

TEERIJÄRVENTIE 9-15 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



Oriveden kaupunki / maankäyttöpalvelut

ORIV  **SI**

1.	KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1.	Kaava	4
1.2.	Asemakaavan muutos	4
1.3.	Kaava-alueen sijainti	4
1.4.	Kaavan tarkoitus.....	5
1.5.	Kaavan laatija.....	5
1.6.	Kaavan käsittely	5
1.7.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.8.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2.	Asemakaavan sisältö.....	6
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1.	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.2.	Luonnonympäristö	7
3.3.	Rakennettu ympäristö.....	10
3.4.	Maanomistus	12
3.5.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.5.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
3.5.2.	Maakuntakaava	13
3.5.3.	Yleiskaava	15
3.5.4.	Asemakaava	16
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	17
4.2.	Osalliset	17
4.3.	Vireilletulo.....	17
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
4.5.	Asemakaavaluonnos	18
4.5.1.	Luonnoksen nähtävilläolo.....	18
4.5.2.	Kaavaluonnosaineistosta saatu palaute ja vastineet	18
4.6.	Asemakaavaehdotus	21
4.6.1.	Ehdotuksen nähtävilläolo	21
4.6.2.	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet	21

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS JA RATKAISUIDEN PERUSTELUT	23
5.1.	Kaavan rakenne	23
5.2.	Mitoitus	23
5.3.	Aluevaraukset ja ratkaisuiden perustelut	23
5.3.1.	Korttelialueet	23
5.3.2.	Muut alueet	24
5.4.	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin	24
5.4.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
5.4.2.	Maakuntakaava	25
5.4.3.	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen	25
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö	27
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	28
6.1.	Vaikutukset luonnonympäristöön sekä maisemaan	28
6.1.1.	Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus	28
6.1.2.	Maisemarakenne, maisemakuva	28
6.1.3.	Maa- ja metsätalous	29
6.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
6.2.1.	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	29
6.2.2.	Asuminen	29
6.2.3.	Tekninen huolto ja yhdyskuntarakenne	30
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	31
7.2.	Toteutuksen seuranta	31
8.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN	32
8.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)	32
8.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)	32

1. KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaava

Kaavan nimi: Teerijärventie 9–15 asemakaava ja asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: AK-004629

Kaavan päiväys: 11.3.2026

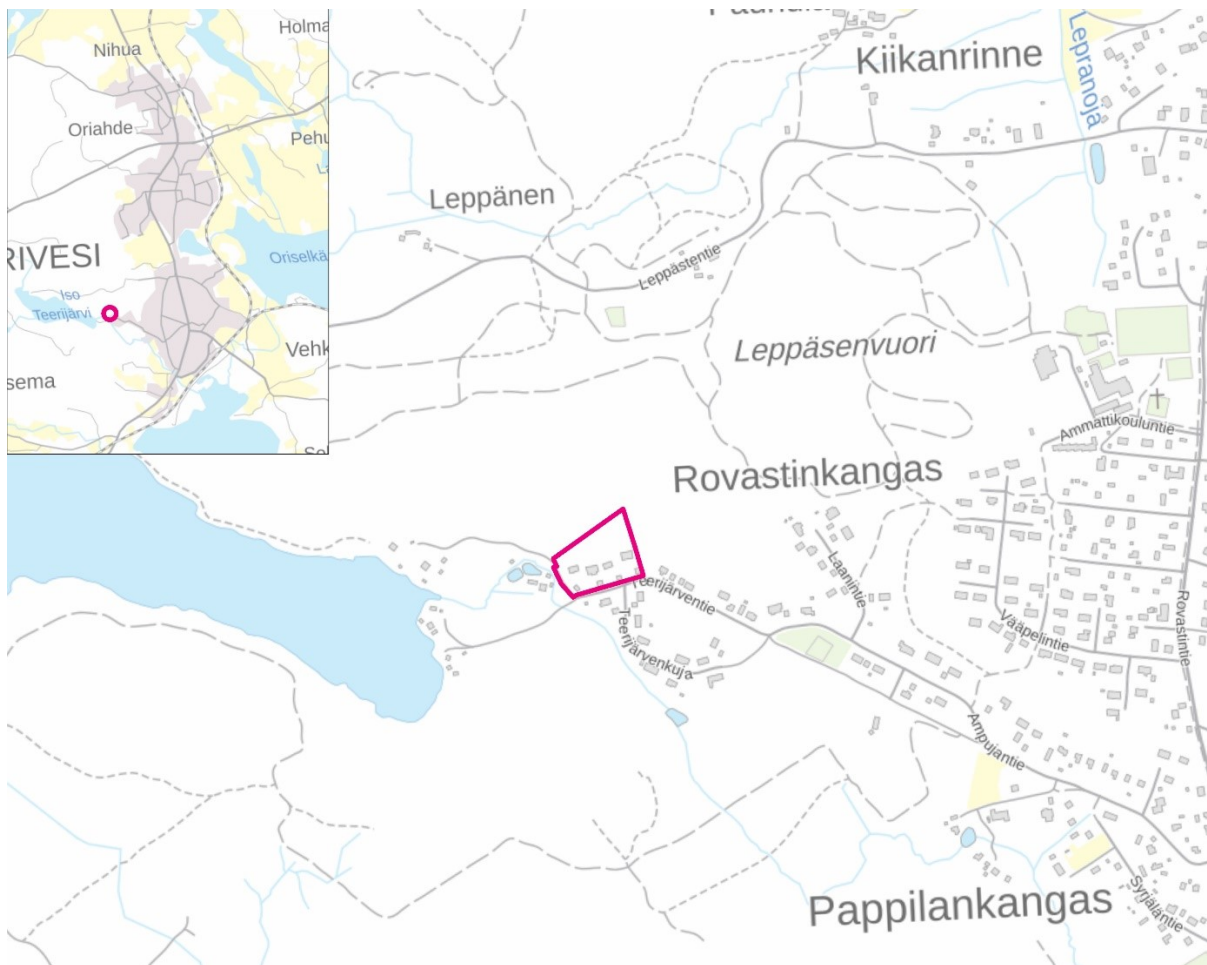
1.2. Asemakaavan muutos

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

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

1.3. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Asemaseudulla Rovastinkankaan alueella Teerijärventien varrella. Suunnittelualue koostuu erillispientalojen korttelialueesta 186 sekä kaupungin omistamasta kaavoittamattomasta metsäalueesta. Suunnittelualueen laajuus on noin 1 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen 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 Dennis Somelar

1.6. Kaavan käsittely

Vireilletulo

Kaupunginhallitus	24.6.2024 § 153
Vireilletulosta kuuluttaminen	24.9.2025

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

•Aloite

- Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kaava on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 24.6.2024 § 164. Kaavoituksen puitesopimukset hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.12.2024 § 239

•Vireilletulo

- Käynnistetty kaupunginhallitus 24.6.2024 § 153. Vireilletulosta kuulutettu 24.9.2025.

•Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

- Kaupunkikehityslautakunta 15.9.2025 § 8, nähtävillä 24.9.2025 - 24.10.2025.

•Kaavaluonnos

- Kaupunkikehityslautakunta 15.9.2025 § 8, nähtävillä 24.9.2025 - 24.10.2025.

•Kaavaehdotus

- Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025 § 16, kaupunginhallitus 17.11.2025 § 279, nähtävillä 26.11.2025 - 9.1.2026

•Hyväksyminen

- Kaupunkikehityslautakunta x.x.202x § x, kaupunginhallitus x.x.202x § x, kaupunginvaltuusto x.x.202x § x

2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan kolmen rakennuspaikan tonttialueita erillispientalojen korttelialueella (AO) 186 sekä päivitetään asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Muutoksen jälkeen korttelialueen pinta-ala on noin 7882 m² ja rakennusoikeutta yhteensä korttelialueella muodostuu 1576 k-m². Lisäksi asemakaavalla osoitetaan katu (pp/t), lähivirkistys (VL) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

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 johtoalue. Voimajohtoalue koostuu voimalinjan keskilinjasta 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 voimajohtoon 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.

