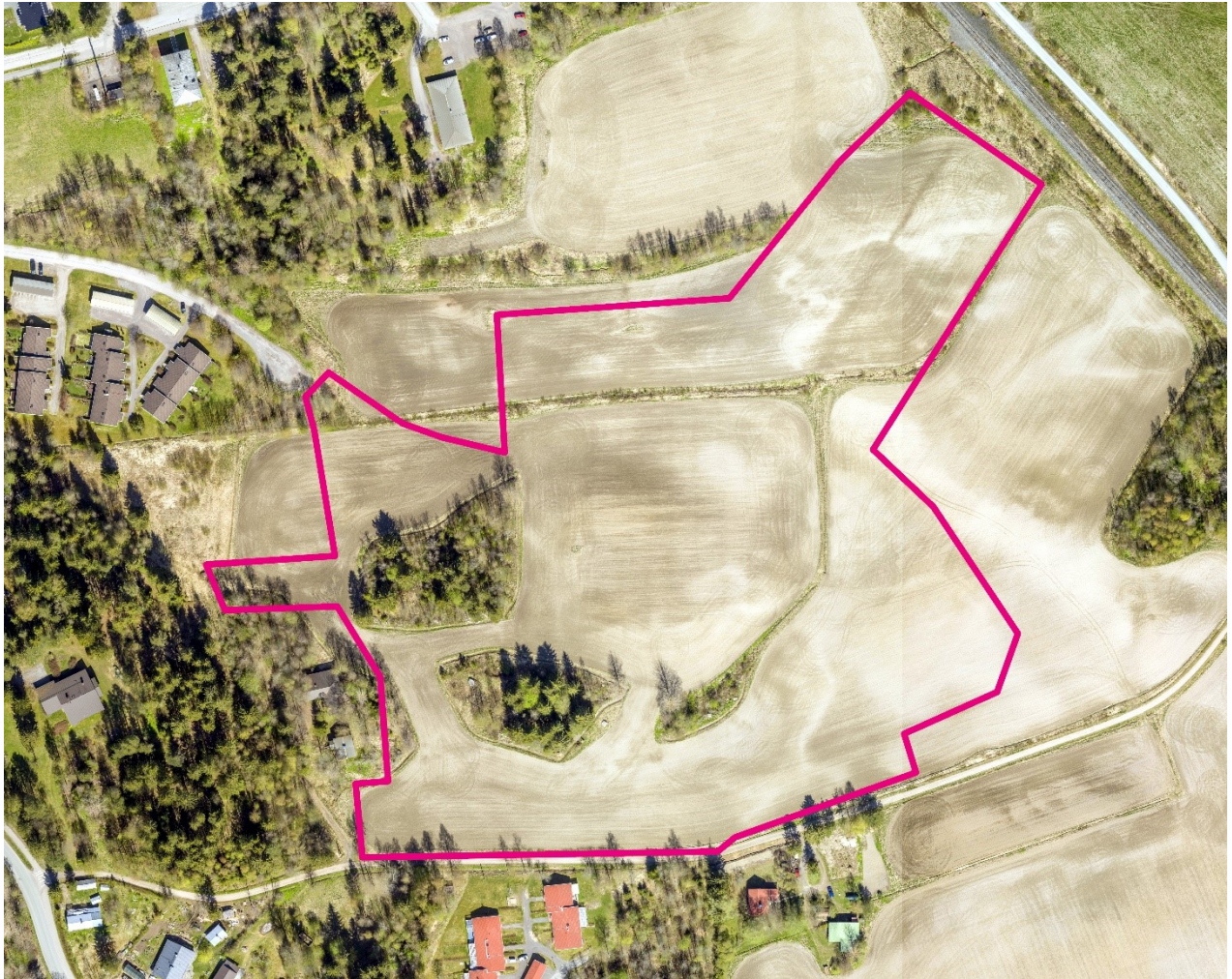


TÄHTINIEMENTIEN JATKEEN KAAVAN KUMOAMINEN KAAVASELOSTUS



Oriveden kaupunki / maankäyttöpalvelut

ORIV  **SI**

1.	KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1.	Kaavan perustiedot.....	3
1.2.	Kumottavan kaavan tiedot ja sisältö	3
1.3.	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.4.	Kaavan tarkoitus	4
1.5.	Kaavan laatija	4
1.6.	Kaavan käsittely.....	5
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	7
3.1.	Alueen yleiskuvaus	7
3.2.	Luonnonympäristö	7
3.3.	Rakennettu ympäristö	9
3.4.	Maanomistus	12
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.....	17
4.3.	Vireilletulo	17
4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
4.5.	Asemakaavaluonnos.....	17
4.6.	Asemakaavaehdotus	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1.	Kaavan rakenne.....	20
5.2.	Aluevaraukset	20
5.2.1.	Korttelialueet.....	20
5.2.2.	Muut alueet.....	20
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	21
5.3.1.	Vaikutukset luonnonympäristöön	21
5.3.2.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21

5.3.3.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.	Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin	22
5.5.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.6.	Kaavamerkinnät ja -määräykset sekä nimistö	24
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	25
7.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §).....	25
7.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	25

1. KAAVAN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan perustiedot

Kaavan nimi: Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoaminen

Kunnan kaavatunnus: AK-004630

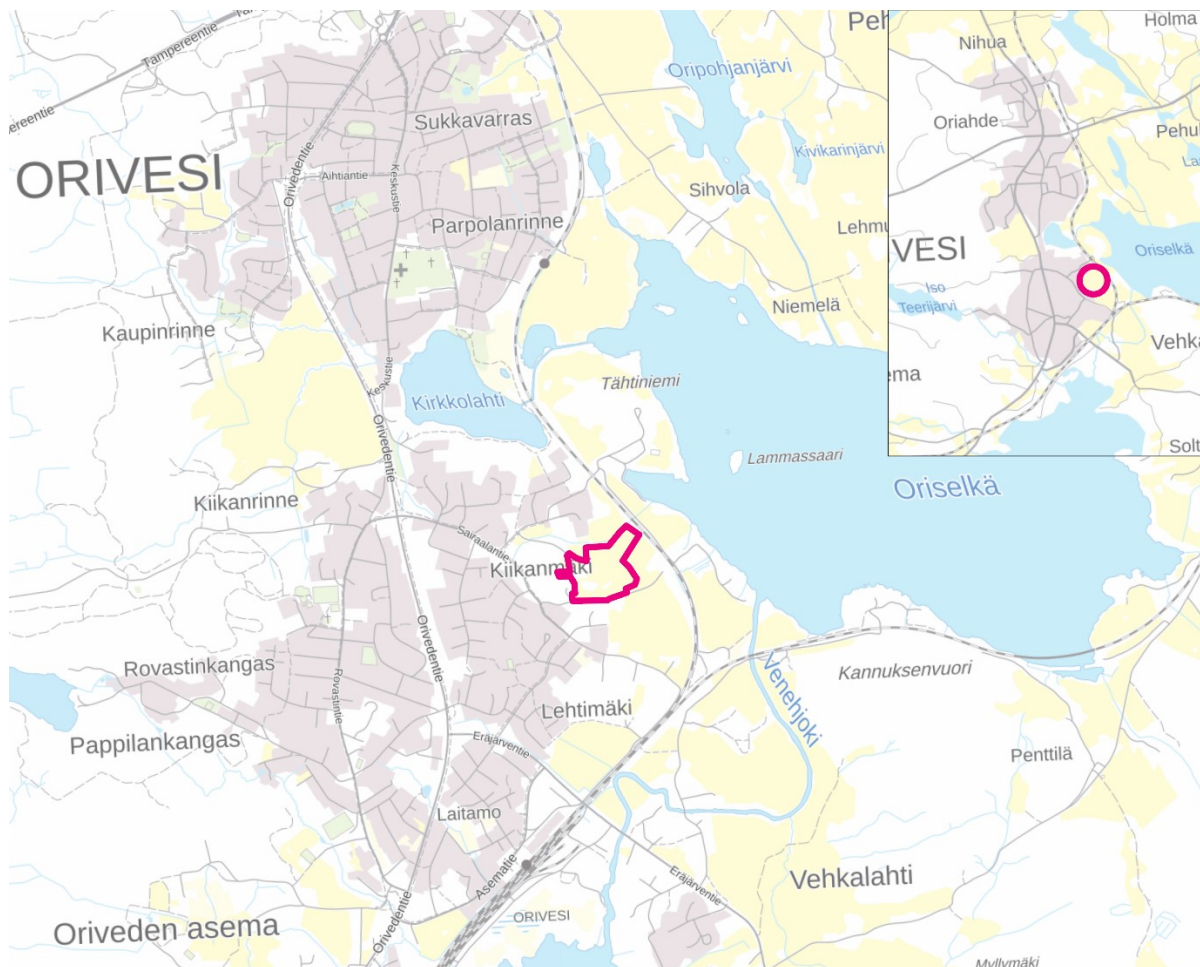
Kaavan päiväys: 12.3.2026

1.2. Kumottavan kaavan tiedot ja sisältö

Asemakaavan kumoaminen koskee alueen osaa, jolla on voimassa Oriveden kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.6.1988 § 56 hyväksytty ja 2.9.1988 Hämeen lääninhallituksessa vahvistettu Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos. Kaavan kumoaminen koskee rakennuskaavan mukaisia AO-kortteleita 400–404, rajaukseen kuuluvia lähivirkistys- ja katualueita sekä niille sijoittuvia merkintöjä. Muilta osin Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos jää voimaan.

1.3. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonseudulla Oriveden taajamassa, noin 2 km etäisyydellä Oriveden ydinkeskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Oriveden vanhaan terveyskeskukseen, idässä Haapamäen junarataan, etelässä Orisseläntie-nimiseen tiehen ja lännessä Kiikanmäen omakotitaloalueeseen. Kumottavan kaavan alue on noin 6,8 ha suuruinen ja sisältää alueita kiinteistöiltä 562-413-75-1, 562-413-6-282 ja 562-413-24-2.



Kuva 1. Suunnittelualue osoitettu pinkillä rajauksella MML:n taustakartalle.

1.4. Kaavan tarkoitus

Kaavan kumoamisen tarkoituksena on kumota kaava niiltä osin, joilta alueen rakentuminen ei ole järkevää eikä osapuolten tavoitetilan mukaista. Voimassa oleva kaava on osittain vanhentunut, eikä alueen rakentuminen voimassa olevan kaavan mukaisesti ole kumottavan kaavan alueen maanomistajien tai kaupungin tavoitteena, joten kaava kumotaan tarpeettomana.

Kaavan kumoamisen myötä aluetta voidaan hyödyntää sellaiseen tarkoitukseen, joka ei edellytä asema-kaavaa. Tällä hetkellä alue on pääosin viljeltyä peltoa.

