Vaikka asemakaavahankkeessa osoitetut tonttien laajennusalueet rakennettaisiin kokonaisuudessaan rakennuspaikkojen käyttöön, niin suuremmassa kuvassa tarkasteltuna laajennusalueet ovat pieni osa alueen laajempaa metsäistä aluetta ja ovat jo valmiiksi ihmisen muokkaamia alueita.

Arvioidaan, että asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan, kulttuurimaisemaan, ilmastoon, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonoloihin.

Asemakaavahankkeesta ei muodostu kaupungille investointitarvetta, sillä alue sijaitsee valmiin kunnallisteknisen verkoston varrella. Laajennusalueiden myymisestä kaupunki saa tuloja. Tonttien laajentaminen nostaa rakennuspaikkojen ja siten myös alueen arvoa. Tonttien laajentaminen on kannattavaa kaupungin näkökulmasta, sillä metsäaluetta on haastavaa hyödyntää voimajohdon asettaman rajoitteen takia. Laajentamalla tontteja alueen asuntokanta monipuolistuu ja paine kaavoittaa uusia suuria asuintontteja vähenee. Suunnittelualue sijaitsee rauhallisella omakotitalovaltaisella asuinalueella palveluiden läheisyydessä, joten tiivistäminen alueella on kannattavaa kaupungin näkökulmasta. Alueen läheisyydessä sijaitsevaa alakoulua uudistetaan ja laajennetaan mittavasti, eli kaupunki on päättänyt investoida alueen palveluihin.

Arvioidaan, että alueen kehittäminen ei aiheuta merkittäviä kustannuksia tai investointitarpeita kunnalle ja että kaavahanke on suunniteltu ympäröivä yhdyskuntarakenne sekä palveluiden saatavuus huomioiden.

Mielipiteet ja lausunnot

palaute ja vastineet tiivistettynä joko tähän tai liitteeksi

Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta

miten ja miksi päädyttiin lopulliseen ehdotukseen

4.6. Asemakaavaehdotus

kake, khall, nähtävilläoloaika, tiedottaminen, lausuntopyynnöt, lausunnot ja vastineet liitteenä

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (täydennetään vasta ehdotusvaiheessa)

5.1. Kaavan rakenne

kuvataan perusrakenne, toimintojen keskinäiset suhteet sekä liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen, keskeiset mitoitus tiedot kaavan seurantalomakkeesta, väestöstä ja työpaikoista, palveluista

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

kortteleiden käytön periaatteet: rakennusten sijoittelu, pihat, leikki- ja oleskelu, istutukset, huolto, autopaikat. perustelut rakentamista ohjaaville määräyksille kuten rakennusten muodolle, koolle, tyypeille ja rakentamistavalle

5.2.2. Muut alueet

aluevarausten käytön periaatteet ja kaavamääräysten perustelut

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot

Luonnon monimuotoisuus

Pienilmasto

Vesistöt ja vesitalous

Maa- ja metsätalous

Luonnonsuojelu

5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Yhdyskuntarakenne

Kaupungin näkökulmasta tonttien laajentaminen on taloudellisesti järkevää, sillä tonttien laajenusalueella ei ole kaupungille erityistä arvoa eikä laajentamisesta aiheudu kunnallisteknisiä investointitarpeita.

Kaupunkikuva

Asuminen

Palvelut

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Virkistys

Liikenne

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tekninen huolto

Erityistoiminnot

Ympäristön häiriötekijät

Sosiaalinen ympäristö

5.3.3. Muut vaikutukset

5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

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 huomiointi ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa sekä auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain, rakentamislain sekä alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

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

Kaavahankkeen yleismääräyksissä annetaan määräyksiä alueen hulevesien käsittelystä ja viivyttämisestä. Hulevesien huomioimisella kaavamääräyksissä kehitetään alueen hulevesiverkostoa ja vauraudutaan sään ääri-ilmiöiden (kuten rankkasateiden) voimistumiseen ilmastonmuutoksen seurauksena alueidenkäyttötavoitteiden yleismääräysten mukaisesti. Alueen pohjoisosat osoitetaan lähivirkistysalueeksi, joka tukee hyvän elinympäristön tavoitteita sekä luonnon monimuotoisuutta.

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

5.4.2. Maakuntakaava

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 sekä *Elonkirjo ja energia* -vaihemaakuntakaavan mukainen.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavahankealue on osoitettu taajatoimintojen alueeksi. Kaavahanke tukee maakuntakaavassa osoitetun taajamatoimintojen aluemerkinän suunnittelumääräysten toteutumista, sillä kaavahankkeessa osoitetaan asumisen lisäksi alueita lähivirkistykseen. Tonttien laajennusalueet on osoitettu alueelle, jonka hyödynnettävyys esimerkiksi virkistyskäyttöön on heikko eikä alueelta ole todettu erityisiä luontoarvoja. Alue on tavallista talousmetsää. Suunnittelualue sijaitsee rauhallisella alueella palvelujen läheisyydessä, joten palvelut ovat kävellen ja pyöräillen saatavilla. Kaavahankealue rajautuu Teerijärven virkistysalueeseen, jolta on yhteys laajempaan virkistysreitiverkostoon.

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

5.4.3. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen

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

Asemakaava tai asemakaavan muutos ei aiheuta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa, sillä kaavan laatimisessa on otettu huomioon suunnittelualueen maanomistajien tavoitteet ja toiveet soveltuvilta osin. Tonttien laajennusalueet ovat maltillisia ja ne sijoittuvat maanomistajien omistamien tonttien takapihojen jatkeeksi.

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

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Kaavahankkeen alue on rakentunutta ympäristöä. Kaavahankkeella kehitetään alueen jo rakentuneita tontteja maanomistajien toiveiden mukaisesti. Tarvetta teiden tai uuden kunnallistekniikan rakentamiselle ei synny, sillä kyse on tonttien laajentamisesta. Tonttien laajennusalue on tavallista talousmetsää, jonka hyödynnettävyys on heikko sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan voima-johtoalueen rajoitusten seurauksena.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

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

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

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

9) *Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;*

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 1.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

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

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi laajennettavien tonttien kiinteistökaupoista voidaan sopia kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä.

6.2. Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaistoimintana mm. rakennuslupien kautta.

7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

7.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)

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

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orivesi.fi sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajille tiedotetaan nähtävilläoloista kirjeitse ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asiakirjat ovat nähtävillä Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaavoituksen internet-sivuilla www.orivesi.fi > Asumis- > 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

7.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)

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

Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä x.202x

Dennis Somelar
Vt. maankäyttöpäällikkö

Julia Valkeejärvi
Maankäyttösuunnittelija