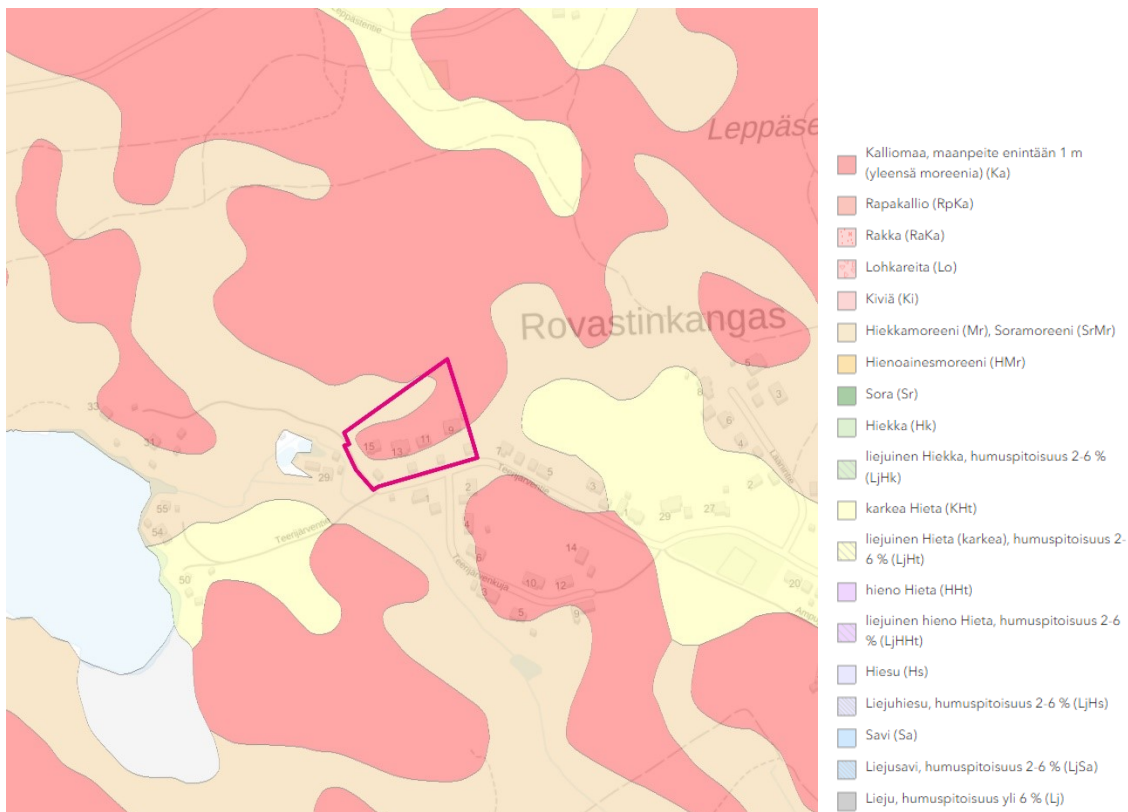
Maaperä, pohjavesi ja vesistöt

Suunnittelualan 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 viivarakentelulla.

Luonnon monimuotoisuus

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

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka olisivat esteenä alueen maankäytön 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).

Suunnittelualueen ja läheisen asuinalueen rakennuskanta koostuu omakotitalorakennuksista sekä niiden talousrakennuksista.

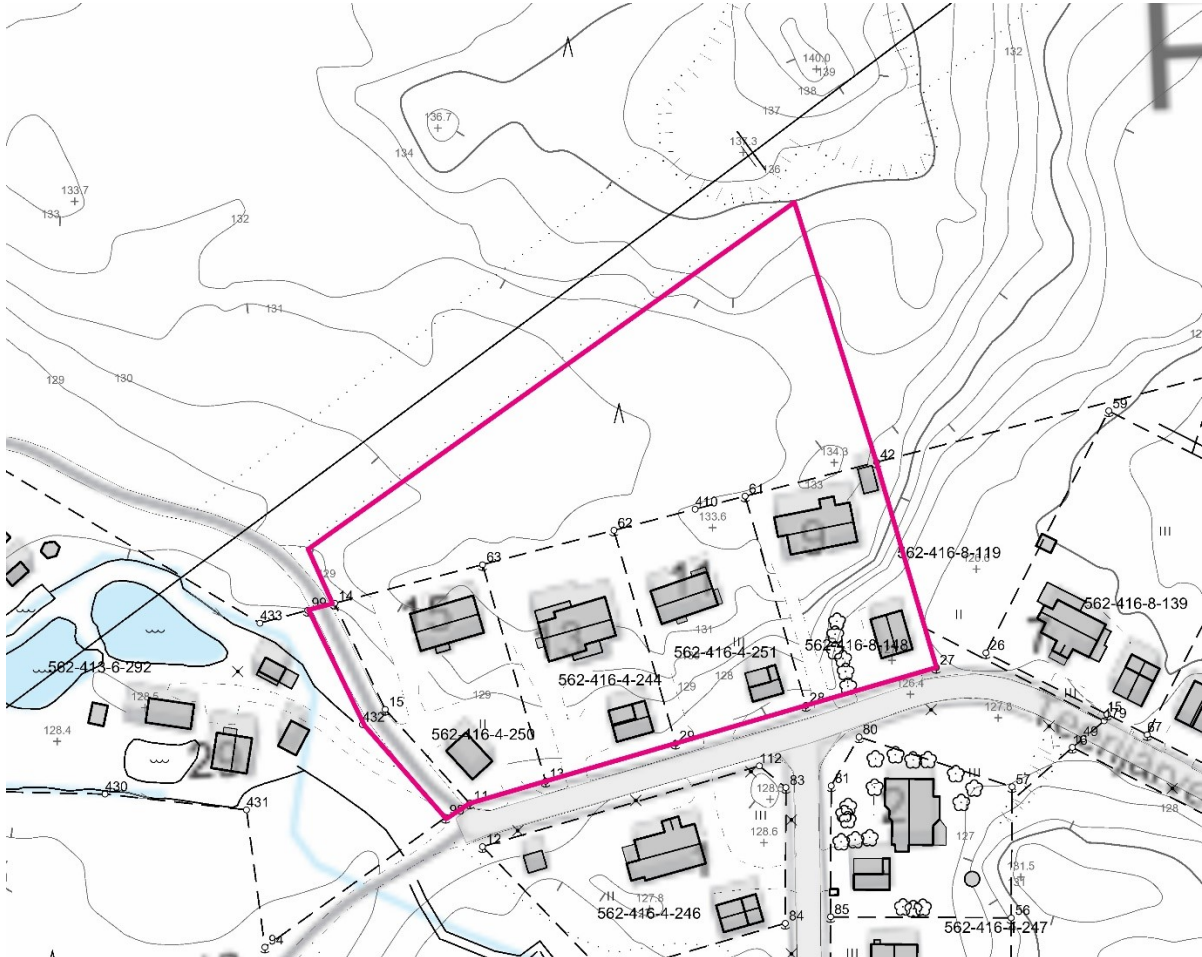
Suunnittelualueen rakennuskanta on rakentunut vuosien 2007 ja 2014 välisenä aikana. Lähialueen rakennuskanta on suurilta osin myös rakentunut samoihin aikoihin, sillä ympäröivä asuinalue on suurilta osin rakentunut sen jälkeen, kun alueella voimassa oleva Rovastinkankaan-Pappilankankaan asemakaava ja 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, jonka alueella rakentamista on rajoitettu. Voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 50 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 30 metriä leveästä johtoaukeasta sekä johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Rakennusrajoitusaluetta merkitsevät rakennusrajat ulottuvat nykyisin 15 metrin päähän voimajohdon keskilinjasta vaakasuoraan mitattuna.



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

Suunnittelualan 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

Suunnittelualan 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.

