



RIIHITIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi

Riihitien asemakaavan muutos

Kunnan kaavatunnus: 562H100220018

Kaavan päiväys: 14.1.2020

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Asemanseudun korttelia 125 ja katualuetta.

Muutoksella muodostuu Asemanseudun korttelin 125 tontti 2.

Kaavan laatija

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

Kaavasuunnittelija Tea Jylhä
Vt. kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall

Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2019

Hyväksyminen

Ympäristölautakunta 21.1.2020 § 4
Kaupunginhallitus 10.2.2020 § 18

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Asemanseudulla kantatien 58 ja Riihitien välissä.

1.2. Kaavan tarkoitus

Kaavamuuotoksen tarkoituksena on mahdollistaa päiväkodin rakentaminen.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.1. Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2. Kaavan tarkoitus	2
1.3. Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2. Asemakaavan sisältö	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Luonnonympäristö	5
3.2. Rakennettu ympäristö	6
3.3. Maanomistus	9
3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	10
4.2. Osalliset.....	11
4.3. Vireilletulo	11
4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11
4.5. Asemakaavaluonnos.....	11
4.6. Kaavaehdotus.....	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1. Kaavan rakenne.....	14
5.2. Aluevaraukset	14
5.3. Kaavan vaikutukset.....	15
5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön	15
5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.3.3. Muut vaikutukset.....	15
5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin	15
5.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16

6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	16
6.2.	Toteutuksen seuranta	16
7.	KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN.....	16
7.1.	Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §).....	16
7.2.	Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §).....	16

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta sekä kaavamerkinnät ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Lausunnot ja muistutukset vastineineen

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Kantatien 58 tarveselvitys välillä Yliskylä - Oripohja, Orivesi 2012
- Meluselvitys, kt 58 välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie, Orivesi 2019
- Varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitys 2019
- Kumpuja ja kivinavettoja, Oriveden kulttuuriympäristöohjelma 2003

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kaupunginvaltuusto 24.6.2019 § 42
Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS) ja luonnos	Ympäristölautakunta 27.8.2019 § 75 Nähtävillä 11.-26.9.2019
Ehdotus	Ympäristölautakunta 22.10.2019 § 108 Kaupunginhallitus 4.11.2019 § 256 Nähtävillä 22.11.-13.12.2019

2.2. Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muutetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta asuin-, liike-, toimisto- ja yleis-
ten rakennusten korttelialueeksi.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi. Tontti luovutetaan joko kaupalla tai vuokraamalla yksityiselle toimijalle. Kaupunginhallitus on päättänyt 2.9.2019 § 202 rakennuspaikan hinnan. Kaupan/vuokrasopimuksen ehdot tulevat erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi viljelykäyttöön vuokrattua peltoa. Alueen pohjoisosassa on pieni puustoinen alue. Pinnanmuodoltaan alue on tasaisesti etelään/kaakkoon laskeva. Etelässä maan pinta on tasossa +88 (N2000) ja pohjoisessa +94.

Maaperä alueella on karkeaa hietaa (Maankamara-karttapalvelu, GTK 26.7.2019). Tarkempia maaperätutkimuksia ei ole tehty.



Kuva 1. Ortoilmakuva ja kiinteistörajat

3.2. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympärillä on Riihitien pientalo-asutusta, Aseman päiväkoti sekä vanha huoltamorakennus. Alue rajoittuu länsipuoleltaan kantatiehen 58, jonka varressa on joukkoliikenteen pysäkit. Rautatieasema sijaitsee noin 400 m päässä. Lähiympäristön teiden varilla ei ole kevyen liikenteen väyliä muualla kuin kantatiellä. Alueen pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä Riihitieltä kantatien varteen.



Kuva 2. Ilmakuva 2018



Kuva 3. Maastokartta



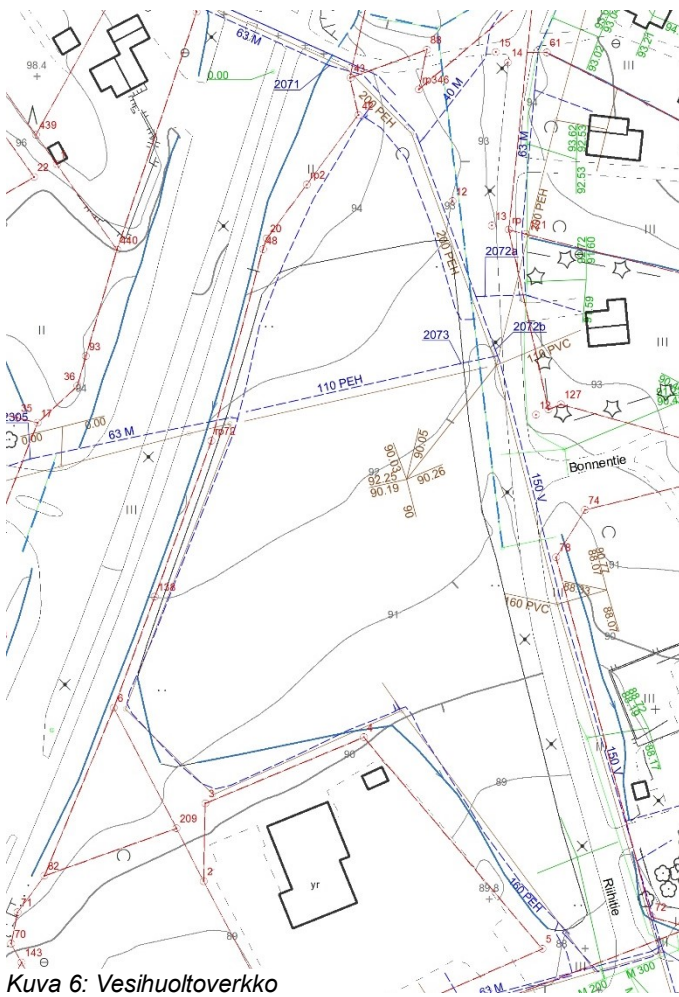
Kuva 4. Riihitien ja kantatien 58 välinen kevyen liikenteen väylä



