

## Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 105

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.12.2023 (§ 270) käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-414-1-58 ja nimetä kaavahankkeen seuraavasti: *Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale*. Kaupunginhallitus päätti myös, että ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Kaupunginhallitus päätti myöhemmin 15.04.2024 § 79, että Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -niminen kaavamuutos voidaan tehdä rakennuspaikkakohtaisena kaavamuutoksena. Kaupunginhallitus hyväksyi puitesopimusluonnoksen 11.11.2024 § 221 ja valtuutti kaavasuunnittelija Dennis Somelarin allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta. Puitesopimus on määrä allekirjoittaa sopimuksen osapuolten kesken tiistaina 10.12.2024. Tämä asia käsitellään ympäristölautakunnan kokouksessa sillä edellytyksellä, että sopimus on allekirjoitettu.

### Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -luonnoksen sisältö:

Kaavamuutosalue on kaksiosainen. Alueet sijaitsevat Vesijärven rannalla Taipaleenlahdessa ja Jäniänlahdessa. Molemmat alueet kuuluvat kiinteistöön Padustaipale 562-414-1-58. Rantaosayleiskaavan muutoksella muutetaan 25.1.2023 kokonaisuudessaan voimaan tullutta Oriveden rantaosayleiskaavaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Oriveden rantaosayleiskaavassa Taipaleenlahden pohjoisrannalle osoitettu erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Jäniänlahden pohjoisrannalle. Kaava-alueen pinta-ala noin 1,7 ha.

Ranta-osayleiskaavan muutoksessa vakituisen asunnon paikka siirtyy saman kiinteistön sisällä Vesijärven rannalla siten, että Taipaleenlahdella sijaitseva vakituisen asunnon rakennuspaikka poistuu ja Jäniänlahden rannalle osoitetaan uusi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Loma-asuntojen rakennuspaikat säilyvät ennallaan. Rakennusoikeuden määrä alueella ei muutu. Kyse on siten yhden rakennuspaikan siirtämisestä.

Taipaleenlahden pohjoisrannalle on osoitettu maa- ja metsätalousalue (M). Alueen raja- ja pinta-ala vastaavat voimassa olevan rantaosayleiskaavan AO-alueella. Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. M-alueella ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Kaavamuutoksen kaavamääräykset vastaavat ja mukailevat pääosin rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiä.

Uusi rakennuspaikka sopeutuu Oriveden rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen. Rantaosayleiskaavan muutoksessa emätilan rakennusoikeus ei muutu. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai

saman järvialueen maanomistajia erilaiseen asemaan. Kaavamuutoksen vaikutuksien arvioidaan olevan kokonaisuutena vähäisiä.

Rantaosayleiskaavan muutoksella Taipaleenlahden rannalle muodostuu noin 90 metriä lisää yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Kaavamuutoksen jälkeen yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus Taipaleenlahden rannalla on noin 450 metriä. Rantaosayleiskaavan muutos katkaisee Jäniänlahden pohjoisrannan yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan ja lyhentää sitä 128 metriä. Uuden rakennuspaikan länsipuolella säilyy noin 175 metriä ja itäpuolella noin 125 metriä rakentamatonta rantaviivaa.

Rantaosayleiskaavan muutoksen luonnoksessa siirretty rakennuspaikka on osoitettu Jäniänlahden pohjoisrannalle. Rakennuspaikan kaavamääräys säilyy samana kuin alueella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa (erillispientalojen alue, AO). Rakennuspaikan alue kuuluu osittain rantaosayleiskaavan mukaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Näiltä osin kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset ovat Oriveden rantaosayleiskaavaa vastaavia.

#### Aineiston nähtäville asettaminen

Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen, Padustaipale -luonnoksen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi (MRA 19 §).

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Oriveden kaupungin verkkosivuilla sekä Oriveden sanomat -lehdessä. Maanomistajia tiedotetaan nähtävilläoloista ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Asiakirjat asetetaan nähtäville Oriveden kaupungin maankäyttöpalveluiden ilmoitusseinälle (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin verkkosivuille.

