

Kääjänpolun asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 238

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunkikehityspalvelut sekä tekniikka- ja ympäristöpalvelut ovat havainneet keskustan alueella kävelyn ja pyöräilyn reitistössä epäjatkuvuuskohdan. Reitistön epäjatkuvuus ohjaa kulkua osittain epävirallisille ja hoitamattomille reiteille, jotka ovat turvallisuusriski käyttäjilleen etenkin talviaikaan. Kyse on Orivedentieltä keskustaan suuntautuvasta liikkumisesta.

Alueella kulkee mm. epävirallinen kävelyyn ja pyöräilyyn käytetty polku, joka käyttää ensin paloaseman yhteytenä toimivaa tietä, jonka jälkeen suunnittelelmattomasti muodostunut polku johtaa liikekiinteistön lastauslaiturin lähistölle. Kyse on alueesta, jolla liikkuu raskasta liikennettä ja alueella mm. peruutetaan lastauslaituriin. Näin ollen polun käyttäminen johtaa turvallisuusriskeihin. Polun toinen haara kulkee suoraan liikekiinteistön pysäköintialueelle ja saapuu sinne suunnittelelmattomaan kohtaan. Molemmat polut ovat maapintaisia ja sateiden aikaan niille muodostuu lammikoita sekä polun pinta muodostuu pehmeäksi liejuksi. Polut eivät ole virallisia kulkureittejä, eikä niillä ole kunnossapitoa. Vastuu on polun käyttäjillä.

Kyseessä on selvästi kehittämistä kaipaava kohde keskustan alueen kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostossa. Erityisesti keskustassa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden on hyvä olla kunnossa.

Kaupunkikehityspalvelut sekä tekniikka- ja ympäristöpalvelut ovat arvioineet mahdollisia kehittymismahdollisuuksia aiheeseen liittyen sekä arvioineet mahdollisia ratkaisuja asiaan liittyen. Toteuttamiskelpoisimmaksi vaihtoehdoksi on arvioitu uuden kävelyn ja pyöräilyn väylän rakentaminen, joka yhdistäisi Orivedentien varressa kulkevan kävely- ja pyöräilyväylän keskustan alueen reitistöön suoraan ja sujuvasti. Alustavan vaihtoehdon lähtökohdat mahdollistaisivat myös kunnallistekniikan työmaissa syntyvien maamassojen hyödyntämisen yhteyden toteuttamisessa. Alueella on jyrkkä notko, jonka mahdollinen väylä ylittäisi.

Alueella on kaupungin maanomistusta, joka pääosin riittää mahdollisen reitin suunnitteluun ja toteuttamiseen. Kaupungin maanomistusta alueella on täydennetty ostamalla kaupungin kiinteistöön rajautuva pieni (n. 582 m²) laajuinen määräala. Määräala on ostettu maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätöksellä ja kauppakirja on allekirjoitettu marraskuussa.

Läheisellä alueella on myös muita maankäytön muutoksia, joita on hyvä ottaa mukaan kaavahankkeen alueeseen. Kyseessä olevan alueen vieressä sijaitsevassa korttelissa on sijainnut Oriveden Kotikoivu Oy:n omistamat kolme asuinkerrostaloa. Alue on kaupungin maanomistuksessa ja Kotikoivu on ollut kiinteistöllä vuokralla. Kotikoivun omistamista rakennuksista yksi on purettu ja tontti jäänyt tältä osin tyhjäksi. Yksi rakennuksista on myyty yksityiselle omistajalle, ja kauppakirja tältä osin on allekirjoitettu marraskuussa 2024. Yksi taloista jää toistaiseksi Kotikoivun omistukseen. Kaupungin omistaman maapohjan osalta kiinteistön vuokrasopimuksia on uusittu kaupunginhallituksen 11.12.2023 tekemillä päätöksillä. Yksityiseen omistukseen siirtyneen rakennuksen osalta