Kuva 5. Näkymä Riihitieltä Asematien suuntaan, kuvan oikealla reunalla vanha huoltamorakennus.

Pääosa Oriveden kaupallisista ja julkisista palveluista sijaitsee keskustassa noin 3,5 km päässä. Aseman seudulla on kuitenkin monia palveluita kuten esimerkiksi mainittu päiväkoti sekä päivittäistavarakauppa.

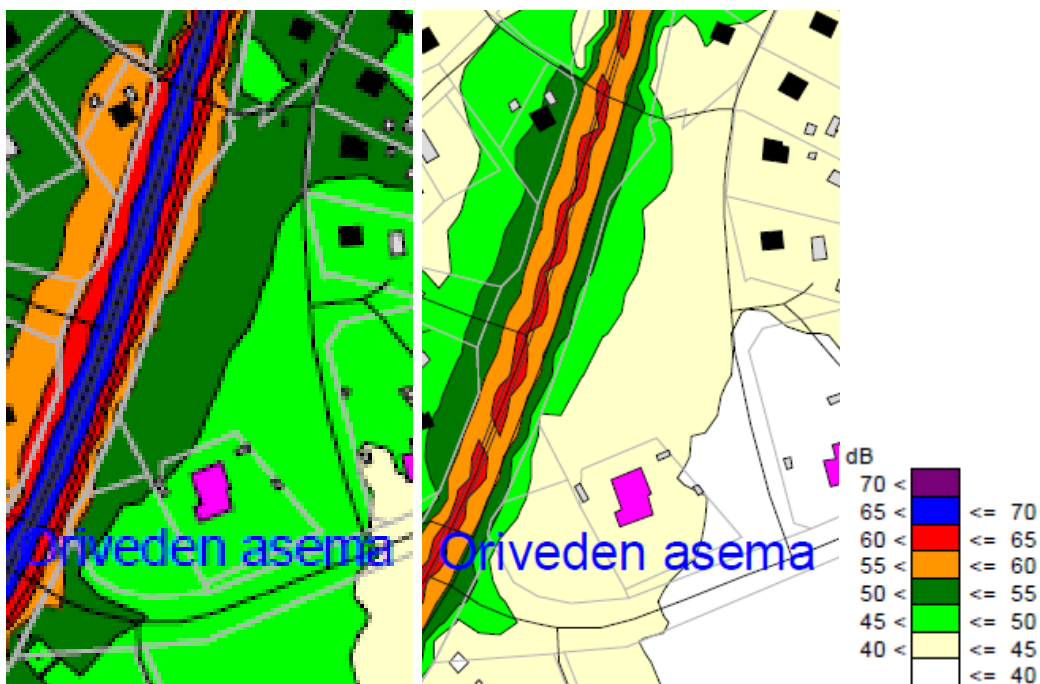
Alueella tai aivan sen lähiympäristössä ei ole muinaismuistoja, rakennussuojelukohteita tai muita rakennetun ympäristön arvokohteita.



Kuva 6: Vesihuoltoverkko

Viereisessä kuvassa näkyy suunnittelualueella oleva vesihuoltoverkosto. Ruskealla värillä on merkitty viemärijohto, sinisellä vesijohto ja vihreällä hulevesiviemärit.

Kantatien 58 liikennemelusta on tehty selvitys keväällä 2019. Selvityksen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2040 melutaso suunnittelualueella pysyy päivällä alle 55 dB ja yöllä pääosin alle 45 dB. Valtioneuvoston asetuksen mukaan melutaso päivisin ei saa ulkona ylittää 55 dB eikä öisin 45 dB, kun kyseessä on asuinalue tai hoito- tai oppilaitoksia palveleva alue. Sisällä melutaso ei saa ylittää 30 dB.