Puitesopimuksen mukaisesti kaavahankkeen kaava-aineistoa laatii maanomistajan tilaama konsultti. Aineisto on toimitettu kaupungille, maankäyttöpalvelut ovat kommentoineet aineistoa ja aineistoa työstetään parhaillaan kommenttien perusteella.

Luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuvat lähiaikoina ja ne julkaistaan lisälistana.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää asettaa Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen, Padustaipale luonnoksen kaavakartan ja -määräykset, kaavaselostuksen liitteineen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Maankäyttöpäällikön kokouksessa tekemä lisäys päätösehdotukseen:

Lisäksi ympäristölautakunta päättää myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia kaava-aineistoihin ennen niiden nähtäville asettamista.

|                 |                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Päätös          | Päätösehdotus hyväksyttiin.                                                            |
| Kokouskäsittely | Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana. |

-----

Ympäristölautakunta 04.02.2025 § 10

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija    | <p>kaavasuunnittelija Dennis Somelar</p> <p>Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -rantaosayleiskaavan luonnosvaiheen aineisto on nähtävillä 2.1.-2.2.2025. Luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi.</p> <p>Kaavahankkeen puitesopimuksen mukaisesti, kaavahankkeen aineistoa laatii maanomistajan tilaama konsultti. Maanomistajan ja kaava-aineistoa laativan konsultin kanssa on sovittu, että rantaosayleiskaavan muutoksen aineisto pyritään valmistelemaan kaavaehdotuksena ympäristölautakunnan kokoukseen 4.2.2025, jotta lautakunta voi päättää aineiston nähtäville asettamisen esittämisestä kaupunginhallitukselle.</p> <p>Aineisto valmistellaan nähtävilläolon jälkeen ja sen valmistelussa huomioidaan myös kaikki luonnosvaiheesta saapuneet lausunnot ja mielipiteet. Mikäli kaava-aineistosta saapuu lausuntoja, jotka vaikuttavat merkittävästi kaavaehdotuksen sisältöön, kaavaehdotuksen aineistoa ei välttämättä saada valmiiksi lautakunnan kokoukseen mennessä.</p> <p>Aineisto toimitetaan lautakunnalle lisälistana ennen kokousta, mikäli mahdollista. Kaavasuunnittelija Dennis Somelar esittelee aineiston kokouksessa, mikäli se valmistuu kokoukseen mennessä.</p> <p>Mikäli kaava-aineisto ei valmistu lautakunnan kokoukseen mennessä, siirretään asian käsittely seuraavaan kokoukseen.</p> |
| Toimivalta      | hallintosääntö 30 §                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Esittelijä      | maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Päätösehdotus   | <p>Ympäristölautakunta kuulee kaavasuunnittelijan selostuksen kaavaehdotuksesta ja merkitsee sen tiedoksi.</p> <p>Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -osayleiskaavan kaavaehdotuksen sekä kaavaselostuksen liitteineen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL § 65, MRA § 19).</p> <p>Lisäksi ympäristölautakunta päättää myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia kaava-aineistoihin ennen niiden esittämistä kaupunginhallitukselle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Päätös          | Päätösehdotus hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kokouskäsittely | Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

-----

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 25  
552/10.02.02/2024

|                 |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija    | talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja                                                                                                                                            |
| Toimivalta      | hallintosääntö 23 §                                                                                                                                                                  |
| Esittelijä      | kaupunginjohtaja Juha Kuusisto                                                                                                                                                       |
| Päätösehdotus   | Kaupunginhallitus asettaa Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -osayleiskaavan kaavaehdotuksen sekä kaavaselostuksen liitteineen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. |
| Asian käsittely | Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.                                                      |
| Päätös          | Päätösehdotus hyväksyttiin.                                                                                                                                                          |

-----