maapohjan vuokrasopimus on allekirjoitettu marraskuussa 2024. Kotikoivulle jäävän rakennuksen osalta kaupunginhallituksen 11.12.2023 päätöksen mukainen vuokrasopimus pyritään allekirjoittamaan tammikuussa 2025. Samaisissa päätöksissä yhtenä kohtana todetaan, että Kotikoivun aiempi koko kiinteistöä 562-413-42-1 koskeva vuokrasopimus raukeaa sitä mukaa, kun uusia vuokrasopimuksia allekirjoitetaan. Vuokrasopimukset on tuolloin päätetty siten, että aiemmin Kotikoivun omistaman puretun rakennuksen nykyisin tyhjä tontti jää kaupungin hallintaan, eikä siltä osin vuokrasopimusta laadita. Kyseessä on hyvä keskustan läheinen tontti. Alue on järkevää ottaa mukaan samaan kaavahankkeeseen, ja mahdollistaa tyhjäksi jääneelle tontille uusi käyttö sekä muutoinkin päivittää asemakaavaa alueella. Lisäksi alueeseen on järkevää ottaa mukaan myös kiinteistön lähellä sijaitseva pysäköintialueeksi (LPA) osoitettu ja toteutunut alue, sillä alueelle on kaavaan osoitettu edellä kuvailtua korttelia koskevia merkintöjä pysäköintipaikkojen rasitteista.

Pääosin kyse on aiemmin asemakaavoitetusta alueesta, jolla on kyse asemakaavan muutoksesta. Lisäksi alueeseen liittyy kaavoittamatonta aluetta kaupungin ostaman määrääalan muodossa, jossa on kyse uuden asemakaavan laatimisesta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 ha.

Kaavahankkeen alueeseen kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), puistoa (VP), suojaviheraluetta (EV) sekä kaavoittamatonta aluetta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteita ovat:

- Kehittää keskustan alueen jalankulun ja pyöräilyn reittiverkostoa
- Mahdollistaa asemakaavaan uusi kevyen liikenteen reittiyhteys kantatien 58 kevyen liikenteen väylältä Kääjäntielle
- Suunnitella uudelleen asuinkerrostalojen korttelialueen käyttöä tyhjäksi jääneen tontin osalta
- Päivittää asemakaavaa toteutuneen tilanteen ja tulevaisuuden tarpeiden mukaan

Liitteenä on liitekartta kaavahankkeen aluerajauksesta.

Toimivalta	hallintosäätö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus

1. käynnistää Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liitekartan mukaisella alueella sekä

2. myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------

Kokouskäsittely	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
-----------------	--

- - - - -

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunginhallitus on käynnistänyt Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan laatimisen 09.12.2024 § 238.

Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti osoittaa kävelylle ja pyöräilylle varattu reitti Orivedentien (kt 58) kävelylle ja pyöräilylle varatulta väylältä Kääjäntielle sekä päivittää voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) korttelin 69 ohjeellisen tontin 8 asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä vastaamaan paremmin nykyistä tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeita.

Tarve Orivedentieltä keskustaan kävelylle ja polkupyöräilylle varatun länsi-itäsuuntaisen kulkureitin osoittamiseen on tunnistettu, sillä suunnittelualueen pohjoispuolelle on muodostunut kuntalaisten käyttämä polku. Polku päättyy myymälärakennuksen lastauslaiturin alueelle, jolle rekat peruuttavat eikä polulla ole talvikunnossapitoa. Polku ei siten ole tarkoituksenmukainen kulkureitti keskustaan.

Kääjänpolun asemakaavahankkeen voimassa olevan asemakaavan mukaiselta asuinkerrostalojen korttelialueelta yksi kerrostaloista on purettu ja yksi on myyty yksityiselle toimijalle. Yksi kerrostalorakennuksista on kaupungin omistaman vuokratyöyhtiön Kotikoivu Oy:n omistuksessa. Vuoden 2025 aikana suunnittelualueen pohjoispuolella on ainoalla ydinkeskustassa sijaitsevalla vapaalla kerrostalotontilla käynnistynyt Kotikoivu Oy:n toimesta uuden kerrostalon rakentaminen. Vuonna 2024 tehdyn Oriveden keskustan elinvoimalaskennan mukaan keskustan alueella on vähän vapaita liiketiloja.

Kääjänpolun asemakaavahankkeen tavoitteena on päivittää asuinkerrostalon korttelialueella asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä siten, että ne sallivat laajemman ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen korttelialueella. Korttelialue sijaitsee aivan Oriveden keskustaa-ajamassa, joten asuintoimintojen lisäksi on perusteltua tutkia toimitilojen toimintojen osoittamista korttelialueelle. Samalla tarkoituksena on tutkia edellytyksiä rakentamisen määrän lisäämiselle sekä suurimman sallitun kerrosluvun korottamiselle.