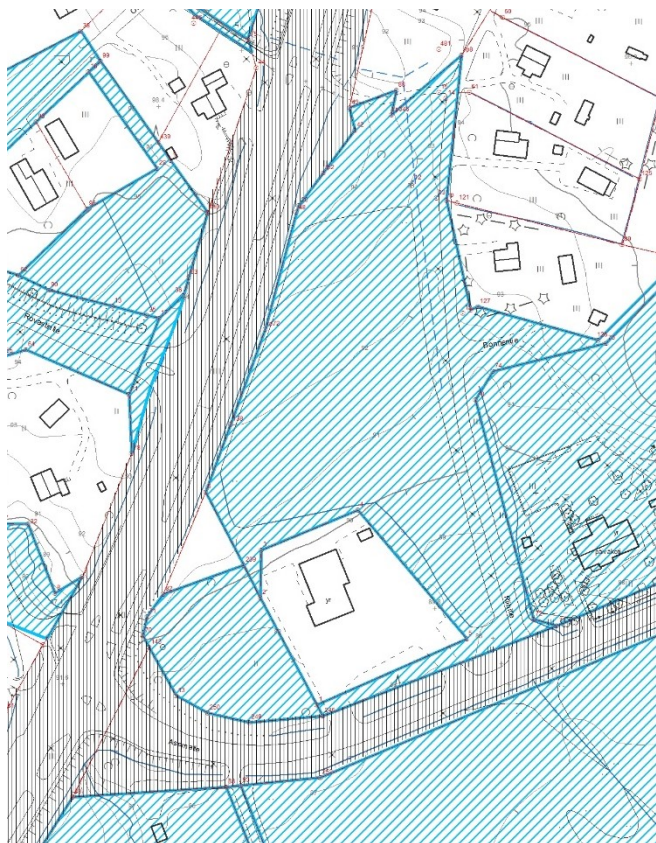
Kuva 7. Tieliikenteen päivä- ja yöajan keskiäänitaso ennustetilanteessa 2040

Tampere-Orivesi rautatie on lähimmillään noin 150 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Rakentamiseen todennäköisesti hyödynnettävä osa suunnittelualueesta on yli 200 m etäisyydellä radasta. Junaliikenteestä ei arvioida olevan erityistä melu- tai värinähaittaa radan etäisyyden vuoksi. Alla olevassa taulukossa näkyy junien lukumäärät junatyypeittäin nyky- ja ennustetilanteessa.

Junatyyppi	Junien lkm päivä/yö Nykytilanne v. 2018	Junien lkm päivä/yö Ennuste v. 2035
Kiskobussi	6 / -	8 / -
Pendolino	5 / 1	7 / 3
IC 2	10 / -	12 / 2
Tavarajunat	13 / 13	18 / 18

3.3. Maanomistus

Viereisessä kuvassa näkyy suunnittelualueen ja sen ympäristön maanomistustilanne. Sinisellä vinoviivoituksella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa, harmaalla pystyviivalla merkityt valtion ja merkitsemättömät yksityisessä omistuksessa.



Kuva 8. Maanomistuskartta

3.4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Kaavamuuotosalue on Pirkanmaan maakuntakaavassa (oikealla) taajamatoimintojen aluetta sekä tiivistettävää asemanseutua.

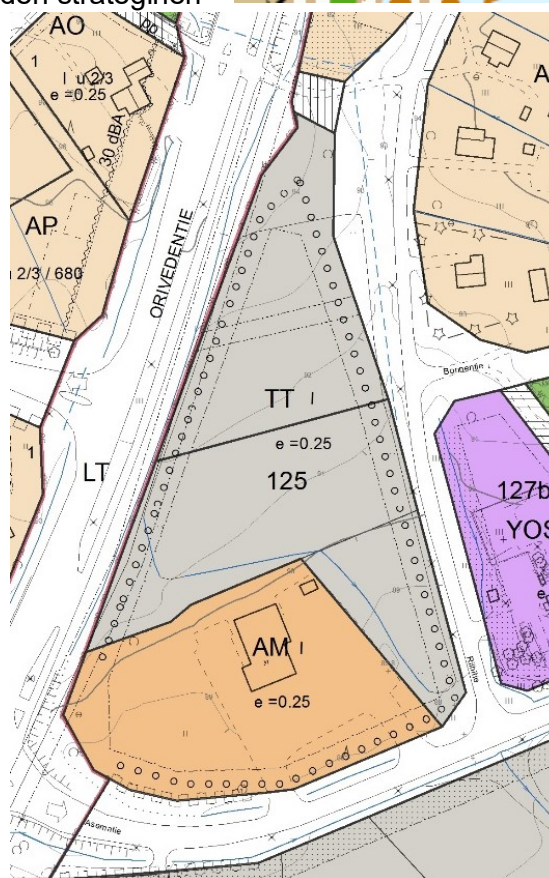
Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oriveden strateginen yleiskaava on vireillä ja sen luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2019. Luonnoksessa suunnittelualue oli merkitty tiivistyväksi ja kohentuvaksi keskustaajamaksi.

Suunnittelualueella on voimassa 3.12.1980 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta TT, jossa rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää myymälä- tai toimistotiloja varten. Tehokkuusluku on 0,25 ja kerrosluku I.

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.6.2008. Uudistettu rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019, mutta se ei ole vielä voimassa.

Kiinteistörekisterin pitäjänä alueella toimii maanmittauslaitos. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Orivedellä on tehty varhaiskasvatuksen palveluverkkotyötä, jonka tarkoituksena on kehittää varhaiskasvatuksen palvelujen laatua, monipuolisuutta ja kustannusrakennetta. Tehtyjen selvitysten perusteella kaupunginvaltuusto on päättänyt selvittää uuden päiväkodin toteuttamista sekä sen rakentamisen mahdollistamista Riihitielle.



Kuva 9. Ote maakuntakaavasta sekä ajantasaa asemakaavasta

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaupunginvaltuusto päätti 24.6.2019 § 42 varata Riihitieltä tontin yksityiselle päiväkodille ja käynnistää siellä kaavamuuoksen. Kaavamuuoksen tarkoituksena on mahdollistaa päiväkodin toteuttaminen alueelle.