1.5. Kaavan laatija

Oriveden kaupunki

Keskustie 23 / PL 7, 35301 ORIVESI

Puhelinvaihe 03 5655 6000

Maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

1.6. Kaavan käsittely

Vireilletulo

Kaupunginhallitus	2.9.2024 § 175
Vireilletulosta kuuluttaminen	23.12.2024

Hyväksyminen

Kaupunkikehityslautakunta	x
Kaupunginhallitus	x
Kaupunginvaltuusto	x

Voimaantulo	x
--------------------	---

1.7. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

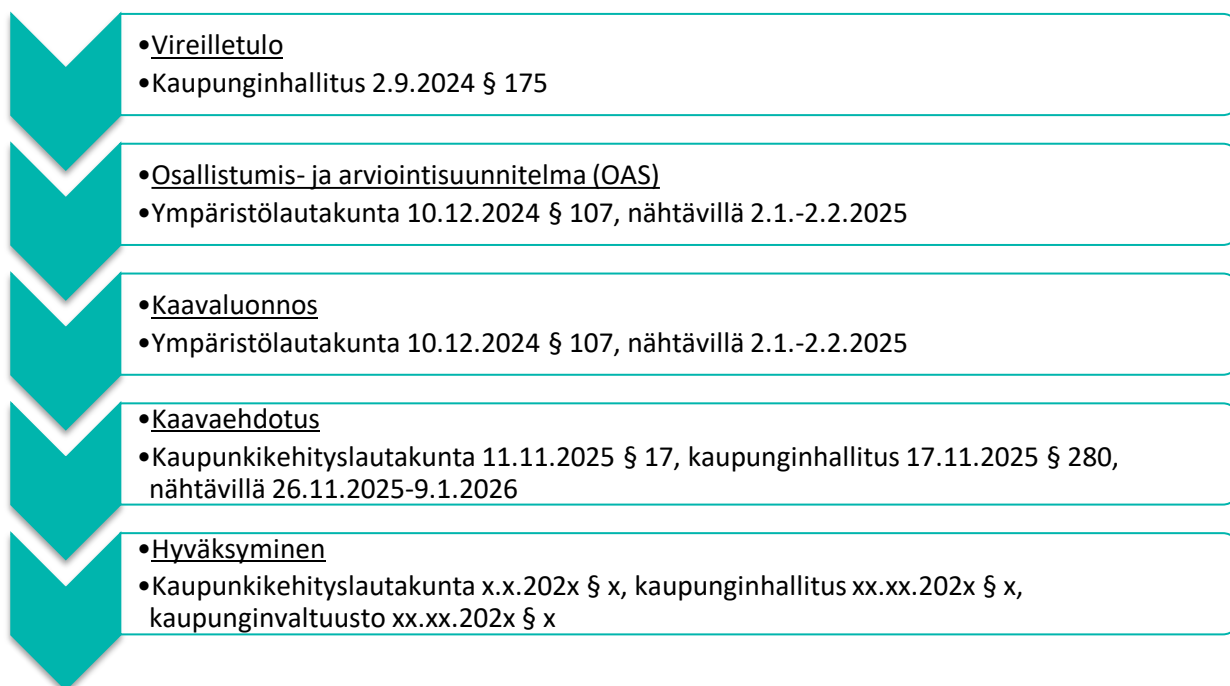
1. Asemakaavakartta sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
2. Voimassa oleva Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavan seurantalomake

1.8. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Raideliikenteen meluselvitys (2020) Ramboll

2. TIIVISTELMÄ

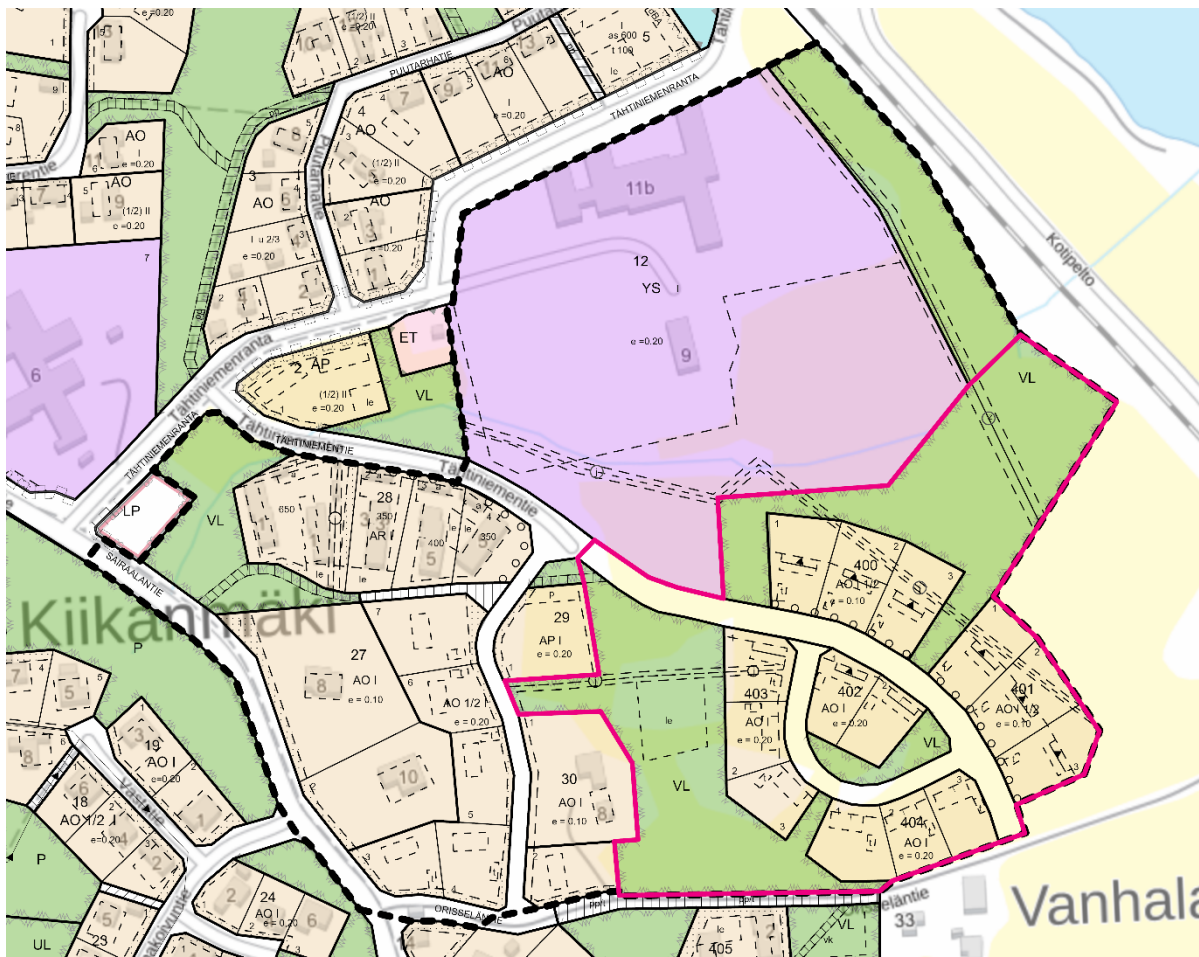
2.1. Kaavaprosessin vaiheet



2.2. Asemakaavan sisältö

Kaavaprosessissa kumotaan voimassa oleva Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos niiltä osin, joilta edellytyksiä kaavan toteuttamiselle ei ole. Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos on voimassa kokonaisuudessa noin 19,3 ha laajuisella alueella. Kaava kumotaan noin 6,8 ha laajuiselta alueelta, ja muilta osin kaava jää voimaan.

Voimaan jätettävä kaavan alue on jo rakentunutta, eikä kaavaa ole tarvetta muuttaa rakentuneiden alueiden osalta kaavan kumoamisen yhteydessä. Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos jää voimaan korttelin 12 sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten (YS) korttelialueen osalta, korttelin 28 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), korttelien 27 ja 30 erillispientalojen (AO) sekä korttelin 29 asuinpientalojen (AP) korttelialueiden sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) alueen, sekä joidenkin katu- ja lähivirkistysalueiden (VL) osalta.



Kuva 2. Ote Oriveden ajantasaa-asemakaavayhdistelmästä MML:n taustakartalla. Suunnittelualueen raja on osoitettu pinkillä viivalla ja Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutoksen voimassa oleva osuus mustalla katkoviivalla.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan kumoaminen ei johda erityisiin toteuttamistoimenpiteisiin. Kaavan kumoamisen myötä alueen hyödyntäminen maa- ja metsätalouskäytössä voi jatkua ilman kaavasta mahdollisesti aiheutuvia rajoitteita.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Oriveden keskustaajamaa, noin 2 km etäisyydellä keskustan palveluista rajautuen pohjoisessa Oriveden vanhaan terveysasemaan ja peltoalueisiin, idässä Haapamäen junarataan, etelässä Orisseläntiehen, asutusalueeseen sekä peltoalueisiin ja lännessä metsä- ja asutusalueeseen. Kaavan kumoamisen alue on suurilta osin viljelykäytössä olevaa peltoa, ja sen länsiosiin sijoittuu myös hieman metsää ja metsäsaarekkeita. Suunnittelualueen länsipuoli on laajalta osin asutuskäytössä ja suunnittelualueella sijaitsevat peltoalueet yhdistävät alueen pohjois- ja eteläpuolien peltomaisemat yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Haapamäen junaradan toisella puolella, lähimmillään noin 200 m etäisyydellä suunnittelualueesta, sijaitsee Oriselkä-niminen järvi.



Kuva 3. Suunnittelualue ilmaviistokuvassa likimääräisesti osoitettuna pinkillä viivarajauksella lounaasta kuvattuna marraskuussa 2024. Kuva: Jukka Kuvaja

3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa kolmea metsäsaarekettä lukuun ottamatta. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Oriveden taajamaa rajautuen lännessä taajamarakenteeseen. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee metsäisempää ja väljempää omakotialuetta.

Maisema

Suurilta osin suunnittelualue on viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsee kolme pientä metsäsaarekettä. Suunnittelualue rajautuu lännessä metsään, joten suunnittelualueen

länsireuna on osittain metsäisempää. Suunnittelualueella sijaitsevat pellot ovat osa laajempaa peltomaisemaa yhdistäen suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolille jäävät peltoalueet. Suunnittelualue on ollut peltoa 1950-luvulta asti.



Kuva 4. Suunnittelualueen likimääräinen raja esitettyä pinkillä viivalla MML:n historiallisilla ilmakuvilla. Vasemmanpuoleinen ilmakuva on vuodelta 1951 ja oikeanpuoleinen vuodelta 1973.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä maaston korkeuseroja, mutta maanpinta laskee junaradan suuntaan itään päin avaten peltomaisemaa suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalta metsältä Oriselän vesistölle asti.



Kuva 5. Suunnittelualue itään metsäsaarekkeiden välistä kuvattuna marraskuussa 2024.

Vesistöt ja pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai Syke:n kartoittamalla tulvariskialueella (Lähde: Syke Karpalo-karttapalvelu).

Luontoarvot

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonmuistomerkkejä eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA) eikä sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelu- tai Natura-alueita (Lähde: Syke Karpalo-karttapalvelu).