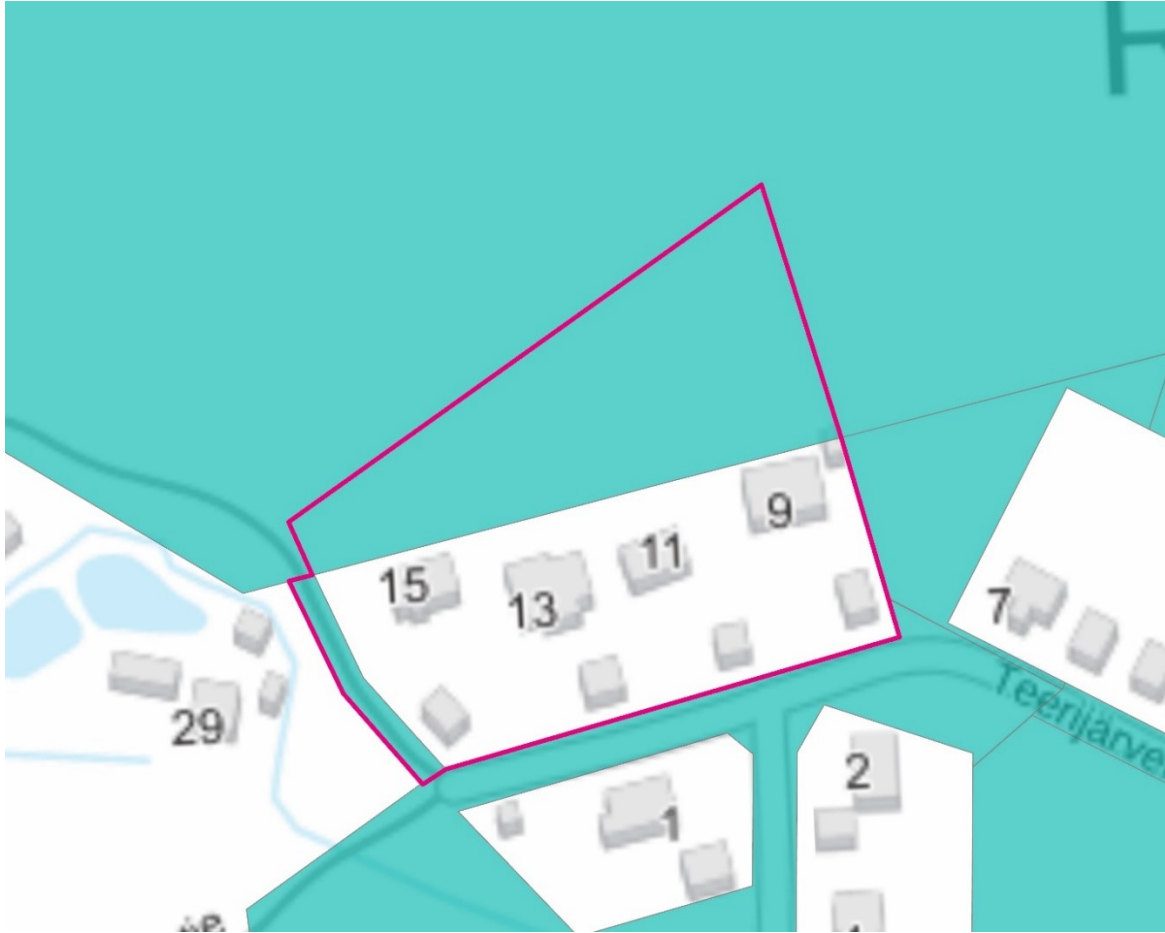
Virkistys

Suunnittelualan 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 Teerijärvien, Leppästenvuoren sekä Paltanmäen laajempaan reittiverkostoon. Iso Teerijärven etelärannalle Teerijärven retkeilyreitille on rakennettu kaupungin ylläpitämä laavu vuonna 2024.

3.4. Maanomistus

Oriveden kaupunki omistaa suunnittelualan 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 turkoosilla värillä ja suunnittelualueen rajausta pinkillä viivarajauksella.

3.5. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.5.1. 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 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, rakentamislain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

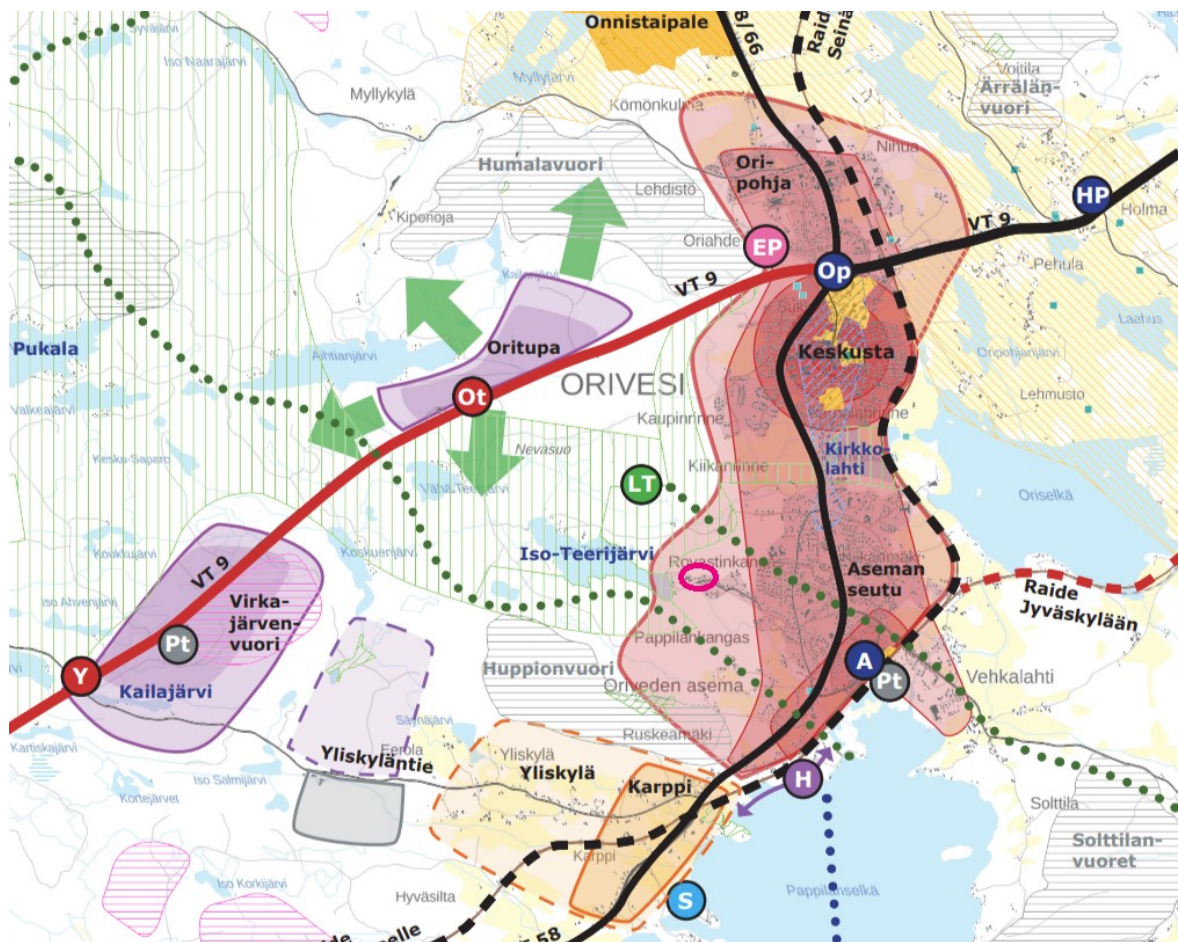
3.5.2. Maakuntakaava

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.