Suunnittelussa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain määräämät asemakaavan (MRL 54 §) ja yleiskaavan (MRL 39 §) sisältövaatimukset.

4.2. Osalliset

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

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elisa Oyj
- Elenia Oy

4.3. Vireilletulo

Kaavamuuotos tuli vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 24.6.2019 § 42. Vireilletulosta ilmoitetaan samalla kun asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville

4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta on käsitellyt kaavamuuotosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päättänyt asettaa sen nähtäville samaan aikaan asemakaavaluonnoksen kanssa.

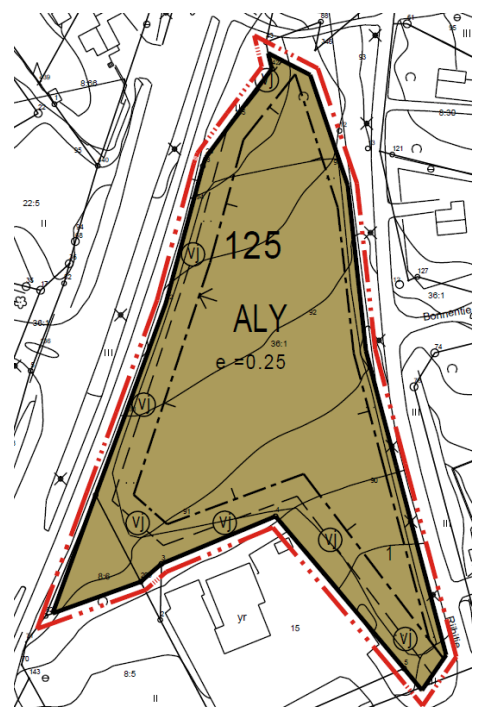
4.5. Asemakaavaluonnos

Nähtävilläolo

Ympäristölautakunta päätti 27.9.2019 asettaa kaavamuuoksen nähtäville 14 päiväksi. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävänä olosta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Naapurimaanomistajille tiedotettiin kaavasta kirjeitse ja viranomaisille lähetettiin lausuntopyynnöt.

Luonnoksena esillä ollut vaihtoehto

Korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu teollisuusrakennusten korttelialueesta (TT) asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY). Käyttötarkoitus mahdollistaa päiväkodin rakentamisen alueelle, mutta antaa myös vaihtoehtoja korttelialueen muunlaiseen hyödyntämiseen. Rakennusoikeuden määrä pysyy kaavamuuotuksessa samana eli tehokkuus on luonnoksessa



0,25. Rakentamista rajoittavat alueella olevat vesijohdot, jotka on huomioitu rakennusalan rajoissa. Tieliikennemelun torjumiseksi kaavassa määrätään sijoittamaan rakennusmassa kantatien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni.

Alustava vaikutusten arviointi

Vaikutukset luonnonympäristöön: Pellon muuttuminen rakennetuksi ympäristöksi muuttaa maisemaa ja vähentää viljeltyä peltoalaa. Voimassa olevan kaavan teollisuuskäyttöön verrattuna kaavam muutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Kaavamuutos mahdollistaa lähiympäristöön nykykaavaa paremmin soveltuvan rakentamisen sijoittamisen alueelle. Rakennusoikeuden määrä ei muutu vaan se pysyy alueelle sopivan väljänä. Liikenteen määrä alueelle tulee kasvamaan. Uuden päiväkodin toiminta aiheuttaa huomattavasti enemmän saattoliikennettä Riihitielle nykyiseen Aseman päiväkotiin verrattuna, koska tarkoituksena on rakentaa suurempi yksikkö. Uuden rakennusmassan sijoittaminen ohjataan kantatien varteen, mikä vähentää tieliikenteen melun kantautumista alueelle.

Vaikutukset talouteen: Yksityisen palveluntuottajan palvelusetelipäiväkoti on kaupungille 10-20 % edullisempi vaihtoehto kuin oma. Kaupungin ei tarvitse investoida uusien tilojen rakentamiseen tai vanhojen korjaamiseen ja voi myydä Holman ja Aseman päiväkodit. Yksityisen varhaiskasvatuksen asiakasmaksut ovat lähes samat kuin kunnallisessa varhaiskasvatuksessa.

Muut: Uuden päiväkodin rakentaminen Asemanseudulle vastaa päiväkotipaikkojen kysyntään ja mahdollistaa päivähoidon järjestämisen tiloissa, jotka vastaavat turvallisuudeltaan ja toiminnallisuudeltaan nykyisiä vaatimuksia. Päiväkodilla korvataan Aseman ja Holman päiväkodit sekä eläköitymisien myötä päättyvää kunnallista perhepäivähoitoa.