Kuva 6. Suunnittelualue kuvattuna kaakkoon metsäsaarekkeen eteläpuolelta marraskuussa vuonna 2024.

3.3. Rakennettu ympäristö

Suurimmilta osin suunnittelualue on rakentamatonta viljelykäytössä olevaa peltoa.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueita eikä maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueita. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita tai muinaismuistoja.

Suunnittelualueella sijainnut rakennus on purettu ajan saatossa, joten suunnittelualueella ei sijaitse nykyhetkellä rakennuksia. Rakennus näkyy esimerkiksi Maanmittauslaitoksen historiallisissa ilmakuvissa vuosina 1951–1973.

Tekninen huolto

Suurimmalle osalle suunnittelualueesta ei ole rakennettu katuja eikä kunnallistekniikka. Kunnallisteknisiä linjoja kulkee suunnittelualueen läpi, sillä suunnittelualueelle on toteutettu vesijohto- ja viemärliitynnät voimassa olevan asemakaavan mukaisesti uusia kaavan mukaisia asuintontteja varten.



Kuva 7. Suunnittelualue Tähtiniementien päädyssä kaakkoon päin kuvattuna marraskuussa vuonna 2024.

Virkistysalueet

Suunnittelualueella ei arvioida olevan erityistä virkistyskäyttöä eikä alue liity taajaman virkistysreitiverkostoon. Suunnittelualueella sijaitsevalle peltoaukealle on muodostunut polku, jota lähialueen asukkaat ajoittain käyttävät kulkiessaan pellolle. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva metsä vaikuttaa olevan aktiivisemmassa virkistyskäytössä, ja sinne on muodostunut polkuja ja istuskelupaikkoja. Ajan-tasa-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le), jota ei ole toteutettu.



Kuva 8. Suunnittelualueelle kulkeva polku etelästä päin kuvattuna marraskuussa vuonna 2024.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue rajautuu idässä Orivedeltä Haapamäelle vievään rautatiehen. Rautatien aiheuttamasta melusta on tehty selvityksiä, joiden mukaisesti rautatien aiheuttama melu ei ole este suunnittelualueen voimassa olevan kaavan mukaiselle rakentumiselle.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti asumiseen tarkoitetuilla alueilla sekä taajamissa tai taajamien välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla virkistysalueilla melutaso ei saa ulkona ylittää melutason päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB tai yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

Rambollin vuonna 2020 laatiman meluselvityksen mukaan suunnittelualueen keskiäänitaso päivällä (klo 7–22) mittausajankohtana ja ennustetilanteessa vuonna 2050 säilyi alle 55 dB.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen keskiäänitaso yöllä (klo 22–7) mittausajankohtana ja ennustetilanteessa oli pienempi, eikä keskiäänitason arvo kummassakaan tapauksessa rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla ylittänyt 45 dB arvoa.

Lähialueen asutus

Suunnittelualueen lähiympäristön asutus on pientalovaltaista. Lähialueella sijaitsee pääasiassa omakotitaloja sekä kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakentaminen ei ole kovin tiivistä, sillä alue sijaitsee taajaman reuna-alueella.

3.4. Maanomistus

Suurimmalta osin suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Oriveden kaupunki omistaa noin 1,5 ha laajuisen alueen suunnittelualueen pohjoisosista (kuva 9).

Kaupunki on keskustellut alueen kaavatilanteesta ja jatkomahdollisuuksista alueen maanomistajatahon kanssa. Yhteisesti on todettu, että kaavan kumoaminen on molempien osapuolien tavoitteiden mukaista.



Kuva 9. Kiinteistönrajat ja Oriveden kaupungin maanomistus esitettynä MML:n ortokuvakartalle. Kaupungin maanomistus osoitettu turkoosilla värillä ja suunnittelualueen rajausta pinkillä viivarajauksella.

3.5. Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Kaavahanketta varten ei ole lähtökohtaisesti tarpeen laatia erillisselvityksiä tai inventointeja, sillä kaavan kumoaminen ei käytännössä muuta alueen nykytilannetta eikä myöskään mahdollista merkittäviä ympäristövaikutuksia aiheuttavia toimintoja. Lähtötietoina hyödynnetään olemassa olevaa selvitysaineistoa.

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 maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Maakuntakaava

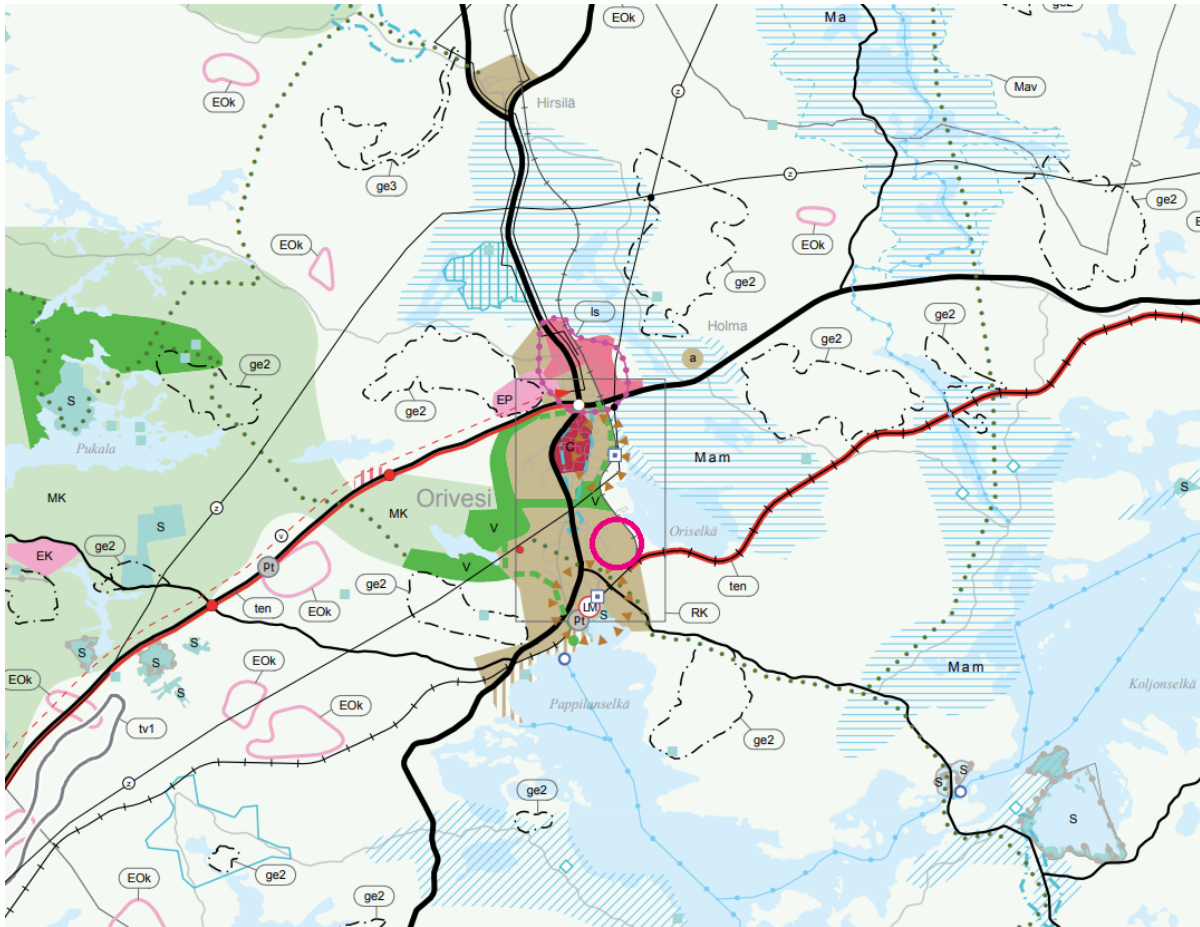
Voimassa oleva Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntakaavassa (kuva 10) suunnittelualue on osoitettu ruskealla värillä *Taajamatoimintojen alueeksi*. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti taajamatoimintojen alueella toimintoja tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. 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.

Maakuntakaavan on lisäksi osoitettu suunnittelualueen itäpuolella kulkeva rautatie mustalla viivamerkinä *Yhdysrata*, jolla osoitetaan tärkeimmät yhdysradat.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava *Elonkirja ja energia* on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 7.4.2025. Vaihemaakuntakaava on määrätty voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 9.6.2025 § 89 ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vaihemaakuntakaavan aineistoissa suunnittelualueelle ei ole osoitettu uusia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Vaihemaakuntakaavan kaavamääräyksissä esitetään muutoksia taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksiin. Suunnittelumääräyksiin on lisätty maininta lähivirkistykseen huomioimisesta sekä luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamisesta sekoittuneiden toimintojen alueiden suunnittelussa. Lisäksi suunnittelumääräyksiin on lisätty maininta paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisestä alueen suunnittelussa ja rakentamisesta sekä sopeuttamisesta ilmastomuutokseen.



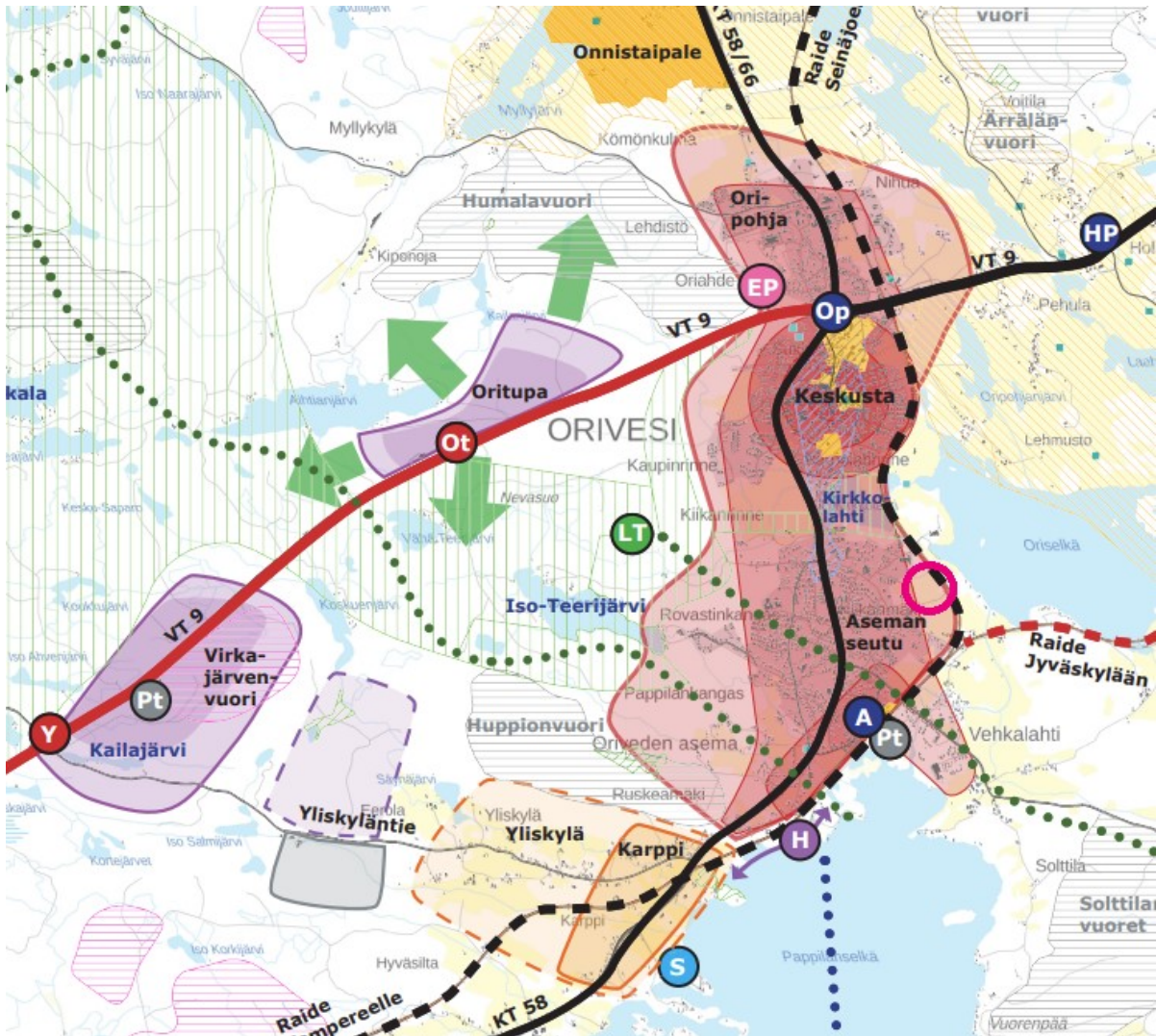
Kuva 10. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu pinkillä ympärillä.