3.5.3. 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 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 ympärillä.”*



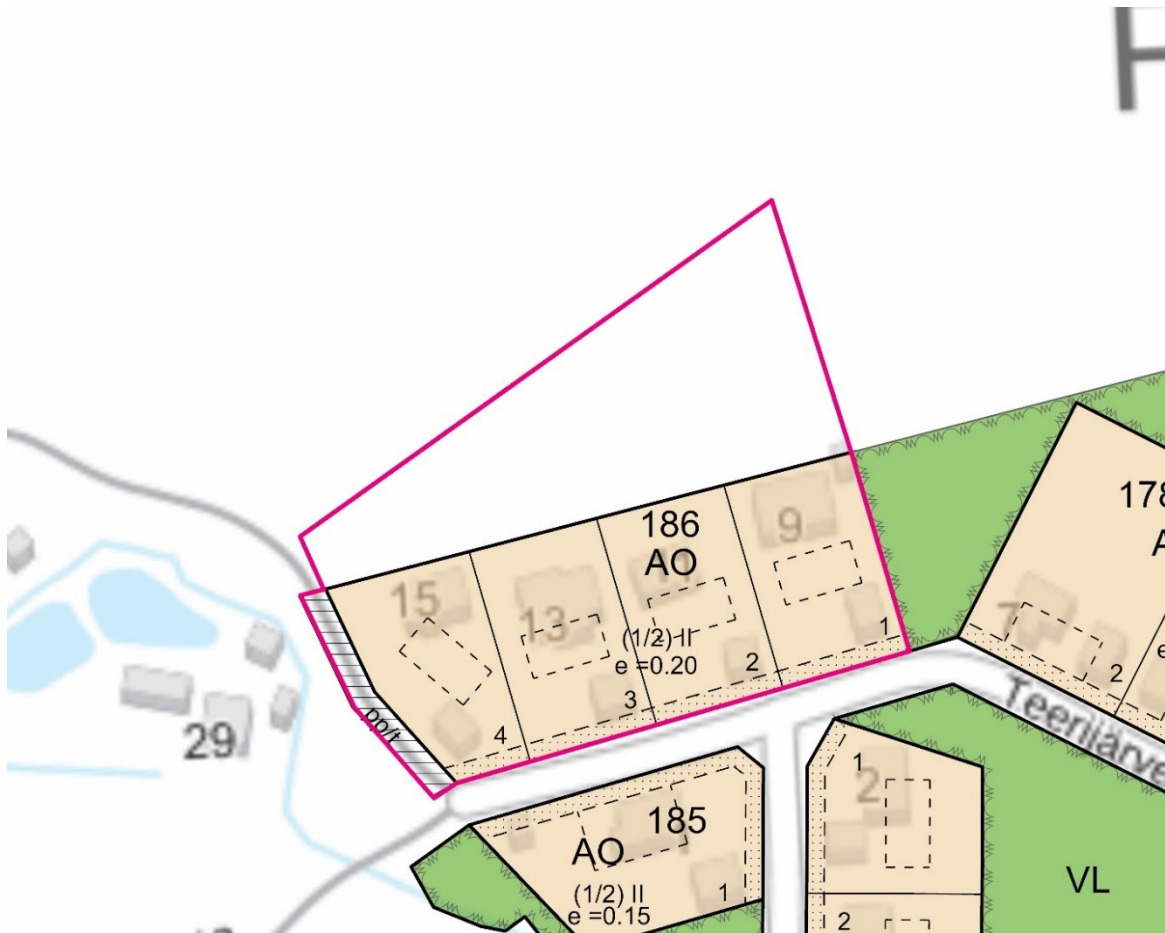
Kuva 9. Ote voimassa olevasta Oriveden kaupungin strategisesta yleiskaavasta, jolle suunnittelualueen raja on osoitettu likimääräisesti pinkillä soikiolla.

3.5.4. 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-asetuksesta, 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

4.5.1. Luonnoksen nähtävilläolo

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 15.9.2025 § 8 ja päätti asettaa luonnosaineiston nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kanssa. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaluonnosaineisto pidettiin nähtävillä 24.9.-24.10.2025 välisen ajan.

Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloaikana. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnosaineistosta.

4.5.2. Kaavaluonnosaineistosta saatu palaute ja vastineet

Luonnosaineistosta nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot, kirjalliset mielipiteet sekä kaupungin vastineet saatuihin palautteisiin on kerätty alla olevaan taulukkoon.

Lausunto/kirjallinen mielipide	Kaupungin vastine
DNA Oy 26.10.2025: <i>DNA:lla ei ole verkkoa alueella, joten ei komentoitavaa kaavaluonnokseen.</i>	Merkitään tiedoksi.
Fingrid Oyj 20.10.2025: <i>Asemakaava-alueella sijaitsee Fingridin 110 kilovoltin (kV) voimajohto Orivesi-Kangasala (tunnus 1052). Asemakaava-alueen kohdalla voimajohtoalue on 50 metriä leveä kuvan 1 poikkileikkauksen mukaisesti. Johtoalue muodostuu 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Rakennusrajoitusalueita kuvaavat rakennusrajat ulottuvat nykyisin 15 metrin päähän voimajohdon keskilinjasta. Vanhoissa voimajohdoissa kuten edellä rakennusrajoitusalue saattaa olla kapeampi kuin johtoalue. Fingridin pitkän aikavälin tavoitteena on päivittää voimajohtojen rakennusrajoitus siten, että se ulottuu reunavyöhykkeiden ulkoreunaan ja kattaa koko johtoalueen. Kaavoituksessa on lähtökohtaisesti</i>	Kaavaluonnoksessa on huomioitu koko 50 m leveä voimajohtoalue osoittamalla se suojavyöhykkeen 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.”

<i>suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueena käytetään koko johtoalueen leveyttä, eikä tälle alueelle osoiteta uusia rakennusaloja.</i> <i>Asemakaavan luonnoksessa Fingridin 110 kV voimajohdon voimajohtoalue on osoitettu merkinnällä johtoa varten varattu alueen osa. Suojavyöhyke-merkintään liittyvät tarpeelliset ja informatiivisen kaavamääräykset: Voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan suostumusta maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto. Myös kaavaselostuksessa on kuvattu voimajohtoa. Kaavaselostuksen sivun 18 lauseeseen ”Lähivirkistysalueen läpi kulkeva voimalinja on osoitettu (z) –merkinnällä, sekä voimalinjan johtoauea merkinnällä sv-1” voisi tehdä pienen teknisen korjauksen. Oikea muoto olisi ”johtoalue merkinnällä sv-1”. Kyseessä on siis voimajohtoalue, ei voimajohtoauea (ks. www.fingrid.fi/kantaverkko/kunnossapito/voimajohdot/johtoalue.) Meillä ei ole huomauttamista asemakaavan ratkaisusta, jossa voimajohto on otettu hyvin huomioon.</i> <i>Tässä asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen eikä teknisiin ratkaisuihin. Asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta pitää pyytää Fingridistä risteämälausunto, myös suunnitelmien päivittyessä ja muuttuessa. Risteämälausunnoissa annamme voimajohtojen kannalta huomioitavia reunaehdoja ja ohjeita hankkeiden toteuttamisesta. Pyydämme toimittamaan risteämälausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.</i>	Ehdotusvaiheen kaavaselostukseen muokataan sanamuoto oikeaan muotoon Fingridin lausunnon mukaisesti.
Suomen Erillisverkot Oy 2.10.2025: <i>Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.</i>	Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus 3.10.2025: <i>Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Teerijärventien 9–15 asemakaavan muutoksesta ja asemakaavasta. ELY-keskus on perehtynyt aineistoon eikä sillä ole huomautettavaa hankkeesta.</i>	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan liitto 22.10.2025: <i>Pirkanmaan liitolle on lähetetty tiedoksi nähtäville kuulutettu kaava-aineisto. Mahdolliset kommentit on pyydetty toimittamaan 24.10.2025 mennessä. Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liito ei anna tässä vaiheessa lausuntoa ko. aineistosta.</i>	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan maakuntamuseo 23.10.2025: <i>Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaava-aineistosta. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut sille toimitettuun aineistoon ja toteaa seuraavaa.</i> <i>Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.</i> <i>Rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvojen osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.</i>	Merkitään tiedoksi.
Oriveden tekninen lautakunta 28.10.2025: <i>Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kaupunkikehityslautakunnalle, ettei teknisellä lautakunnalla ole huomautettavaa Teerijärventie 9–15 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen.</i>	Merkitään tiedoksi.