Mielipiteet ja lausunnot

Kaavaluonnoksesta saapuneet mielipiteet ja lausunnot ja niiden vastineet tiivistettynä:

Mielipide/Lausunto	Vastine
Lausunto, Elisa Oyj 11.9.2019: Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asema-kaavan muutokseen. Alueen läheisyydessä on Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.	Ei muutosta kaavaehdotukseen.
Mielipide 24.9.2019: Päiväkodin aiheuttama melu tulee huomioida kaavassa ja lasten ulkoilupaikka sijoittaa mahdollisuuksien mukaan niin, ettei melusta aiheudu naapureille haittaa. Vaihtoehtoisesti voisi edellyttää jonkinlaista meluestettä tai istutettavaa kasvillisuutta. Myös maiseman	Korttelialueen pohjoisosaan merkitään istutettava alueen osa. Kaavaan myös lisätään yleismääräys rakentamattomien alueiden istuttamisesta.

kannalta on hyvä, jos alueelle istutetaan lisää kasvillisuutta. Kantatien 58 aiheuttama melu on ajoittain häiritsevää, sillä tie sijaitsee muuta aluetta korkeammalla.	
Lausunto, Lasten ja nuorten lautakunta 24.9.2019: Ei huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.	Ei muutosta kaavaehdotukseen.
Lausunto, Pirkanmaan ELY-keskus 25.9.2019: Kaavamuutosalueen eteläpuolella olleen huoltoaseman maaperän kunnostuksesta jäi öljyhiilivetytypitoisia maa-aineksia alueelle ja ne on syytä huomioida jos alueella kaivetaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava MRL 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko- että sisätilojen osalta. Korttelialueen rakennusalan ulkopuolinen alue tulee merkitä puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan ja suojaa piha-alueita katualueiden suunnasta esim. melua ja pölyä vastaan.	Vanhan huoltoaseman kiinteistö ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Asemakaavaan merkitään meluntorjunnan tarve. Rakennusalan ulkopuoliset alueet ovat lähes kokonaan maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa, joten niitä ei voi merkata istutettaviksi alueen osiksi. Kaavaan lisätään yleismääräys rakentamattomien alueiden istuttamisesta.
Lausunto, Pirkanmaan liitto 25.9.2019: Kaavan jatkovalmistelussa tulee ottaa huomioon suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva päärata sekä Oriveden aseman rata-piha-alue siihen liittyvine toimintoineen. Näiden osalta asemakaavan melu- ja tärinävaikutuksien tarkastelussa on tarkoituksenmukaista hyödyntää myös pitkän aikavälin suunnitteluun liittyviä valtakunnallisia liikenne-ennustelukuja (Liikennevirasto 2018).	Kaavaselistusta täydennetään rautatietä ja junaliikennettä koskevien tietojen osalta. Junaliikenteen ei arvioida aiheuttavan merkittävää melua tai tärinää suunnittelualueella, sillä etäisyys rataan on pääosin yli 200 m.
Lausunto, Pirkanmaan maakuntamuseo 10.10.2019: Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä muita arkeologisia kohteita ja alueen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Kuitenkin mikäli mahdollisista arkeologisista kohteista tulee tietoa tai havaintoja, esim. kiviröykkiöistä tai maa-kuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.	

Maakuntamuseolla ei ole hankkeesta rakennetun ympäristön arvojen osalta huomautettavaa. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan museolle lausunnolle.	Ei muutosta kaavaehdotukseen. Kaavaehdotus toimitetaan lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseolle.
---	---

Luonnoksesta saadun palautteen huomioiminen ja kaavaehdotuksen valinta

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen lisätään määräys rakenteiden ääneneristävyydestä ja tärinän huomioimisesta. Lisäksi kaavaan merkitään istutettava alueen osa kortteli-alueen pohjoisosaan sekä lisätään yleismääräys alueen rakentamattomien osien istuttamisesta.

4.6. Kaavaehdotus

Ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 22.10.2019 ja kaupunginhallitus päätti 4.11.2019 asettaa ehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotuksen nähtävänä olosta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä Oriveden Sanomat -lehdessä. Naapurimaanomistajille tiedotettiin kaavasta kirjeitse ja viranomaisille lähetettiin lausuntopyynnöt sähköpostitse.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty nähtävilläoloaikana 22.11.-13.12.2019 muistutuksia eikä saapuneiden lausuntojen perusteella tarvitse tehdä muutoksia kaavaan. Tiivistelmät saapuneista lausunnoista on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue on kokonaan asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY). Rakennusoikeuden määrittää tehokkuusluku 0,25. Korttelialueen pinta-ala on 11393 m², joten rakennusoikeutta on 2848 k-m².

5.2. Aluevaraukset

ALY Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue

Käyttötarkoitus mahdollistaa päiväkodin rakentamisen, mutta antaa myös vaihtoehtoja kortteli-alueen muunlaiseen hyödyntämiseen. Rakentamista rajoittavat alueella olevat vesijohdot, jotka on huomioitu rakennusalan rajoissa. Tieliikennemelun torjumiseksi kaavassa määrätään sijoittamaan rakennusmassa kantatien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Kaavassa on myös määräys rakenteiden ääneneristävyydestä ja tärinän huomioimisesta. Yleisellä määräyksellä kannustetaan rakentamattomien alueiden istuttamista melu-, pöly- ja näkösuojaksi. Korttelialueen eteläosa on osoitettu ohjeelliseksi pysäköimispaikaksi lisääntyvän liikenteen aiheuttaman häiriön hillitsemiseksi.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

Pellon muuttuminen rakennetuksi ympäristöksi muuttaa maisemaa ja vähentää viljeltyä peltoalaa. Rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan alueen rakentamattomat osat määrätään istutettaviksi. Voimassa olevan kaavan teollisuuskäyttöön verrattuna kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset.