Yleiskaava

Oriveden strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 26.10.2020 § 57 ja se on tullut voimaan 25.1.2023. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena kehittämismääräysten sekä yleismääräysten osalta.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (kuva 11) suunnittelualue on osoitettu aluemerkinäällä *Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama*, jota 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 viherrakenteen huomioiden. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.”

Lisäksi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Haapamäen junarata, joka on merkitty myös yleiskaavaan.



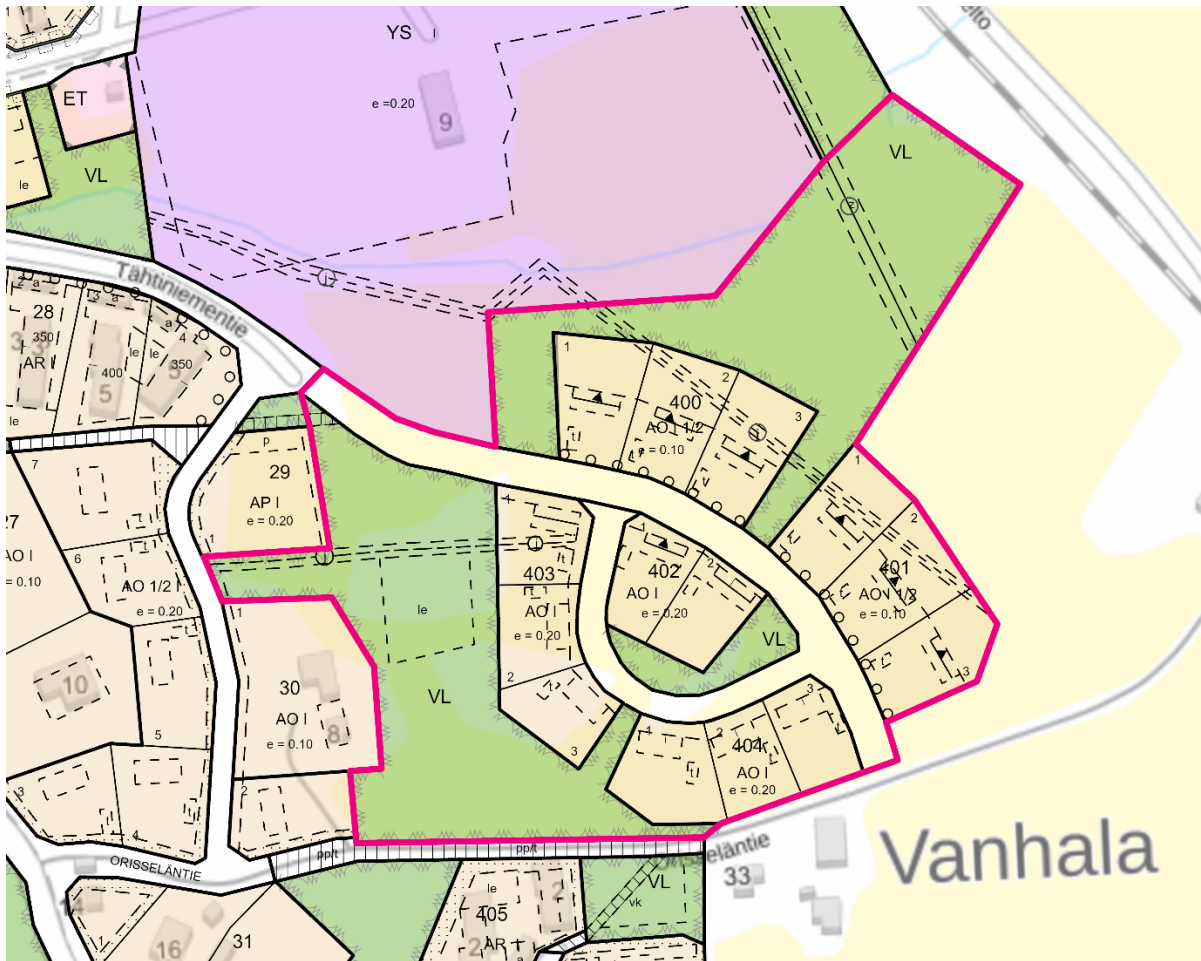
Kuva 11. Ote Oriveden kaupungin strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu pinkillä ympyrärajoituksella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on hyväksytty Oriveden kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.6.1988 § 56 ja vahvistettu Hämeen lääninhallituksessa 2.9.1988.

Ajantasakaavassa (kuva 12) kumottavan kaavan alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO) sekä katu- ja lähivirkistysalueiksi (VL).

Kaavan kumoaminen koskee ajantasakaavan mukaisia erillispientalokortteleita 400–404 (AO) kokonaisuudessaan sekä osittain lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita sekä niille sijoittuvia merkintöjä.



Kuva 12. Ote Oriveden kaupungin ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta osoitettu pinkillä viivaraajauksella.

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

Tähtiniemen-Kiikanmäen alueelle on laadittu voimassa oleva Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos vuonna 1988 yksityisen omistamalle maalle. Tuolloin kysyntä ja kaavoituksen käytännöt ovat olleet erilaiset nykypäivään verrattuna, eikä rakennuskaava vastaa nykyajan tarpeita tai tavoitteita. Kaavan toteutuminen ei ole kaupungin tai maanomistajan tahtotilan mukaista, joten tavoitteena on kaavan kumoaminen niiltä osin, joilta edellytyksiä kaavan toteutumiselle ei ole.

Kaavan kumoaminen on osa laajempaa lähialueen kaavaratkaisujen tarkastelua ja päivittämistä. Voimassa olevan Kiikanmäen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen alueella on vireillä muitakin kaavamuutoksia, joilla on tarkoitus ajantasaistaa voimassa olevaa kaavaa vastaamaan paremmin nykytilanteen ja tulevaisuuden tarpeita. Ympäröivien alueiden kaavaratkaisut laaditaan kyseisiä alueita koskevien kaavamuutosten yhteydessä.

Tämän kyseessä olevan kaavahankkeen aluerajaus rajautuu muihin vireillä oleviin asemakaavahankkeisiin, joiden tavoitteena on kaavatilanteen päivittäminen ja uudelleen tarkastelu. Kaavan kumoamisen alue rajautuu Kuusitien asemakaavan muutokseen, jonka kaupunginhallitus on käynnistänyt 24.6.2024 § 147. Lisäksi kaavan kumoamisen aluetta ja sen lähistöä koskien on käynnistetty Sairaalantie-Tähtiniementien asemakaavamuutos kaupunginhallituksen päätöksellä 11.10.2010. Lähialueen maankäyttö, kaupungin tavoitteet sekä kaavatilanne edellyttävät asemakaavatilanteen päivittämistä myös laajemmalla alueella, jota edistetään kaupungin työ- ja resurssitilanteen sekä tarpeiden mukaan.

4.2. Osalliset

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

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo

4.3. Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 § 175 aloittaa Tähtiniementien jatkeen alueen kaavan kumoamisen. Vireilletulosta ilmoitetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen tiedottamisen yhteydessä.

4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin samanaikaisesti nähtäville kaavaluonnoksen kanssa 30 päivän ajaksi. Kaava-aineistot olivat yleisesti nähtävillä 2.1.-2.2.2025.

4.5. Asemakaavaluonnos

Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta hyväksyi 10.12.2024 § 107 kaavaluonnosaineiston ja päätti asettaa aineiston nähtäville 30 päivän ajaksi samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kanssa. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaluonnosaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 2.1.-2.2.2025.

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

Luonnoksena esillä oleva vaihtoehto

Kaavalla kumotaan Kiikanmäen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen mukaiset erillispienta-
lokorttelit (AO) 400–404 kokonaisuudessaan sekä lähivirkistys- ja katualueita sekä niille sijoittuvia mer-
kintöjä. Kumottavan kaava-alueen laajuus on noin 6,8 ha. Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaa-
van muutos jää voimaan sen rakentuneilta osin, eli noin 12,5 ha laajuiselta alueelta.

Kaavan kumoamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia, sillä kaavan kumoaminen mahdollistaa
alueen hyödyntämisen nykytilanteen kaltaisesti.

Mielipiteet ja lausunnot

Lausunto	Vastine
Pirkanmaan maakuntamuseo 8.1.2025: <i>Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lau- suntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Alueelli- nen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineis- toon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautetta- vaa.</i>	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan liitto 27.1.2025: <i>Pirkanmaan liitolle on saapunut 19.12.2024 lau- suntopyyntö otsikon kaava-aineistosta. Lausunto on pyydetty toimittamaan nähtävilläoloaikana 2.1.-2.2.2025. Pirkanmaan liitto on tutustunut aineistoon ja to- teaa, että ei anna lausuntoa asiasta.</i>	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan ELY-keskus 31.1.2025: <i>Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisesta. ELY-keskus on perehtynyt osallistumis- ja arvioin- tisuunnitelmaan, eikä sillä ole hankkeesta huo- mutettavaa.</i>	Merkitään tiedoksi.

Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta

Luonnosaineistosta saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen ei ole tarvetta osoittaa merkittä-
viä muutoksia.