Kaavahanke on laadittu Ympäristöministeriön rahoittaman avustushankkeen yhteydessä nimeltään *Ryhti-yhteentoimivuuden ja -kyvykkyysien kehittäminen kaavahakemisto- ja kaava-aineistojen laadinnalle ja hallinnalle (va-ym-2024-8-10)*. Ryhti-avustushankkeessa on mukana Oriveden kaupungin lisäksi seitsemän muuta kuntaa, joista Muurame toimii hankkeessa päähakijana. Konsulttina ja ohjelmistokehittäjänä avustushankkeessa toimii Ubigu Oy. Alkuperäinen avustuksen hyväksytty käyttöaika on 1.1.2025 - 31.12.2025, mutta hankkeelle on haettu 2 kk lisääaikaa hankkeen loppuunsaattamiseksi.

Päivitetyn lainsäädännön mukaisesti (Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä) tietyt kaavojen tiedot tulee toimittaa koneluettavassa ja valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa 1.1.2029 alkaen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti-järjestelmä).

Avustushankkeen tavoitteena on luoda mukaan lähteneille kunnille valmius sekä kyvykkyys tietomallimuotoisen kaavan laatimiseen sekä tietojen toimittamiseen Ryhti-järjestelmään.

Avustushankkeessa, jossa Oriveden kaupunki on mukana, kehitetään samalla täysin uutta ohjelmistoa. Uusi kehitettävä ohjelmisto on selainpohjainen sovellus, joten se sopii hyvin myös pienempien kuntien käyttöön. Ohjelmisto ei kuitenkaan kaavan luonnosvaiheen valmistumisen aikaan ole vielä täysin valmis. Kehitettävällä ohjelmistolla laadittu kaavakartta on hieman erilainen, kuin tällä hetkellä kaupungilla kaavojen laadintaan käytössä olevalla CAD-pohjaisella ohjelmistolla laadittu kaavakartta. Tästä johtuen luonnosvaiheen hyväksyttävä ja nähtäville asetettava kaavakartta on laadittu nykyisin käytössä olevalla ohjelmistolla eikä se ole tietomallimuotoinen. Tietomallimuotoinen luonnosvaiheen kaavakartta on lautakunnan jäsenille ja kokoukseen osallistuville saatavilla maankäyttöpalveluista.

Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK) kortteli 65 ohjeelliset tontit 1–3, autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelin 69 A ohjeellinen tontti 2, puisto- (VP), suojaviher- (EV) sekä katualueita (pp, pp/ht).

Yhteensä rakennusoikeutta asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu 8200 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu ohjeellisille tonteille 1 sekä 2 IV ja ohjeelliselle tontille 3 III. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu autopaikoitusta koskeva määräys, jonka mukaisesti jokaista 80 k-m² kohden tulee rakentaa yksi autopaikka. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu määräys (kty20%), jonka selityksen mukaan: *”Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitiloja varten. Rakennusalueelle ei saa rakentaa yksinomaan toimitilojen varastointiin käytettäviä rakennuksia eikä kerrosalaa teollisuus- tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuustoiminnoille.”*

Suojaviheralueelle (EV) on osoitettu ohjeellinen alueen osa hulevesien hallintaa varten (hule-7), jonka selityksen mukaisesti alue on ohjeellinen alueen osa, joka on varattu hulevesien johtamiseen, viivyttämiseen sekä imeyttämiseen.

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) on osoitettu korttelit numeroin, joilta alueelle autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle. LPA-alueen läpi on osoitettu ajoyhteys vieressä sijaitsevalle paloasemalle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Orivedentielle on osoitettu suojaviher- sekä puistoalueen läpi paloasemalle ohjeellinen ajoyhteys, joka on varattu yksisuuntaiseen hälytysajoneuvojen kulkuun.

Kaavaluonnoksessa osoitetut katualueet on varattu pääasiassa kävelyille ja pyöräilylle. Kaavakarttaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/ht).

Luonnosvaiheen kaavakarttaan on osoitettu lisäksi mm. pohjavesialueen raja (pv) sekä merkintä yleismääräyksistä. Yleismääräyksissä on esitetty erinäisiä muita asemakaavahankealuetta koskevia määräyksiä.

Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartta, luonnosvaiheen kaavaselostus sekä luonnosvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat esityslistan liitteenä.

Toimivalta	hallintosääntö 25 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineiston sekä päättää asettaa luonnosaineiston julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotetaan (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).
Päätös	