5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa lähiympäristöön paremmin soveltuvan rakentamisen alueelle. Rakennusoikeuden määrä ei muutu vaan se pysyy alueelle sopivan väljänä.

Liikenteen määrä alueelle tulee kasvamaan. Uuden päiväkodin toiminta aiheuttaa huomattavasti enemmän saattoliikennettä Riihitielle nykyiseen Aseman päiväkotiin verrattuna, koska tarkoituksena on rakentaa suurempi yksikkö.

Uuden rakennusmassan sijoittaminen ohjataan kantatien varteen, mikä vähentää tieliikenteen melun kantautumista alueelle. Lisäksi kaavassa määrätään rakenteiden ääneneristävyydestä, mikä varmistaa valtioneuvoston asettamien melutason ohjearvojen toteutumisen. Liikenteen aiheuttamaa häiriötä pyritään torjumaan myös määräämällä alueen rakentamattomat osat istutettaviksi ja osoittamalla Asematien puoleinen korttelialueen osa ohjeelliseksi pysäköimispaikaksi.

5.3.3. Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen: Yksityisen palveluntuottajan palvelusetelipäiväkoti on kaupungille 10-20 % edullisempi vaihtoehto kuin oma. Kaupungin ei tarvitse investoida uusien tilojen rakentamiseen tai vanhojen korjaamiseen ja voi myydä Holman ja Aseman päiväkodit. Yksityisen varhaiskasvatuksen asiakasmaksut ovat lähes samat kuin kunnallisessa varhaiskasvatuksessa.

Muut: Uuden päiväkodin rakentaminen Asemanseudulle vastaa päiväkotipaikkojen kysyntään ja mahdollistaa päivähoidon järjestämisen tiloissa, jotka vastaavat turvallisuudeltaan ja toiminallisuudeltaan nykyisiä vaatimuksia. Päiväkodilla korvataan Aseman ja Holman päiväkodit sekä eläköitymisien myötä päättyvää kunnallista perhepäivähoitoa.

5.4. Kaavan suhde olemassa oleviin suunnitelmiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaavamuutokseen liittyvät toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta sekä terveellistä ja turvallista elinympäristöä koskevat tavoitteet. Kaavalla edistetään palvelujen hyvää saavutettavuutta ja myös joukkoliikenteen käyttöä. Lisäksi ehkäistään melusta ja tärinästä aiheutuvia haittoja.

Maakuntakaava

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Pirkanmaan liiton antaman lausunnon (25.9.2019) mukaan esitetty suunnitteluratkaisu noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tavoitteita ja sisältöä. Kaavamuutos edistää mm. maakuntakaavan strategisen ”Tiivistettävä asemanseutu” -kehittämismerkinnän mukaisesti alueen toteuttamista yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävänä alueena, joka tukeutuu ensisijaisesti raideliikenteeseen.

Yleiskaava (MRL 39 § toteutuminen)

Kaavamuutos toteuttaa myös yleiskaavan sisältövaatimuksia. Uusi käyttötarkoitus käyttää hyväksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, uuden isomman päiväkodin rakentaminen parantaa palvelujen saatavuutta ja kaavamääräyksiin pyritään vähentämään paikalle kohdistuvia ympäristöhaittoja.

5.5. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan määräyksillä pyritään vähentämään ja hillitsemään ympäristöhäiriöiden kuten liikennemelun aiheuttamaa haittaa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi kaupunki myy tai vuokraa alueen. Kaavan toteutus on alueen tulevan haltijan vastuulla.

6.2. Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta seuraa kaavan toteutusta normaalina viranomaistoimintana.

7. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ JA VOIMAANTULOSTA TIEDOTTAMINEN

7.1. Hyväksymispäätöksestä ilmoittaminen (MRA 94 §)

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskeva päätös, kaavakartta ja -selostus lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Ilmoitus lähetetään niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan ollessa nähtävillä.

Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla, missä julkaistaan myös hyväksytty kaavakartta ja -selostus.