4.6. Asemakaavaehdotus

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi osaltaan Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen ehdotus-
vaiheen päätöksellään 11.11.2025 § 17 ja kaupunginhallitus päätöksellään 17.11.2025 § 280. Tähtinie-
mentien jatkeen kaavan kumoamisen ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 26.11.2025–
9.1.2026 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin suunnitelman (OAS) mukaisesti ja viranomaisilta
pyydettiin lausunnot.

Nähtävilläoloaikana saapui neljä lausuntoa, joiden mukaisesti ko. viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Nähtävilläoloaikana saapui epävirallinen yhteydenotto, jonka pohjalta kaavaselistusta on muokattu.

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

Lausunto/muistutus	Kaupungin vastine
Pirkanmaan maakuntamuseo 4.12.2025: <i>Alueellisena vastuumuseona toimivalta Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnon hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta (DIAR: 1168/2024). Lausunnossa alueellisella vastuumuseolla ei ollut asiasta huomautettavaa. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa, että se on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.</i>	Merkitään tiedoksi.
Väylävirasto 8.12.2025: <i>Väylävirastolla ei ole kommentoitavaa kaavan kumoamiseen. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.</i>	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan liitto 22.12.2025: <i>Pirkanmaan liitolle on lähetetty tiedoksiinto Oriveden Tähtiniementien jatkeen asemakaavan kuulutuksesta, mahdollista lausunnon antamista varten. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä 26.11.2025–9.1.2026. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen palautteen nähtävilläoloaikana. Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. kaavaehdotuksesta.</i>	Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan ELY-keskus 19.12.2025: <i>Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisesta. ELY-keskus on perehtynyt aineistoon, eikä</i>	Merkitään tiedoksi.

<i>näe sen perusteella tarpeelliseksi antaa lausun- toa. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.</i>	
--	--

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saapui epävirallinen yhteydenotto kaava-alueen lähistöllä asuvalta henkilöltä, jonka mukaan ehdotusvaiheen kaavaselostuksen kohdassa 3.3 kuvattu polku ei ole yleisessä käytössä. Tältä osin kuvausta päivitetään vastaamaan paremmin todenmukaista käyttöä.

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

5.1. Kaavan rakenne

Kaavahankkeessa kumotaan Kiikanmäen voimassa oleva rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos osittain. Kaavan toteuttamiselle ei ole edellytyksiä kumottavalla alueella, joten kaava kumotaan tarpeettomana. Kaavakartalle kaavan kumoamisen aluerajaus on osoitettu rasterimerkinnällä. Kaavan kumoamisen pinta-ala on 6,8601 ha.

Muilta osin voimassa oleva Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos jää voimaan.

Suunnittelualue muuttuu asemakaavoittamaksi kaavan kumoamisen myötä.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Kaavahankkeen myötä uusia korttelialueita ei muodostu.

Kaavahankkeessa kumotaan ajantasakaavan mukaiset omakotitalokorttelit 400–404 (AO), joissa muodostuisi toteutuessaan yhteensä 14 uutta asuintonttia. Kumottavien omakotitalokortteleiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2,4948 ha.

5.2.2. Muut alueet

Kaavahankkeessa ei osoiteta muita uusia tai muuttuvia aluemerkeitä suunnittelualueelle.

Kaavahankkeella kumotaan ajantasakaavassa osoitettu suunnittelualueelle jatkuva Tähtiniementie-niminen katu osittain sekä Tähtikuja-niminen katu kokonaisuudessaan. Kumottavien katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1,2023 ha.

Ajantasakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Kaavahankkeessa ajantasakaavan mukaiset lähivirkistysalueet kumotaan osittain. Kumottavien lähivirkistysalueiden pinta-

ala on 3,1630 ha. Myös lähivirkistysalueelle osoitetut merkinnät kumotaan kaavan kumoamisen yhteydessä.

5.3. Kaavan vaikutukset

Tässä hankkeessa kaavan vaikutuksia arvioidaan nykytilanteen ja voimassa olevan rakennuskaavan mahdollistavan rakentamisen suhteessa kaavan kumoamiseen nähden.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole osapuolten tahtotilan mukaista, joten rakentamiselle ei ole edellytyksiä. Kaavan kumoamisen myötä suunnittelualue vapautuu sellaiseen käyttöön, jota ei tarvitse asemakaavalla määrätä. Suunnittelualueella ei nykyisellään ole rakentamista, vaan alue on viljelykäytössä olevaa peltoa. Kaavan kumoamisen seurauksena aluetta voidaan edelleen hyödyntää maa- ja metsätalouskäytössä.

Kaavan kumoamisella ei siten arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.

5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

Toteutuessaan voimassa oleva kaava mahdollistaa 14 uuden omakotitalotontin rakentumisen, jolloin suunnittelualueen lähimaisema muuttuisi pellostä asuinalueeksi. Mahdollisten tonttien alue on kuitenkin valmiiksi peitteetöntä ja ihmisen muokkaamaa eikä aktiivisessa virkistyskäytössä, joten merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai luonnonympäristöön ei arvioida olevan.

Kaavan kumoamisen myötä aluetta voidaan hyödyntää maa- ja metsätalouskäytössä nykytilanteen kaltaisesti.

Kaavan kumoamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan, luontoon, luonnon monimuotoisuuteen, ilmastoon, vesistöön tai luonnonsuojeluun.

5.3.2. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Toteutuessaan voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi uusien asuinpienalojen rakentumisen. Ajantasaa asemakaavassa alueelle on myös osoitettu virkistysalueita.

Kaavan kumoamisen seurauksena alueelta poistuu sille ajantasakaavassa osoitetut rakennuspaikat ja alue muuttuu asemakaavoittamattomaksi. Alueen rakentumiselle ei nykytilanteessa ole edellytyksiä eikä se ole osapuolten tahtotilan mukaista, mutta tilanteen muuttuessa alueelle on mahdollista tulevaisuudessa laatia asemakaava, joka vastaa tilanteen tarpeita. Aluetta voidaan edelleen hyödyntää virkistyskäytössä, vaikka sitä ei olekaan asemakaavalla osoitettu.

Kaavan kumoamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia eri väestöryhmien toimintaympäristöön, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin, asumiseen, palveluihin, elinkeinotoimintaan, virkistykseen, terveyteen tai turvallisuuteen.

5.3.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Toteutuessaan voimassa oleva kaava vaatisi investointeja kaupungilta uuden kunnallistekniikan rakentamiseksi alueelle. Suunnittelualueelle on voimassa olevan kaavan mukaisesti mahdollista toteuttaa 14 uutta asuintonttia. Ajantasakaavassa alueelle on osoitettu katuja, joita ei ole toteutettu. Lisäksi alueen rakentuminen tarkoittaisi myös vesi- ja viemäriverkoston rakentamista alueelle, josta syntyisi kustannuksia kaupungille.

Kaavan kumoamisen myötä alueelle ei ole tarvetta rakentaa katuja tai kunnallistekniikkaa, joten investointitarvetta ei ole. Ajantasakaavan mukaiset rakennuspaikat poistuvat, mutta kuitenkin nykyisellään edellytyksiä alueen rakentumiselle ei ole.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, yhdyskunta- tai energiatalouteen, liikenteeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

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 huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Kaavan kumoamisen myötä ajantasa-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat säilyvät rakentamattomina ja suunnittelualuetta voidaan hyödyntää maa- ja metsätalouskäytössä, mikä edistää luonnon monimuotoisuutta ja ilmastomuutokseen sopeutumista.

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

Maakuntakaava

Voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi maakuntakaavaan on merkitty suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva rautatie merkinällä yhdysrata.

Kaavan kumoaminen edistää luonto- ja maisema-arvojen säilymistä suunnittelualueella ja lisää mahdollisuuksia alueen hyödyntämiseen virkistyskäytössä.

Tällä hetkellä ei ole olemassa edellytyksiä alueen rakentamiseen voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten alueen toteuttaminen nykytilanteessa maakuntakaavan mukaisena taajamatoimintojen alueena ei ole osapuolten tavoitteiden tai resurssien puitteissa mahdollista. Toisaalta maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle voi sijoittua myös kaavoittamattomia maa- ja metsätalouskäytössä olevia alueita. Kyseessä olevaa aluetta on mahdollista tarkastella uuden asemakaavoituksen kautta maakuntakaavan mukaiseen käyttöön, mikäli tarvetta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia tulevaisuudessa ilmenee.

Kaavan laatimisessa on huomioitu myös Pirkanmaan vaihemaakuntakaava *Elonkirjo ja energia*.

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

Yleiskaava (AKL 39 § toteutuminen)

Suunnittelualueella on voimassa Oriveden strateginen yleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen vain kehittämismääräysten ja niissä esitettyjen tavoitteiden sekä yleismääräysten osalta, joten kaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Kaavahankkeen tarkoituksena on kumota kaava tarpeettomana alueella, jolla kaavan toteuttamiselle ei ole edellytyksiä. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuinpientalokorttelialueita, jotka kaavan kumoamisen myötä vapautuvat sellaiseen käyttöön, joka ei vaadi asemakaavaa.

Kaavan kumoaminen on yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyyden kannalta järkevää, sillä kaavan toteuttaminen aiheuttaisi kunnallisteknisiä investointeja alueelle, jonne taajamaa ei ole järkevää laajentaa nykytilanteen mukaisin edellytyksin. Kaavan kumoamisen myötä suunnittelualueutta voidaan hyödyntää uusien rakennuspaikkojen sijasta maa- ja metsätalouskäytössä, mikä edistää ekologista kestävyttä.

Kyseessä olevaa aluetta on mahdollista tarkastella uuden asemakaavoituksen kautta strategisen yleiskaavan mukaiseen käyttöön, mikäli tarvetta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia tulevaisuudessa ilmenee.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Kaavan kumoamisen myötä ajantasakaavan mukaisia katuja ei ole tarpeen toteuttaa suunnittelualueelle, joten kaavan kumoamisen myötä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta voidaan paremmin hyödyntää uusien asuintontteja muodostettaessa. Kaavan kumoaminen suunnittelualueella vähentää tarvetta rakentaa uutta yhdyskuntarakennetta.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Orivedellä on tällä hetkellä olemassa hyvin tarvetta vastaavaa tonttivarantoa muilla kaava-alueilla ja kehittämissuunnilla. Kaavan kumoaminen vähentää asuintontteja ajantasakaavasta. Nykytilanteessa alueen voimassa olevan kaavan toteuttamiseen ei kuitenkaan ole edellytyksiä. Arvioidaan, että kaavan kumoaminen vähentää asemakaavatontteja ja siten mahdollisuuksia vastata asumisen tarpeisiin, mutta arvioidaan vaikutuksen olevan kokonaisuutena tarkasteltuna vähäinen. Asumisen tarpeisiin on mahdollista vastata muille alueille osoitettujen tonttien avulla.

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

Kaavan kumoaminen tukee kunnallisen infrastruktuurin tarkoituksenmukaista rakentamista sekä järjestämistä ympäristön ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. Kaavan kumoaminen vähentää tarvetta rakentaa uutta infrastruktuuria nykyisin rakentamattomalle alueelle. Myös joukkoliikenteen järjestäminen alueelle olisi haastavaa sen sijainnin ja yhdyskuntarakenteen vuoksi.