4.6. Asemakaavaehdotus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen ehdotukseen on osoitettu muuttuvia merkintöjä luonnosvaiheen jälkeen lähivirkistysalueen osalta (VL).

Yhden kaavahankkeeseen ryhtyneen maanomistajan toiveesta maanomistajan omistaman tontin, tontin laajennusalueen ja voimalinjan välinen alue on osoitettu asemakaavan ehdotusvaiheeseen maa- ja metsätalousalueena (M). Tämä mahdollistaa maa-alueen myymisen tai luovuttamisen yksityisen maanomistajan käyttöön. Luonnosvaiheen kaavaan kyseinen alue oli osoitettu lähivirkistysalueena (VL).

4.6.1. Ehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi osaltaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston 11.11.2025 § 16 ja kaupunginhallitus 17.11.2025 § 279 hyväksyi ja päätti asettaa aineiston nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 26.11.2025–9.1.2026 välisen ajan.

Kaavan ehdotusaiheen aineisto pidetään julkisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Kaava-aineiston asettaa nähtäville kaupunginhallitus. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin arviointi- ja osallistumissuunnitelman (OAS) mukaisesti.

4.6.2. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Kaavaehdotuksesta saapui nähtävilläoloaikana yhteensä neljä lausuntoa, joista yksi aiheutti muutoksia ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa käytettyyn termistöön. Lausunnon perusteella tehdyt muutokset on avattu kaupungin vastineessa, joka löytyy alla olevasta taulukosta. Kolmen muun lausunnon mukaisesti kyseisillä viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Kaavaehdotusaineistosta nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot, muistutukset sekä kaupungin vastineet saatuihin palautteisiin on kerätty alla olevaan taulukkoon.

Lausunto/muistutus	Kaupungin vastine
Pirkanmaan maakuntamuseo 10.12.2025: <i>Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavaehdotuksesta. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.</i>	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan ELY-keskus 19.12.2025: <i>Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta. ELY-keskus on perehtynyt aineistoon, eikä näe sen perusteella tarpeelliseksi antaa lausuntoa. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.</i>	Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan liitto 22.12.2025: <i>Pirkanmaan liitolle on lähetetty tiedoksianto Oriveden Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston kuulutuksesta, mahdollista lausunnon antamista varten. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä 26.11.2025–9.1.2026. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen palautteen nähtävilläoloaikana.</i> <i>Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. kaavaehdotuksesta.</i>	Merkitään tiedoksi.
Fingrid Oyj 7.1.2026: <i>Kiitämme yhteydenotosta. Asemakaava-alueella sijaitsee Fingridin 110 kilovoltin (kV) voimajohto Orivesi-Kangasala. Lausuimme asemakaavan luonnoksesta 20.10.2025.</i> <i>Kaavaselostuksessa on kuvattu voimajohtoa. Toimme esille edellisessä lausunnossamme esille pientä korjaamista voimajohtoaluetta koskeviin termeihin. Tarkistamista olisi vielä ainakin luvussa 3.2. ja luvussa 3.3. Kyseessä on siis 50 metriä leveä voimajohtoalue, ei voimajohtoaukea (ks. www.fingrid.fi/kanta-verkko/kunnossapito/voimajohdot/johtoalue). Tästä voi tarvittaessa kopioida voimajohtoalueen kuvauksen: ”Asemakaava-alueella sijaitsee Fingridin 110 kilovoltin (kV) voimajohto Orivesi-Kangasala. Sitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 50 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Rakennusrajoitusalueita merkitsevät rakennusrajat ulottuvat nykyisin 15 metrin päähän voimajohdon keskilinjasta.”</i> <i>Meillä ei ole muutoin kommentoivaa kaavaehdotuksesta. Kaavaratkaisussa ja kaavakartassa on otettu huomioon hyvin voimajohto asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.</i>	Oriveden kaupunki kiittää lausunnosta sekä tarkennuksista. Ehdotusvaiheen kaavaselostuksen kohdissa 3.2 sekä 3.3 käytetty termi voimajohtoaukea on tarpeellisiin kohtiin korvattu lausunnon mukaisesti termillä voimajohtoalue.

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on tehty tarkentavia teknisiä muutoksia kaavaselostuksen termistöön. Joissakin yhteyksissä virheellinen termi ”voimajohtoaueka” on korvattu vastuullisen viranomaisen lausunnon perusteella korrektilla termillä ”voimajohtoalue”. Muutokset kohdistuvat kaavaselostuksen kohtiin 3.2 sekä 3.3.

Tehdyt muutokset ovat kaavateknisiä, eivätkä olennaisesti muuta nähtävillä ollutta kaavaehdotusta eikä kaavaehdotusta siten ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville eikä muutoksista aiheudu MRA 32 §:n mukaista erillistä osallisten kuulemistarvetta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA RATKAISUIDEN PERUSTELUT

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa laajennusalueita rakentuneisiin erillispientalorakennusten tontteihin. Asemakaavamuutos koskee erillispientalokorttelialuetta (AO) 186, ja sillä sijaitsevia ohjeellisia tontteja 1–4. Ohjeellisten tonttien 1–3 maanomistajat ovat lähteneet mukaan kaavahankkeeseen, joten heidän omistamilleen tonteille osoitetaan laajennusalueita maanomistajien toiveiden mukaisesti. Samalla alueen kaavan merkintöjä päivitetään mm. rakennusalojen osalta sekä määräyksiä ajantasaistetaan.

Korttelialueen ja voimalinjan väliin jäävä alue, jota ei osoiteta tonttien laajennusalueeksi, osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Metsäalueen läpi kulkeva voimalinja merkitään asemakaavaan (z) –merkinnällä, ja voimalinja-aluetta koskevat rajoitukset huomioidaan kaavaratkaisussa.

5.2. Mitoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksella on osoitettu käyttötarkoituksialueita 1,5957 ha laajuiselle alueelle, josta 0,9863 ha laajuisella alueella kyseessä on ensimmäinen asemakaava ja 0,6094 ha laajuisella alueella kyseessä on asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee erillispientalojen korttelialuetta (AO) 186 ohjeellisia tontteja 1–4 sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu katua/tietä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Uutta asemakaavaa osoitetaan asuinpientalokorttelin (AO) 186 ohjeellisille tonteille 1, 2, sekä 3 sekä niiden pohjoispuolelle lähivirkistysaluetta (VL) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

5.3. Aluevaraukset ja ratkaisuiden perustelut

5.3.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

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 uutta erillispientalojen korttelialuetta (AO) osoitetaan 2118 m². 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 asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO) 7882 m².

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 1576 k-m².

5.3.2. Muut alueet

Asemakaavalla on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) 7046 m² sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) 700 m².

Asemakaavan muutoksella on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Katualueen laajuus on 329 m².

Lähivirkistysalueen läpi kulkeva voimalinja on osoitettu (z) –merkinnällä sekä voimalinjan johtoalue 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. Asemakaavassa osoitettu voimajohtoalue (sv-1) on osoitettu voimajohdon molemmin puolin 25 m etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Yhteensä osoitetun voimajohtoalueen leveys on 50 m.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yleismääräysten mukaisesti rakennusten ja rakennuskohteiden muodon, massoittelem, materiaalien ja värityksen tulee sopeutua ympäristön rakennuskantaan ja maisemakuvaan. Talousrakennukset tulee koon ja korkeuden osalta suunnitella ja toteuttaa päärakennukseen nähden alisteisina. Istutettavan alueen osalle saa rakentaa rakennuspaikalle johtavia kulkuväyliä. Rakennuspaikoille on osoitettava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto. Rakennuspaikoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ja pyrkiä imeyttämään tontin alueella ennen niiden johtamista eteenpäin.