7.2. Kaavan voimaantulosta ilmoittaminen (MRA 95 §)

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

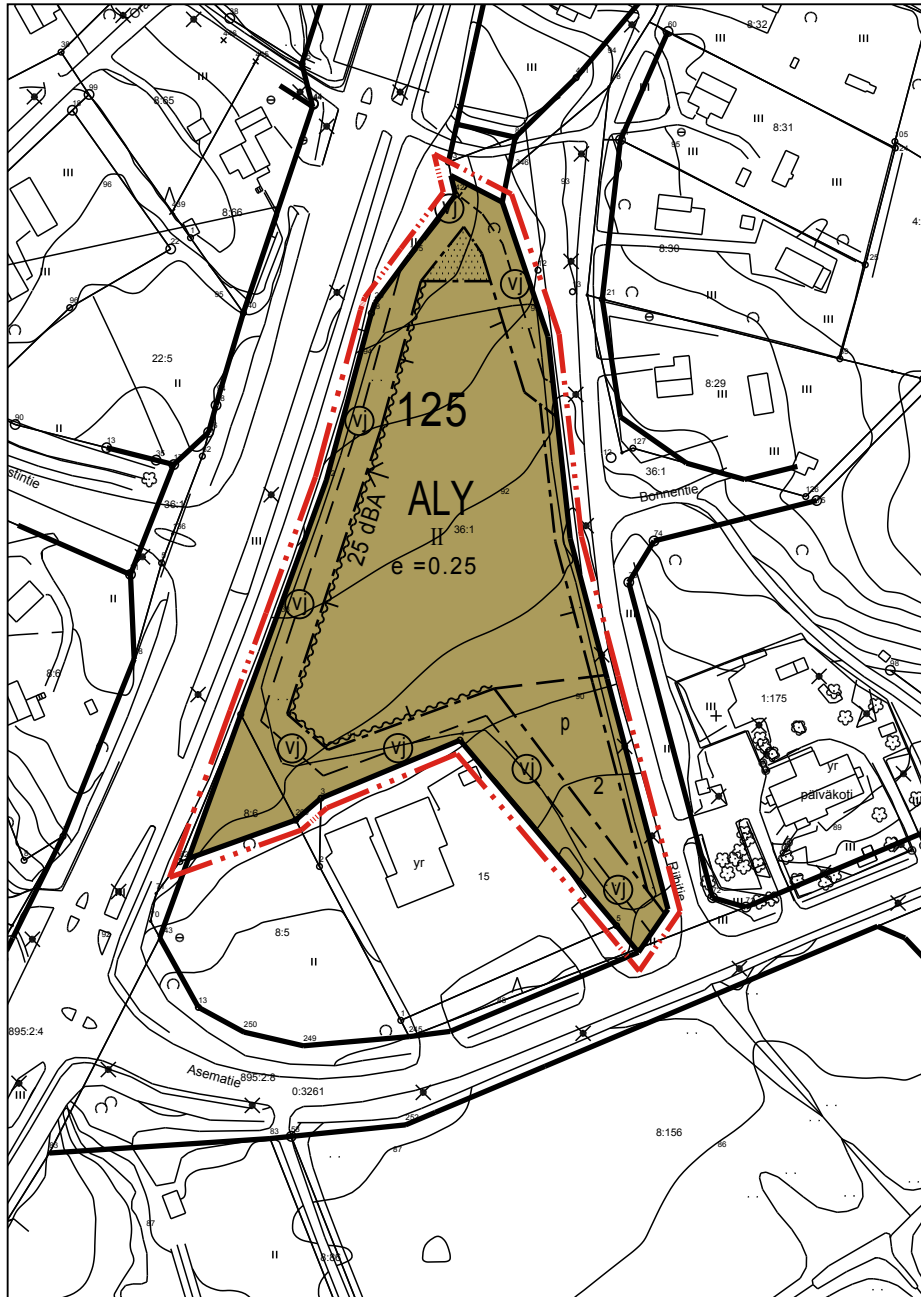
Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, Pirkanmaan liitolle sekä rakennusvalvonnalle.

Orivedellä 14.1.2020

Seppo Tingvall
Vt. kaavoituspäälikkö

Tea Jylhä
Kaavasunnittelija

Riihitien asemakaavamuutos, ehdotus, LIITE 1



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- ALY** Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - Osa-alueen raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- 125 Korttelin numero.
- 2 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 0.25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- ↓ Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 25 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 25 dBA. Rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös liikenteen aiheuttama ääriä.
- Istutettava alueen osa.
- p Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- VI --- Maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelialueen rakentamattomille osille on mahdollisuuksien mukaan istutettava puita ja pensaita.

RIIHITIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, MRL 63 §

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

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueena on pääosin kaupungin omistama peltoalue Riihitien ja kantatien 58 välillä. Rajaus on esitetty viereisessä kuvassa.

KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaupunginvaltuusto päätti 24.6.2019 § 42 varata Riihitieltä tontin yksityiselle päiväkodille ja käynnistää siellä kaavamuutoksen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa päiväkodin toteuttaminen alueelle. Myös alueen osoittamista vaihtoehtoisesti asumiseen tutkitaan.



SUUNNITTELUTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

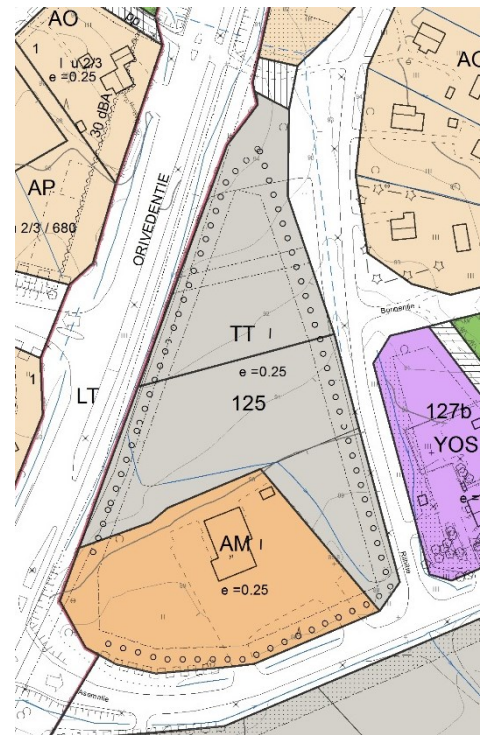
Kaavamuutosalue on Pirkanmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueetta sekä tiivistettävää asemanseutua.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oriveden strateginen yleiskaava on vireillä ja sen luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2019. Luonnoksessa suunnittelualue oli merkitty tiivistyväksi ja kohentuvaksi keskustaajamaksi.