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

Kaavan kumoamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumismahdollisuuksiin.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavan kumoamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavan kumoaminen vähentää tarvetta rakentaa uutta infrastruktuuria sekä rakennuksia nykyisin rakentamattomalle alueelle. Näin se vähäisessä määrin vähentää myös ympäristöhaittoja, mutta vaikutus arvioidaan kokonaisuutena ympäristön kannalta vähäiseksi. Kaavan kumoamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta ympäristöhaittojen vähentämiseen.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai rakennetun ympäristön arvoja. Kaavan kumoamisella puretaan asemakaavassa suunnittelualueelle osoitetut rakennuspaikat, joten suunnittelualue voidaan hyödyntää nykyisenlaisella tavalla maa- ja metsätalouskäytössä. Kaavan kumoaminen edistää luonnonympäristön ja maiseman vaalimista, sillä asemakaavassa mahdollistettu rakentaminen kumotaan ja suunnittelualan peltomaisemat säilyvät entisellään.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavan kumoaminen edistää virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyttä, sillä asemakaavassa mahdollistettu rakentaminen kumotaan tässä kaavahankkeessa ja alue vapautuu muuhun käyttöön, joka ei vaadi asemakaavaa.

5.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavahankeen tavoitteena on kumota osittain voimassa oleva asemakaava niiltä osin, joilta asemakaava on tarpeeton ja toteutumaton. Kaavan kumoamisen myötä alueesta tulee asemakaavoittamaton ja sen käyttöä ohjaavat esimerkiksi Oriveden kaupungin rakennusjärjestys sekä kaupungin muut hyväksytyt suunnitelmat ja strategiset päätökset.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö

Luonnosvaiheen kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavan kumoamisella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoittamattomilla alueen osilla rakentamista ohjaa Oriveden kaupungin rakennusjärjestys.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan kumoaminen ei johda erityisiin toteuttamistoimenpiteisiin. Alueen hyödyntäminen maa- ja metsätalouskäytössä voi jatkua ilman kaavasta mahdollisesti aiheutuvia rajoitteita.

7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

7.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitus aika 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

7.2. 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 xx.xx.202x

Julia Valkeejärvi
Maankäyttösuunnittelija

Dennis Somelar
Maankäyttöpäällikkö



ORIVESI

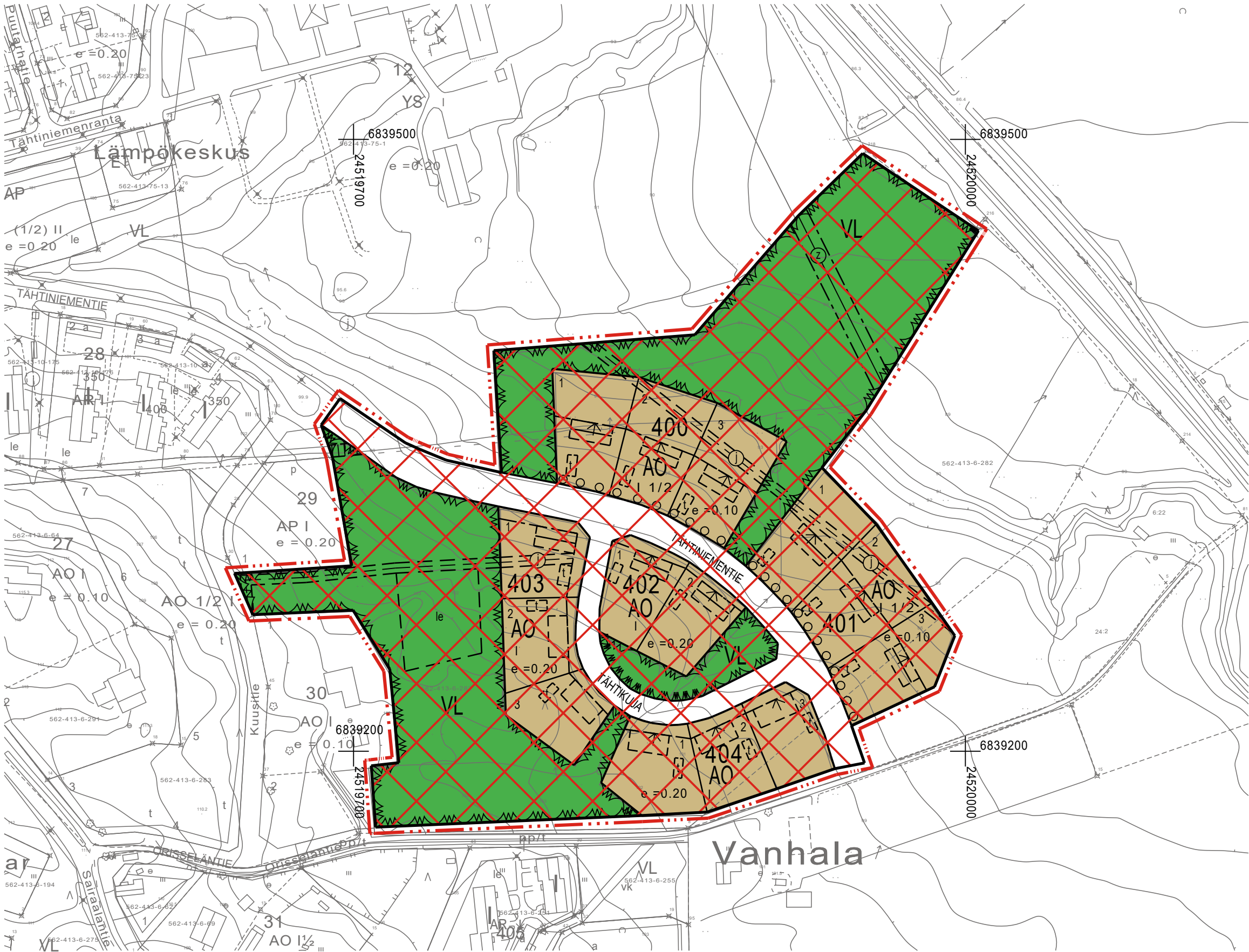
KIRKONSEUTU TÄHTINIEMENTIEN JATKEEN KAAVAN KUMOAMINEN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN 1:2000

Asemakaavan kumoaminen koskee:
Kiikanmäen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen mukaisia erillispientalokortteleita 400-404 (AO) sekä osittain lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita sekä niille sijoittuvia merkintöjä.

Kaavan osittainen kumoaminen koskee Oriveden kaupunginvaltuuston 20.6.1988 hyväksymää ja Hämeen lääninhallituksen 2.9.1988 vahvistamaa Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutosta.

Tähän asemakaavakarttaan liittyy asemakaavan selostus.

Kaavatunnus			
AK-004630			
Tämä kartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n määräykset.			
Orivedellä		xx.xx.xxxx	
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24		Korkeusjärjestelmä N2000	
ORIVEDEN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖPALVELUT			
Orivedellä		12.3.2026	
Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar		Maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi	
Nähtävillä		Hyväksymiskäsittelyt	
MRA 30 § 2.1.2025 - 2.2.2025		KAKE	xx.xx.xxxx
MRA 27 § 26.11.2025 - 9.1.2026		Kauphall	xx.xx.xxxx
		Kaupvalt	xx.xx.xxxx
		Voimaantulo	xx.xx.xxxx

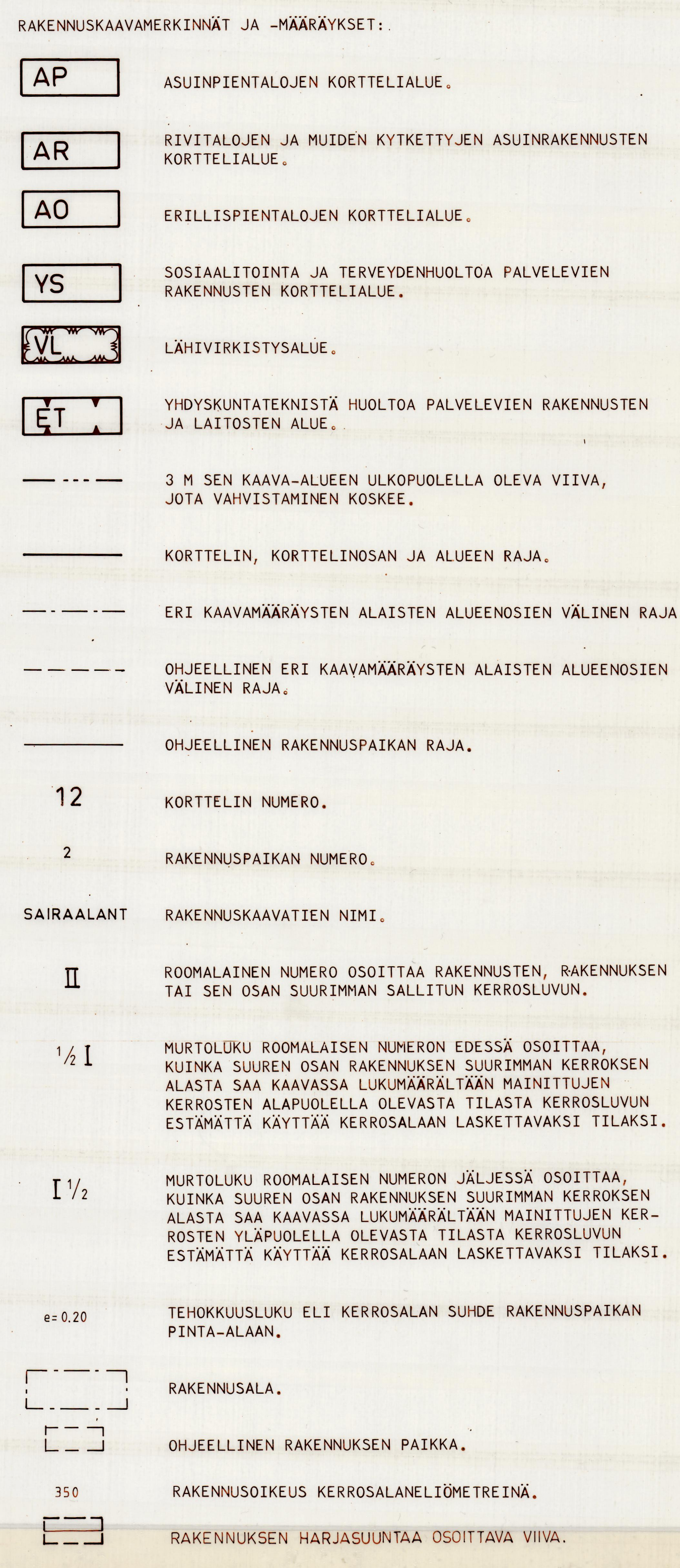


0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

— · — · — 3 m kaavan kumoamisalueen ulkopuolella oleva viiva.

⊠ Alue, jolta voimassa oleva kaava kumotaan.



RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYKSET:

RAKENNUKSISSA ON KÄYTETTÄVÄ HARJAKATTOA.

AR- JA AP- KORTTELEISSA:

RAKENTAMATTOMAKSI JÄÄVÄLLE RAKENNUSPAIKAN OSALLE, JOTA EI KÄYTETÄ LEIKKIALUEEKSI TAI LIIKENTEeseen, ON ISTUTETTAVA TAI SÄILYTETTÄVÄ PUITA JA PENSAITA VÄHINTÄÄN 1 PUU RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAN 150 NELIÖMETRIÄ KOHTI.

KULLAKIN ASUNNOLLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 40 M² SUURUINEN YHTENÄINEN PIHA, JONKA TULEE OLLA AIDALLA TAI ISTUTUSIN SUOJATTU.

AUTOPAikkojen rakentaminen:

AR- JA AP- KORTTELEISSA ON RAKENNETTAVA 1 AUTOPAIKKA / ASUNTO.

AO-KORTTELEISSA ON RAKENNETTAVA 2 AUTOPAIKKAA / ASUNTO.

YS-KORTTELISSA ON RAKENNETTAVA 1 AUTOPAIKKA / 50 KERROS-
ALANELIÖMETRIÄ.

Jukka Laitila
JUKKA LAITILA
MAANMITTAUSINSINööri

Irma Karjalainen
IRMA KARJALAINEN
MAANMITTAUSINSINööri

TÄHTINIEMENTIEN JATKEEN KAAVAN KUMOAMINEN

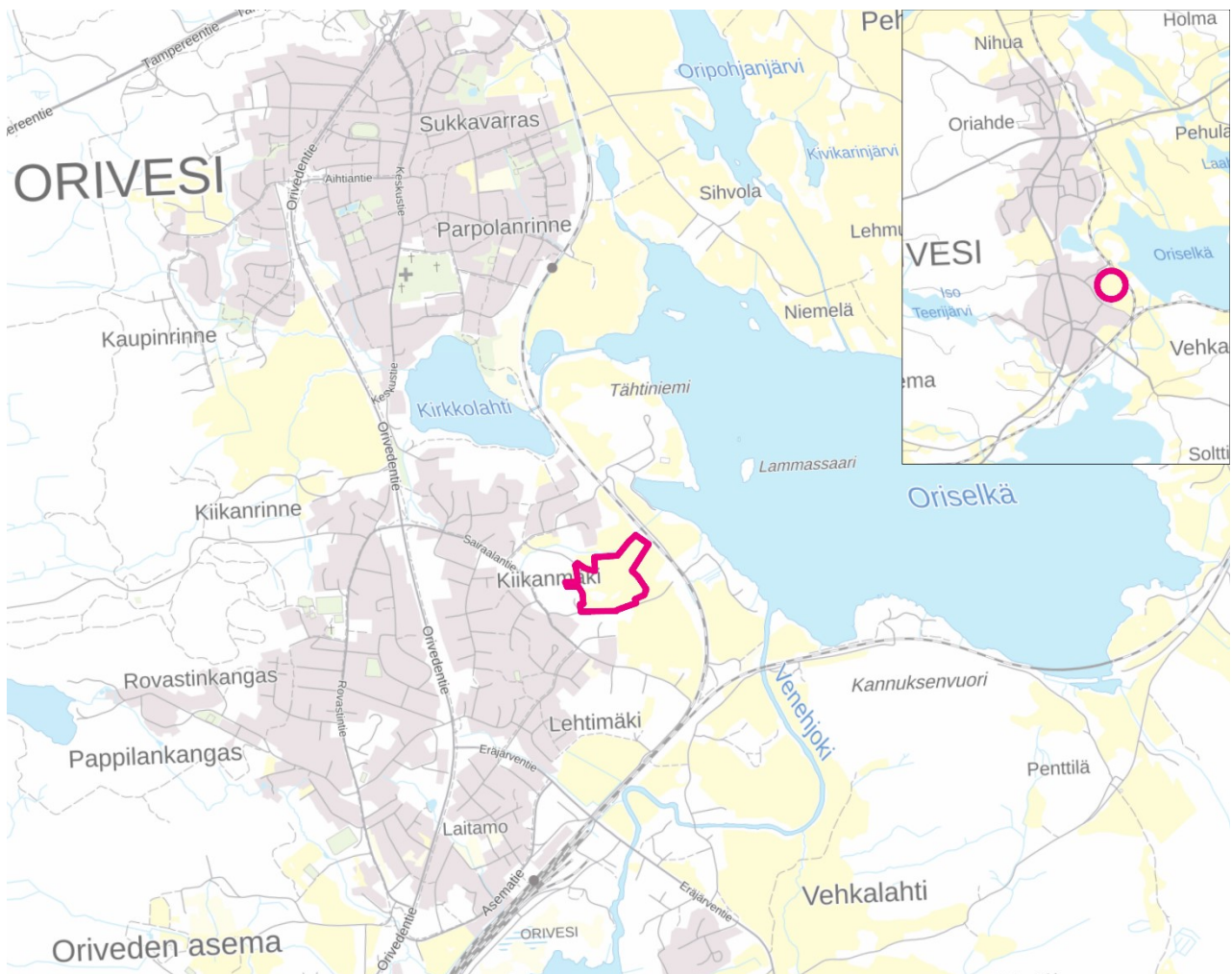
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, AKL 63 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS laaditaan kaavoituksen alkaessa. Siinä esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. Se antaa perustiedot kaavahankkeesta ja kaavaprosessin vaiheista.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonseudulla Oriveden taajamassa, noin 2 km etäisyydellä ydinkeskustasta rajautuen pohjoisessa vanhaan Oriveden terveysasemaan ja peltoalueisiin, idässä Haapamäen junarataan, etelässä Orisseläntiehen ja asutusalueeseen sekä peltoalueisiin ja lännessä metsä- ja asutusalueeseen. Suunnittelualue on noin 6,4 ha suuruinen ja sisältää alueita kiinteistöiltä 562-413-75-1, 562-413-6-282 ja 562-413-24-2. Suurilta osin suunnittelualue on viljelykäytössä olevaa peltoa, ja sen länsiosiin sijoittuu myös hiekan metsää ja metsäsaarekkeita.

Asemakaavan kumoaminen koskee alueen osaa, jolla on voimassa 2.9.1988 Hämeen lääninhallituksessa vahvistettu Kiikanmäen rakennuskaavaa ja rakennuskaavan muutos. Kaavan kumoaminen koskee rakennuskaavan mukaisia erillispientalokortteleita 400–404 (AO) sekä katu- ja lähivirkistysalueita (VL). Muilta osin Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos jää voimaan.



Kuva 1. Sijaintikarttana MML:n taustakartta, jolle suunnittelualue on osoitettu pinkillä viivarajauksella.

KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 § 175 käynnistää prosessin Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamiseksi. Kaavan kumoamisen tarkoituksena on kumota kaava niiltä osin, joilta alueen rakentaminen ei ole järkevää eikä osapuolten tahtotilan mukaista. Voimassa oleva kaava on osittain vanhentunut, eikä alueen rakentuminen ole kumottavan kaavan alueen maanomistajien tai kaupungin tavoitteena.

SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

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 maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu *Taajamatoimintojen alueeksi*. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti taajamatoimintojen alueella toimintoja tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

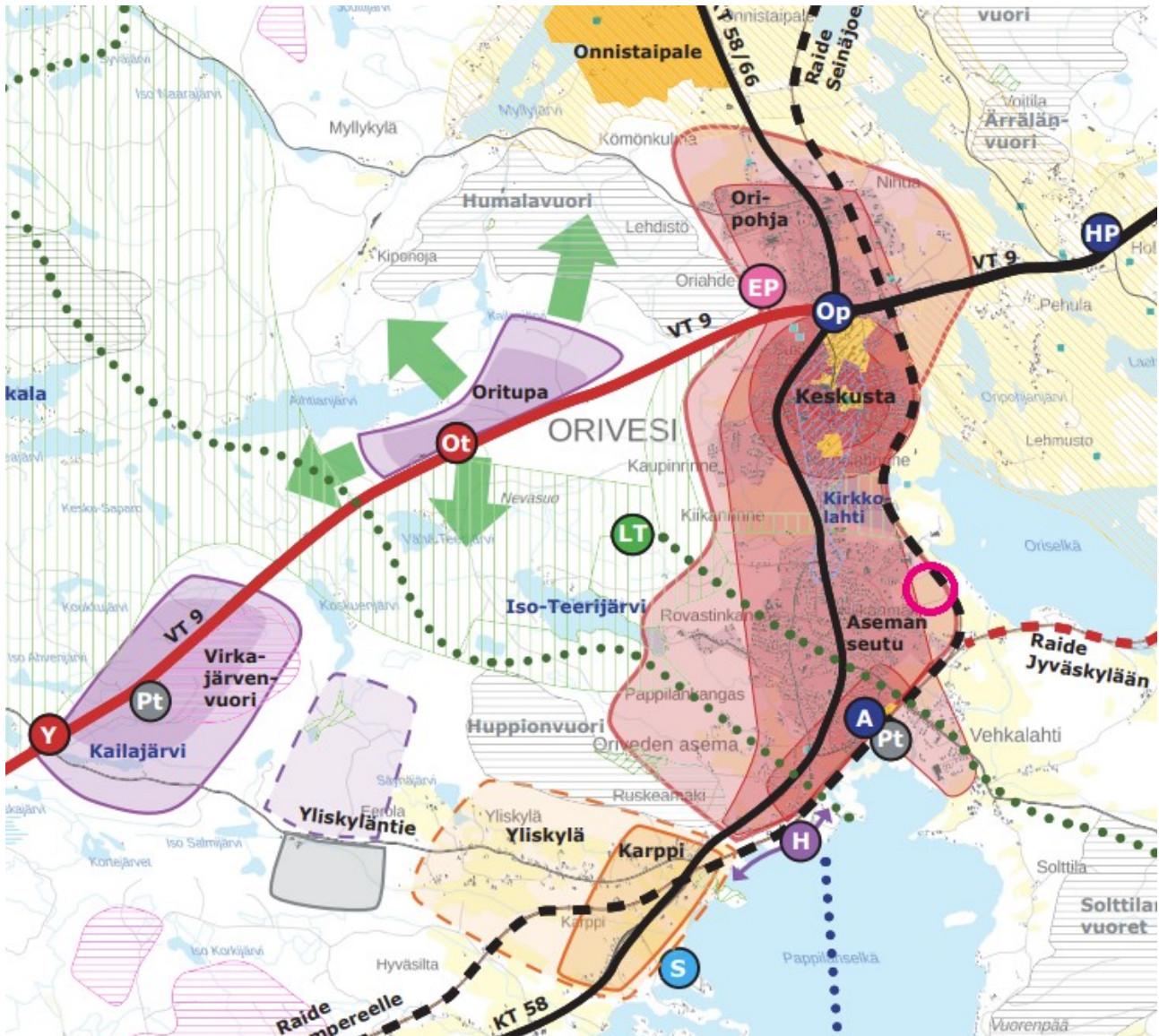
Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava *Elonkirja ja energia* on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 7.4.2025. Vaihemaakuntakaava on määrätty voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 9.6.2025 § 89 ennen kuin se on saanut lainvoiman. Vaihemaakuntakaavan aineistoissa suunnittelualueelle ei ole osoitettu uusia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

Yleiskaava

Oriveden strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 26.10.2020 § 57 ja se on tullut voimaan 25.1.2023. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena kehittämismääräysten sekä yleismääräysten osalta. Oriveden strateginen yleiskaava myötäilee maakuntakaavan määräyksiä.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluemerkinä *Tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama*. Kehittämismääräysten mukaisesti keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikenne-reittien ja palveluiden läheisyydessä. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.

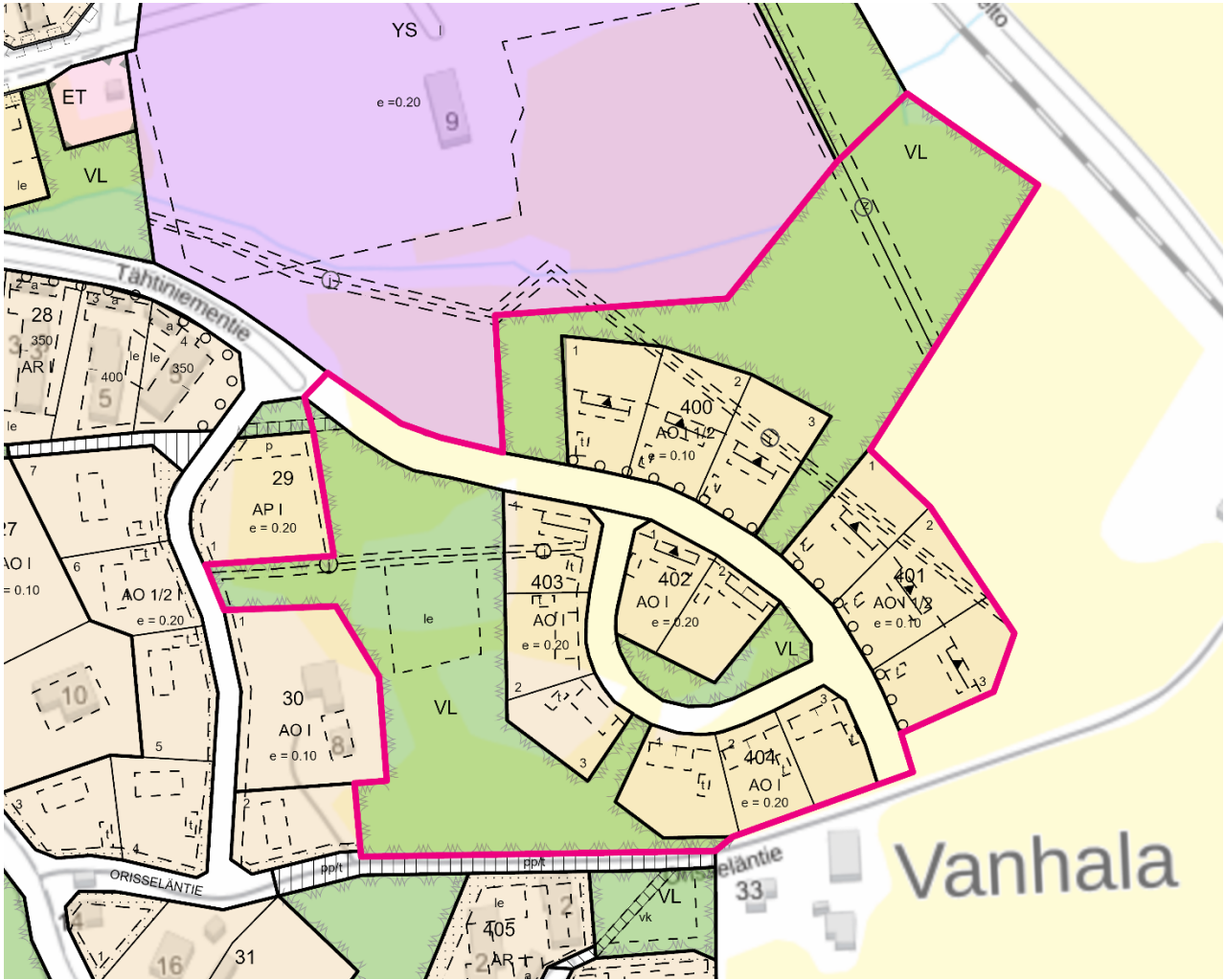


Kuva 2. Ote Oriveden kaupungin strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti pinkillä ympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on hyväksytty Oriveden kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.6.1988 § 56 ja vahvistettu Hämeen lääninhallituksessa 2.9.1988.

Ajantasakaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO) sekä katu- ja lähivirkistysalueiksi (VL). Kaavan kumoaminen koskee ajantasakaavan mukaisia erillispientalokortteleita 400–404 (AO) kokonaisuudessaan sekä osittain lähivirkistysalueita ja katualueita sekä niille sijoittuvia merkintöjä.



Kuva 3. Ote Oriveden kaupungin ajantasakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu pinkillä viivarajauksella.

Suunnittelualueelta on laadittu raideliikenteen meluselvitys (2020, Ramboll), jonka tulokset on tarkemmin selostettu kaavaselostuksessa.

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 §).

Tässä kaavahankkeessa vaikutusten arvioinnissa painottuvat seuraavat näkökulmat:

- Luonnonympäristö (luonnon monimuotoisuus)
- Maisema (lähimaisema)
- Taloudelliset vaikutukset (kuntatalous)
- Alue- ja yhdyskuntarakenne (liikenne, tekninen huolto)

Tässä hankkeessa kaavan vaikutuksia arvioidaan nykytilanteen ja voimassa olevan kaavan mahdollistavan rakentamisen suhteessa kaavan kumoamiseen nähden. Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään olemassa olevaa selvitysaineistoa sekä kartta- ja ilmakuvia. Pääasiassa kaavan vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön paikallisesti, sillä kaavahankkeen tarkoituksena on kumota kaava, jolloin kaavan mahdollistama rakentaminen poistuu.

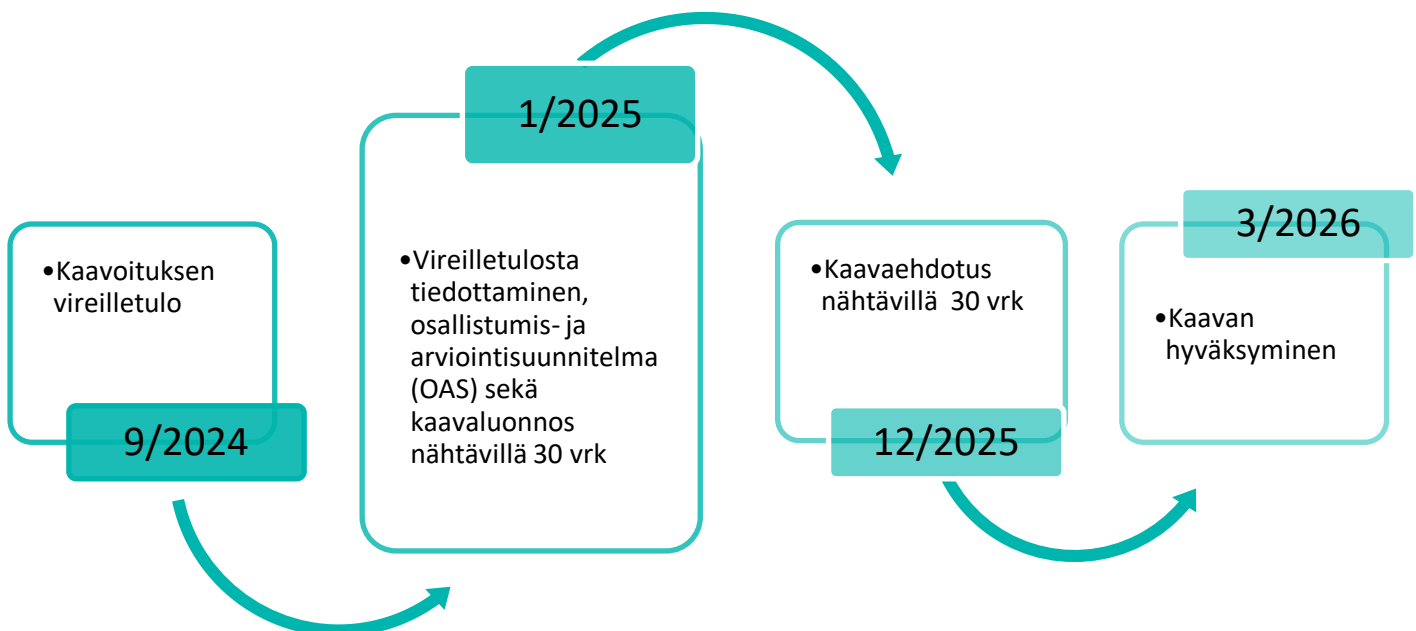
Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole osapuolten tahtotilan mukaista, joten alueen rakentumiselle ei ole edellytyksiä. Kaavan kumoamisen myötä suunnittelualue vapautuu sellaiseen käyttöön, jota ei tarvitse asemakaavalla määrätä. Suunnittelualueella ei nykyisellään ole rakentamista, vaan alue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa. Kaavan kumoamisen myötä aluetta voidaan edelleen hyödyntää maa- ja metsätalouskäytössä.

OSALLISET

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

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU



Kuva 4. 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. Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.
- Kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asettaa luonnoksen nähtäville 30 päiväksi. Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta nähtävilläoloaikana.
- Kaavaehdotus. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on toimitettava ennen nähtävänäoloajan päättymistä.
- Kaavan hyväksyminen. Kaupunginvaltuusto 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

Kunta	Orivesi	Täyttämispvm	12.3.2026
Kaavan nimi	Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoaminen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.11.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.12.2024
Pysyvä kaavatunnus	AK-004630	Kunnan kaavatunnus	AK-004630
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	-6,8601	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	-6,8601

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	-6,8601	100,00	-3724	0,05	-6,8601	-3724
A yhteensä	-2,4948	36,4	-3724	0,15	-2,4948	-3724
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	-3,1630	46,1			-3,1630	
R yhteensä						
L yhteensä	-1,2023	17,5			-1,2023	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
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	-6,8601	100,00	-3724	0,05	-6,8601	-3724
A yhteensä	-2,4948	36,4	-3724	0,15	-2,4948	-3724
AO	-2,4948	100,0	-3724	0,15	-2,4948	-3724
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	-3,1630	46,1			-3,1630	
VL	-3,1630	100,0			-3,1630	
R yhteensä						
L yhteensä	-1,2023	17,5			-1,2023	
Kadut	-1,2023	100,0			-1,2023	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						