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 ilmastomuutoksen 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 varaudutaan 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 esimerkiksi määräämällä hulevesien viivyttämisestä ja imeyttämisestä.

5.4.2. Maakuntakaava

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

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavahankealue on osoitettu taajamatoimintojen 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. Kaavasunnittelussa on otettu huomioon taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräysten mukaisesti alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille, sillä kaavahankealue rajautuu Teerijärvien virkistysalueeseen, jolta on yhteys laajempaan virkistysreittiverkostoon. Hulevesimääräyksillä on otettu huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen. Maakuntakaavassa osoitettu Mänttä–Kangasala-voimalinja on osoitettu asemakaavassa asianmukaisin merkinnöin.

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

5.4.3. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella 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 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 jatkeiksi. Asemakaavassa osoitetut tonttien laajennusalueet ovat tällä hetkellä kaupungin omistamaa talousmetsää, jonka hyödynnettävyys muuhun käyttöön on heikko.

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

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Asemakaavahankkeen muutoksen alue on rakentunutta ympäristöä. Kaavahankkeella kehitetään alueen jo rakentuneita tontteja maanomistajien toiveiden mukaisesti. Kaavahankealue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asumisen toiminnoille ja kaavahankkeessa alueen korttelialueet osoitetaan myös asumisen toiminnoille. Tarvetta teiden tai uuden kunnallistekniikan investoinneille ei synny, sillä kyse on olemassa olevien rakennuspaikkojen laajentamisesta. Tonttien laajennusaloista kaupunki saa tuloja. Tonttien laajennusalue on tavallista talousmetsää, jonka hyödynnettävyys on heikko sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan voimajohtoalueen rajoitusten seurauksena. Metsäiseltä alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Kaupungin omistuksen aikana metsäaluetta on hoidettu tavallisena talousmetsänä.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavahankkeessa laajennetaan ja kehitetään olemassa olevia rakennuspaikkoja, joten asemakaavahankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavahankkeen korttelialue on asuinalue, eikä kaavahankkeessa alueen käyttötarkoitusta muuteta. Kaavahankkeen myötä ei synny tarvetta investoida alueen yhdyskuntatekniseen verkostoon.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asemakaavahankkeessa laajennetaan olemassa olevia rakennuspaikkoja rauhallisella metsään rajautuvalla asuinalueella. Hankealueelta on yhteys seudulliseen virkistysreitiverkostoon. Asemakaavahanke sijaitsee alueella, jolta palvelut ovat saavutettavissa. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevaa koulua laajennetaan ja kunnostetaan kaavan laatimisen hetkellä mittavasti.

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

Asemakaavahanke sijaitsee alueella, jolta palvelut ovat saatavilla kävellen, pyöräillen sekä joukkoliikenteen avulla. Hankealue sijaitsee rautatieaseman läheisyydessä. Asemakaavahanke tähtää täydennysrakentamiseen, joten hankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa teknistä verkostoa. Kaavahanke ei aiheuta uuden teknisen verkoston toteuttamisen tarvetta.

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

Asemakaavahankealue sijaitsee asuinalueelta, jolta palvelut ovat saavutettavissa kävellessä, pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Hankealueen ja lähellä sijaitsevan koulun välillä on osittain toteutettu kävely- ja pyöräilylle varattu väylä. Kaavahankkeen asuinalueelta on suora yhteys Teerijärvien ulkoilu- ja virkistysreitiverkostoon. Alueen läheisyydessä sijaitsee monipuolisia liikuntamahdollisuuksia.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavahankkeella ei ole suoranaisia vaikutuksia kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, sillä kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa vähäisesti erillispientaloalueen jo rakentuneita tontteja.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Asemakaavan sijainti ja luonne itsessään vähentävät syntyviä ympäristöhaittoja, sillä kyseessä on täydennysrakentamiseen tähtäävä hanke jo valmiiksi ihmisen muokkaamalle metsämaalle. Kaavan yleismääräyksien mukaisesti rakennuspaikoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ja pyrkiä imeyttämään tontin alueella ennen niiden johtamista eteenpäin. Hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen voi joissakin tilanteissa vähentää asuintonteilla muodostuvien mahdollisten epäpuhtauksien aiheuttamaa ympäristöhaittaa lähiympäristölle.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä ympäristöhaittoja lisäviä vaikutuksia. Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu kaavas suunnittelussa siinä määrin, kuin se on tarkoituksenmukaista ja mahdollista.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Kaavan yleismääräyksissä on todettu, että uusi rakentaminen tulee sovittaa muodon, massoittelemisen, materiaalien ja väriyksen tulee soveltua ympäristön rakennuskantaan ja maisemakuvaan.

Asemakaavahankkeen alueelta ei ole tiedossa erityisiä ympäristön, maiseman tai luonnonarvoja. Kaavan hankealue on pieni, joten kaavan vaikutukset ympäristön, maiseman tai luonnonarvoihin katsotaan olevan vähäinen. Asemakaavahankkeen suunnittelun alueen ympäristö-, luonto- ja maisema-arvojen potentiaali on vähäinen.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Asemakaavahankealueella sijaitseva metsäinen alue ei ole laajamittaisessa virkistyskäytössä, sillä alueen käyttöä rajoittaa sen välittömässä läheisyydessä kulkeva voimajohto. Suunnittelun alue rajautuu lännessä laajempaan Iso-Teerijärven virkistysalueeseen, jolla kulkee myös tiivis virkistysreitiverkosto. Korttelialueen pohjoispuolelle sijoittuva metsäinen alue osoitetaan suurelta osin asemakaavalla lähivirkistysalueeksi (VL), mikä turvaa alueen hyödynnettävyyttä virkistyskäyttöön tulevaisuudessa.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa ei osoiteta uutta nimistöä. Asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 1.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1. Vaikutukset luonnonympäristöön sekä maisemaan

6.1.1. Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevia erillispientalojen korttelialueella (AO) 186 sijaitsevia tontteja kaupungin omistamalle metsämaalle. Tonttien laajennusalueet ovat jo valmiiksi ihmisen muokkaamia alueita, sillä alueita on käsitelty talousmetsänä. Tonttien laajennusalueiden osoittaminen mahdollistaa laajennusalueen hyödyntämisen lisärakentamiseen tai piha-alueena. Tonttien laajennusalueiden osoittaminen tontteihin ei sido maanomistajia ostamaan maa-alueita eikä alueilla ole rakennusvelvoitetta.

Metsäalue on tavallista talousmetsää, eikä laajennusalue ole laajamittaisessa virkistyskäytössä. Metsäisen alueen käyttöä rajoittaa sen välittömässä läheisyydessä kulkeva voimajohtolinja. Kaavahankkeen alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Erillispientalojen korttelialueen pohjoispuolelle jäävä alue osoitetaan pääosin lähivirkistysalueeksi (VL) sekä osittain maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueen osoittaminen VL-alueeksi turvaa alueen säilymistä vehreänä. Maa- ja metsätalousalueella on mahdollista suorittaa tavallisia metsänhoitoon liittyviä toimenpiteitä. Maa- ja metsätalousalueelle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusala tai -oikeutta, joten alueelle ei ole mahdollista rakentaa rakennuksia.

Vaikka asemakaavahankkeessa osoitetut tonttien laajennusalueet rakennettaisiin kokonaisuudessaan rakennuspaikkojen käyttöön, niin suuremmassa kuvassa tarkasteltuna laajennusalueet ovat pieni osa alueen laajempaa viherverkostoa sekä ympäröivää rakennettua asuinalueita. Metsäinen alue on jo valmiiksi ihmisen muokkaamaa aluetta, joten vaikutuksia luonnonympäristöön sekä luonnon monimuotoisuuteen voidaan pitää kokonaisuudessaan vähäisinä.

6.1.2. Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavan hankealue on pieni, ja sitä kautta myös vaikutukset maisemaan ja maisemarakentamiseen ovat vähäiset. Kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa vähäisesti kolmea tonttia jo rakentuneella asuinalueella. Tonttien laajentaminen mahdollistaa laajennusalueiden rakentamisen rakennuspaikkojen käyttöön. Asemakaavan yleismääräyksissä on todettu, että rakentaminen tulee toteuttaa ympäröivään rakennuskantaan ja maisemakuvaan sopeutuvana.

Korttelialueen pohjoispuolella sijaitseva metsäinen alue, jota ei osoiteta tonttien laajennusalueeksi, on asemakaavassa osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL) sekä osittain maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaavahankkeen myötä metsäinen alue säilyy nykyisen kaltaisena. Nykyisellään aluetta on käsitelty tavallisena talousmetsänä, ja jatkossa aluetta käsitellään lähivirkistysmetsänä sekä maa- ja metsätalousalueena.

Kaavahankkeen alueelta ei ole todettu kulttuurimaiseman arvoja.

Arvioidaan, että asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, maisemakuvaan tai kulttuurimaisemaan.

6.1.3. Maa- ja metsätalous

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitetun erillispientalojen korttelialueen 186 pohjoispuolella sijaitsee kaupungin omistama metsäinen alue, joka on asemakaavassa osoitettu osittain erillispientalojen tonttien laajennusalueeksi (AO), ja osin lähivirkistys- (VL) sekä pieneltä osin maa- ja metsätalousalueeksi (M). Metsäistä aluetta on kaupungin omistuksessa hoidettu tavallisena talousmetsänä.

Metsäinen alue rajautuu pohjoisessa Mänttä–Kangasala-voimajohtolinjaan. Voimajohdon alueella puuston korkeutta on rajoitettu, joten kokonaisuudessaan alueen hyödynnettävyys talousmetsänä on heikko.

Kaavahankealueen itäosaan, yhden laajennettavan tontin jatkoksi, on osoitettu pienehkö alue maa- ja metsätalousalueeksi (M) kaavahankkeeseen ryhtyneen maanomistajan toiveiden mukaisesti. Maa- ja metsätalousalue ei sijaitse voimajohdon vaikutusalueella, joten alueen hyödyntäminen maa- ja metsätaloustaloudessa on mahdollista ilman puuston korkeuden rajoitusta.

Arvioidaan, että asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupungin harjoittamaan tai alueen maa- ja metsätalouteen.

6.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

6.2.1. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavahankkeen alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja tai arkeologisia kohteita entuudestaan, eikä alue ole erityisen potentiaalista ympäristöä niiden esiintymiseen. Mikäli tonttien laajennusalueiden muokkaamisen yhteydessä potentiaalisia arkeologisia kohteita havaitaan, niin niistä ilmoitetaan vastuuviranomaiselle (Pirkanmaan maakuntamuseolle) ohjeistuksen mukaisesti.

Kaavahankkeen alueella ei sijaitse kaavan laatimisen hetkellä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Arvioidaan, että asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

6.2.2. Asuminen

Asemakaavahankkeessa osoitetaan laajennusalueita rakentuneille erillispientalotonteille. Suuri osa Teerijärven alueella sijaitsevista erillispientalotonteista on alkuperäisten laajentamattomien tonttien suuruisia, joten tontteja laajentamalla alueen rakennuskanta monipuolistuu ja paine kaavoittaa uusia suuria asuintontteja vähenee. Tonttien laajentaminen nostaa rakennuspaikkojen arvoa ja siten myös koko asuinalueen arvoa.

Suunnittelualue sijaitsee rauhallisella omakotitalovaltaisella asuinalueella palveluiden läheisyydessä. Alueen tiivistäminen on yhdyskuntarakenteen yhtenäisyyden kannalta perustelua sekä kannattavaa kaupungin näkökulmasta.

Kaupunki on päättänyt investoida alueen palveluihin. Kaavahankealueen läheisyydessä sijaitsevaa alakoulua uudistetaan ja laajennetaan mittavasti. Koululle rakennetaan uusi liikuntasali. Koulun pihalla ja läheisyydessä on harrastus- ja liikuntamahdollisuuksia erityisesti lapsille ja nuorille, mutta myös aikuisille.

Asuinalueelta, jolla kaavahanke sijaitsee, on hyvät kulkuyhteydet alueen lähellä sijaitseviin palveluihin kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenteen saavutettavuus alueelta on hyvä. Hankealue sijaitsee lähellä rautatieasemaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen asuin- ympäristöön sekä asuinrakennusten rakennuskantaan. Arvioidaan, että kaavahanke on suunniteltu ympäröivä yhdyskuntarakenne sekä palveluiden saatavuus huomioiden.

6.2.3. Tekninen huolto ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavahankkeen alue sijaitsee valmiin kunnallisteknisen verkoston varrella. Kaupungin näkökulmasta tonttien laajentaminen on taloudellisesti järkevää, sillä tonttien laajennusalueella ei ole kaupungille erityistä arvoa eikä laajentamisesta aiheudu kunnallisteknisiä investointitarpeita. Laajennusalueiden myymisestä kaupunki saa tuloja.

Tonttien laajentaminen on kannattavaa kaupungin näkökulmasta, sillä metsäaluetta on haastavaa hyödyntää voimajohdon asettaman rajoitteen takia muuhun käyttöön.

Arvioidaan, että alueen kehittäminen ei aiheuta merkittäviä kustannuksia tai investointitarpeita kunnan tekniseen verkostoon.

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.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi tontteihin osoitettavien alueiden kiinteistökaupoista tai luovuttamisesta voidaan sopia kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä.

7.2. Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan normaalina viranomaistoimintana mm. rakentamislupien 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 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 > 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

8.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)

Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Ilmoitus lähetetään myös Lupa- ja Valvontavirastolle (ent. ELY-keskus).

Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä x.202x

Julia Valkeejärvi
Maankäyttösuunnittelija

Dennis Somelar
Maankäyttöpäällikkö



ORIVESI

ASEMANSEUTU TEERIJÄRVENTIE 9-15 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Asemakaavamuutos koskee:
AO-kortteliä 186 sekä katualuetta (pp/t).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:
AO-kortteli 186, lähivirkistysaluetta (VL), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä katualuetta (pp/t).

Muutetaan kaupunginvaltuuston 4.12.2006 hyväksymää
Rovastinkangas-Pappilankangas asemakaavaa ja asemakaavan muutosta.

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

Kaavatunnus			
AK-004629			
Tämä kartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n määräykset.			
Orivedellä		xx.xx.xxxx	
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24		Korkeusjärjestelmä N2000	
ORIVEDEN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖPALVELUT			
Orivedellä		11.3.2026	
Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar		Maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi	
Nähtävillä		Hyväksymiskäsittelyt	
MRA 30 § 24.9.2025 - 24.10.2025		KAKE	xx.xx.xxxx § xx
MRA 27 § 26.11.2025 - 9.1.2026		Kauphall	xx.xx.xxxx § xx
		Kaupvalt	xx.xx.xxxx § xx
		Voimaantulo	xx.xx.xxxx

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AO

Erillispientalojen korttelialue.
- VL

Lähivirkistysalue.
- M

Maa- ja metsätalousalue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 186

Korttelin numero.
- 4

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- (1/2) II

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- e =0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- pp/t

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

- Johtoa varten varattu alueen osa.
- SV-1

Suojavyöhyke.
Voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan suostumusta maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten ja rakennuskohteiden muodon, massoitte-lun, materiaalien ja väri-tyksen tulee sopeutua ympäristön rakennuskantaan ja maisemakuvaan.

Talousrakennukset tulee koon ja korkeuden osalta suunnitella ja toteuttaa pää-rakennukseen nähden alisteisina.

Istutettavan alueen osalle saa rakentaa rakennuspaikalle johtavia kulkuväy-
liä.

AUTOPAIKOITUS:
Rakennuspaikoille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:
Vähintään 2 ap/asunto

HULEVESI:
Rakennuspaikoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ja pyrkiä imeyttämään tontin alueella ennen niiden johtamista eteenpäin.



KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

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

Lisäämään 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

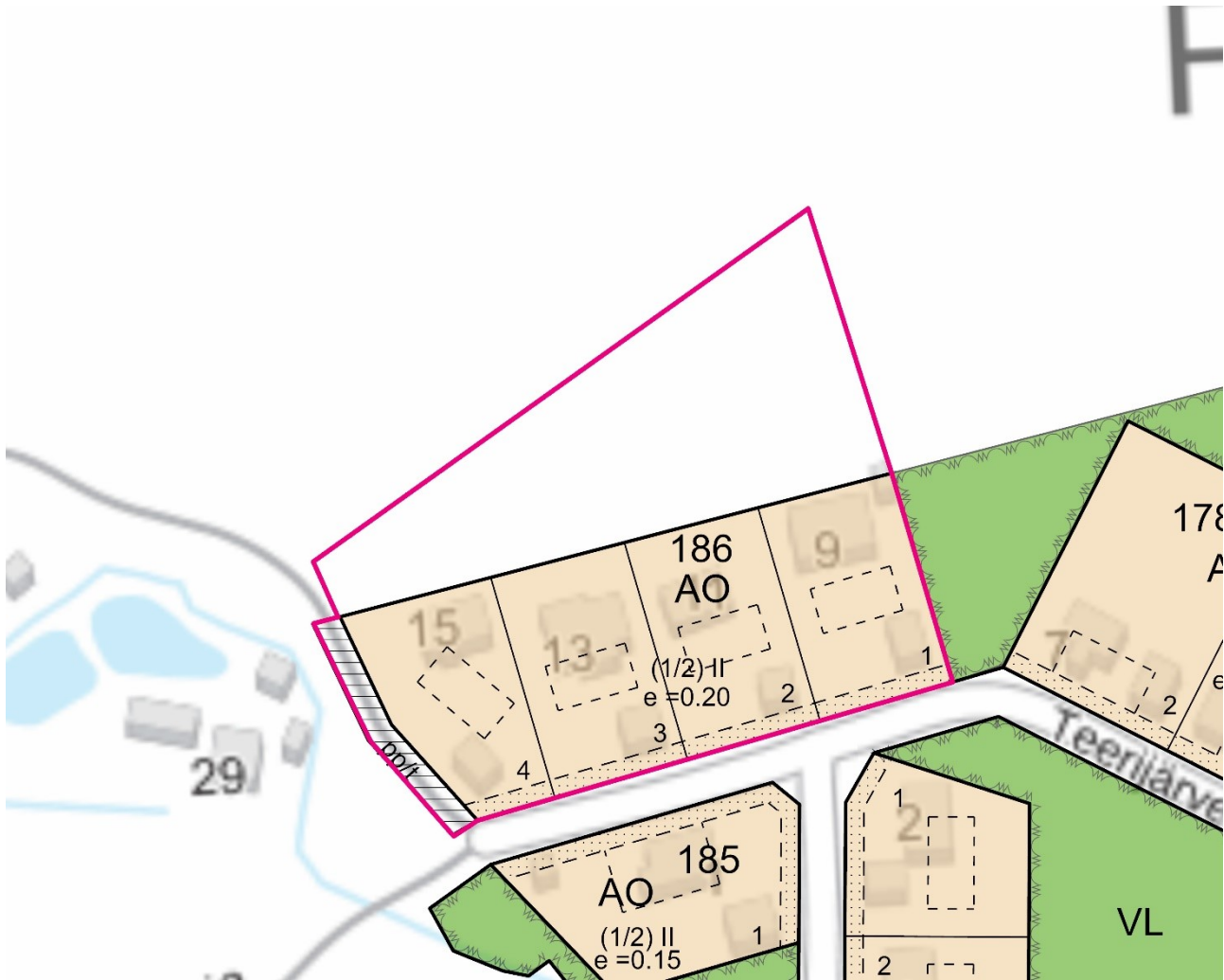
Voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu *Taajamatoimintojen* alueeksi, jolla toimintoja tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistystyksen sekoittuneena alueena.

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. Kaavasuunnittelussa 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

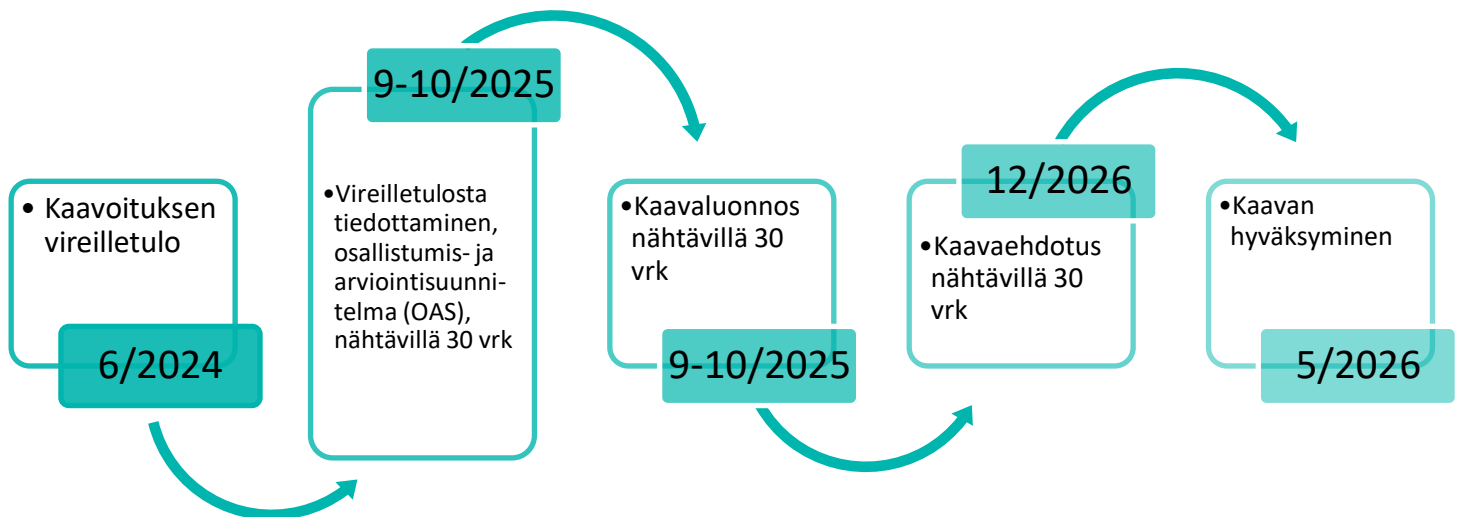
tammi-helmikuussa vuonna 2025. Kaavahankkeeseen ryhtyminen ei velvoita maanomistajia ostamaan tontteihin kaavoitettuja maa-alueita. Maakaupat sovitaan erikseen jokaisen maanomistajan kanssa erikseen kaavan saatua lainvoiman.

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

Dennis Somelar, 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/>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 3

Kunta	Orivesi	Täyttämispvm	11.3.2026
Kaavan nimi	Teerijärventie 9-15 asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.11.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.9.2025
Pysyvä kaavatunnus	AK-004629	Kunnan kaavatunnus	AK-004629
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5957	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,9863
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6094

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,5957	100,00	1576	0,10	0,9864	423
A yhteensä	0,7882	49,4	1576	0,20	0,2118	423
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7046	44,2			0,7046	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0329	2,1			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0700	4,4			0,0700	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,5957	100,00	1576	0,10	0,9864	423
A yhteensä	0,7882	49,4	1576	0,20	0,2118	423
AO	0,7882	100,0	1576	0,20	0,2118	423
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7046	44,2			0,7046	
VL	0,7046	100,0			0,7046	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0329	2,1			0,0000	
Kadut	0,0329	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0700	4,4			0,0700	
M	0,0700	100,0			0,0700	
W yhteensä						