Suunnittelualueella on voimassa 3.12.1980 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta TT, jossa rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää myymälä- tai toimistotiloja varten.

Alueeseen liittyvät mm. seuraavat selvitykset:

- Kantatien 58 tarveselvitys välillä Yliskylä - Oripohja, Orivesi 2012



- Meluselvitys, kt 58 välillä Enonkunnantie-Yliskyläntie, Orivesi 2019
- Varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitys 2019
- Kumpuja ja kivinavettoja, Oriveden kulttuuriympäristöohjelma 2003

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, 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 kehittämiseen (MRA 1 §).

Kaavatyössä tarkastellaan mahdollisen päiväkodin toteutumisen vaikutuksia sekä vaihtoehtoisesti alueen asumiseen osoittamisen vaikutuksia verraten voimassa olevan asemakaavan toteutumisen vaikutuksiin. Varhaiskasvatuksen palveluverkkotyössä on arvioitu uuden päiväkodin rakentamisen tai rakentamatta jättämisen vaikutuksia lapsiin ja perheisiin mm. asumisen, liikkumisen, talouden, terveyden ja turvallisuuden kannalta. Kaavamuutoksessa keskitytään maankäytöllisten vaikutusten tarkasteluun.

OSALLISET

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

Näitä ovat mm:

- Kaava-alueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elisa Oyj
- Elenia Oy

KAAVAPROSESSI JA ALUSTAVA AIKATAULU

Suunnitteluvaihe	Ajankohta
Päätös kaavoituksen käynnistämisestä (vireilletulo)	Kvalt 24.6.2019
Vireilletulosta tiedottaminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos, nähtävillä 14 päivää	Ympla 27.8.2019
Kaavaehdotus, nähtävillä 14 päivää	Loka-marraskuu 2019
Kaavan hyväksyminen	Joulukuu 2019

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnitelman ja asettaa sen nähtäville 14 päiväksi. Suunnitelmasta voi antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.

Kaavaluonnos

Ympäristölautakunta asettaa luonnoksen nähtäville 14 päiväksi. Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on oikeus esittää mielipiteensä luonnoksesta nähtävilläoloaikana.

Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 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, valitus aika 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 elinvoimapalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaavoituksen internet-sivuilla www.orivesi.fi > Palvelut > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus.

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Elinvoimapalvelut/Kaavoitus, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@orivesi.fi

YHTEYSTIEDOT

Lisätietoa antavat:

Tea Jylhä, kaavasunnittelija, puh 050 329 5303
Seppo Tingvall, kaavoituspäällikkö, puh 040 133 9133

Käyntiosoite: Keskustie 23
Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi
Sähköposti: etunimi.sukunimi@orivesi.fi
Internet: <http://www.orivesi.fi/fi/palvelut/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	562 Orivesi	Täyttämispvm	30.03.2020
Kaavan nimi	Riihitien asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	10.02.2020	Ehdotuspvm	04.11.2019
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	11.09.2019
Hyväksymispykälä	18	Kunnan kaavatunnus	562H100220018
Generoitu kaavatunnus	562H100220A18		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1393	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1393

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	1,1393	100,0	2848	0,25	0,0000	136
A yhteensä	1,1393	100,0	2848	0,25	1,1393	2848
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,0848	-2712
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-0,0545	
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,1393	100,0	2848	0,25	0,0000	136
A yhteensä	1,1393	100,0	2848	0,25	1,1393	2848
ALY	1,1393	100,0	2848	0,25	1,1393	2848
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,0848	-2712
TT	0,0000		0		-1,0848	-2712
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-0,0545	
Kadut	0,0000				-0,0545	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ehdotusvaiheen lausunnot tiivistettynä sekä vastineet**Riihitien asemakaavan muutos**

Riihitien asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 22.11.-13.12.2019.

Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja seuraavilta tahoilta: Oriveden tekninen lautakunta, lasten ja nuorten lautakunta, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Elisa Oyj, Telia-Finland Oyj ja Elenia Oy.

Seuraavaan taulukkoon on koottu tiivistetysti nähtävilläoloaikana saapunut palaute:

Lausunto/palaute	Vastine
Telia Finland Oyj 18.12.2019: Ei huomautettavaa. Telian kaapeli kulkee Orivedentien varressa, mutta ei kaavoitettavalla alueella.	Ei muutosta kaavaan.
Tekninen lautakunta 12.12.2019: Riihitien vesihuollon saneeraus on toteutettu huomioiden tuleva asemakaavan muutos. Ei huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.	Ei muutosta kaavaan.
Pirkanmaan maakuntamuseo 5.12.2019: Maakuntamuseo on antanut lausunnon kaavan luonnosvaiheesta. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Ei muutosta kaavaan.
Lasten ja nuorten lautakunta 3.12.2019: Ei huomautettavaa.	Ei muutosta kaavaan.

Pirkanmaan ELY-keskus ei antanut kirjallista lausuntoa, mutta toisti luonnosvaiheessa esittämänsä kommentit pilaantuneen maaperän huomioimisesta sekä rakennusalan ulkopuolisen alueen merkitsemisestä istutettavaksi alueen osaksi. Palaute on käsitelty luonnosvaiheessa annetussa vastineessa eikä kaavaa ole palautteen vuoksi tarpeen muuttaa.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa.