

ORIVEDEN KAUPUNKI

ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, PADUSTAIPALE

Rantaosayleiskaavan muutos koskee Oriveden rantaosayleiskaavan eteläistä osa-aluetta kiinteistön Padustaipale 562-414-1-58 alueella.

KAAVASELOSTUS, 03.02.2025



Näkymä kaavamuutosalueelle lounaasta. Kaavamuutosalueiden sijainnit on esitetty sinisillä nuolilla.

Ympäristölautakunta: 10.12.2024 § 105

Kaupunginhallitus:

Kaavan voimaan tulo:

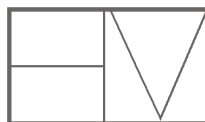
Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.12.2024

Liite 2 Luonnosvaiheen palauteraportti

Liite 3 Ehdotusvaiheen palauteraportti

Liite 4 Kaavakartta määräyksineen



Arkkititehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh 040 5576086

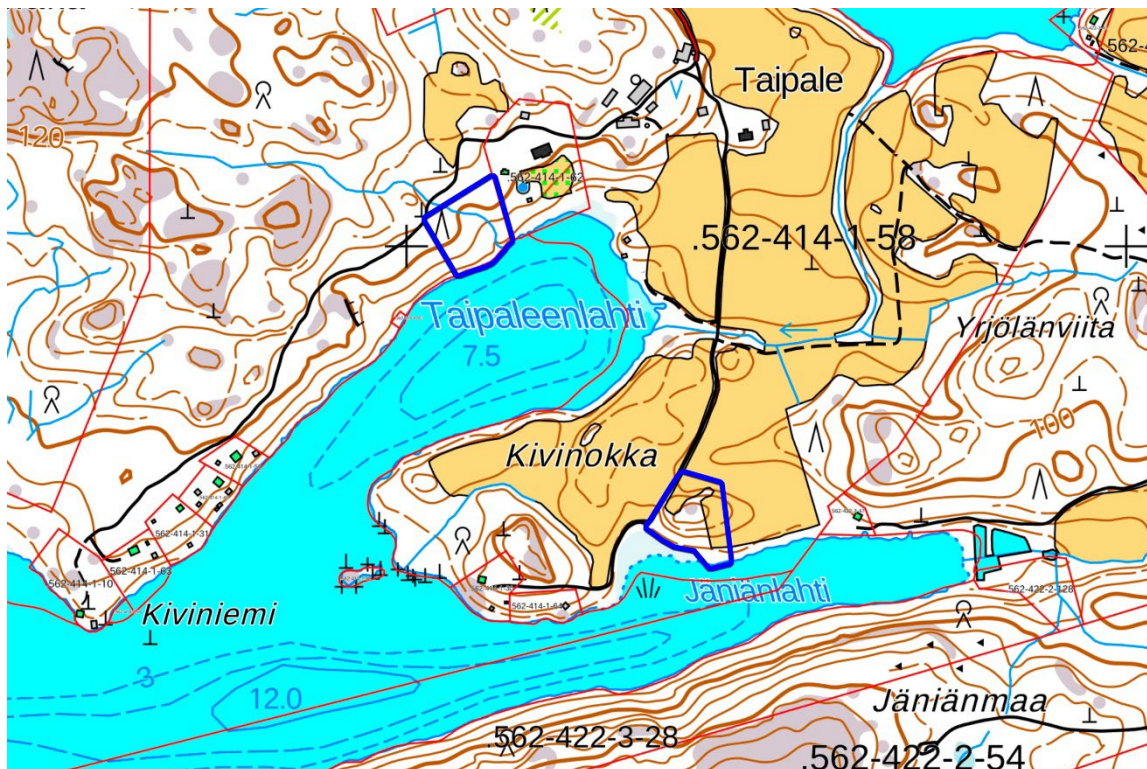
2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Kaavamuutosalue on kaksiosainen. Alueet sijaitsevat Vesijärven rannalla Taipaleenlahdessa ja Jäniänlahdessa. Molemmat alueet kuuluvat kiinteistöön Padustaipale 562-141-1-58.



Kaava-alueiden sijainti. Kaavamuutoksen sijainti on esitetty sinisillä ympyröillä. Pohjakartta: Maanmittauslaitos.



Kaava-alueiden sijainti ja raja. Kaavamuutosalueet on esitetty sinisillä rajauksilla. Pohjakartta: Maanmittauslaitos.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen ranta-asemakaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja. Oriveden kaupungin-hallitus on päättänyt käynnistää rantayleiskaavan muutoksen päätöksellään 11.12.2023 § 270. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 2.1.-2.2.2025 välisenä aikana.

2.3. Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

Tavoitteena on siirtää Oriveden rantaosayleiskaavassa Taipaleenlahden pohjoisrannalle osoitettu erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Jäniänlahden pohjois-rannalle.

Taipaleenlahden pohjoisrannalla oleva alue on tavoitteena osoittaa maa- ja metsätalousalu-eksi.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Kaava-alueen pinta-ala noin 1,7 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Kaavassa on osoitettu yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka.

2.6. Yleiskaavan toteuttaminen

Rantaosayleiskaavan muutos voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

2.7 Lähdeaineisto

- Oriveden rantaosayleiskaava, kaavaselostus 16.3.2020
- Oriveden rantaosayleiskaava, emätilaselvitys, emätilakartta ja muunnettu rantaviiva, Eteläinen osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 3.2: Kaavoitus- ja rakentamistilanne sekä maan-omistus, Eteläinen osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 4.2: Perustietokartta, Eteläinen osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 5.2: Ympäristötietokartta 1, Luonnonympäristön erityisarvot ja ominaispiirteet, Eteläinen osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 6.2.: Ympäristötietokartta 2, Kulttuuriympäristön ar-vot, Eteläinen osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 7.2.: Mitoitusvyöhykekartta
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 9: Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkas-telu
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 11.2: Yhtenäiset rakentamisesta vapaat rannat kaavan toteutuessa, Eteläinen osa-alue
- Ovivesi, Rantaosayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi 2009. Pirkanmaan maakuntamuseo.
- Oriveden rantayleiskaavan luontoselvitys 2009-2010. Luontoselvitys Kotkansiipi.
- Oriveden rantaosayleiskaavan luontoselvityksen päivitys 2015. Luontoselvitys Kot-kansiipi.
- Oriveden rantayleiskaavan luontoselvitys, karttaliite. Eteläinen osa-alue.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



Ilmakuva suunnittelualueelta. Kaavamuutosalueet on esitetty sinisellä rajauksella. Lähde: Maanmittauslaitos.



Näkymä eteläisemmälle kaavamuutosalueelle kaakosta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on esitetty sinisellä viivalla.



Näkymä pohjoisemmalle kaavamuutosalueelle Taipaleenlahden rannalla. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja-
jaus on esitetty sinisellä viivalla.



Näkymä Jäniänlahdelle. Kaavamuutosalue on vasemmalla rannalla.



Näkymä Kivinokan suuntaan lounaasta.



Näkymä pohjoisemmalle kaavamuutosalueelle etelästä.



Näkymä Kivinokan suuntaan koillisesta.

Vesijärven rannalla Taipaleenlahdessa ja Jäniänlahdessa sijaitsevat kaavamuutosalueet ovat rakentamatonta aluetta.

Taipaleenlahden kaavamuutosalue on kaakkoon viettävää rinnettä, jossa korkeuseroa on noin 15 metriä. Taipaleenlahden kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan metsää. Rantaviivaa Taipaleenlahden kaavamuutosalueessa on 91 metriä. Taipaleenlahden leveys kaavamuutosalueen kohdalla on noin 220 metriä.

Taipaleenlahden kaavamuutosalue rajoittuu idän puolelta kiinteistöön Lehtokertunmäki 562-414-1-62, jolla sijaitsee vakituinen asunto. Idempänä sijaitsee Taipaleen talouskeskus. Kaavamuutosalueen länsipuolella Taipaleenlahdessa jatkuu rakentamatonta rantaa noin 400 metriä Kiviniemeen, jossa on loma-asutusta. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkee Padustaipaleen yksityistie.

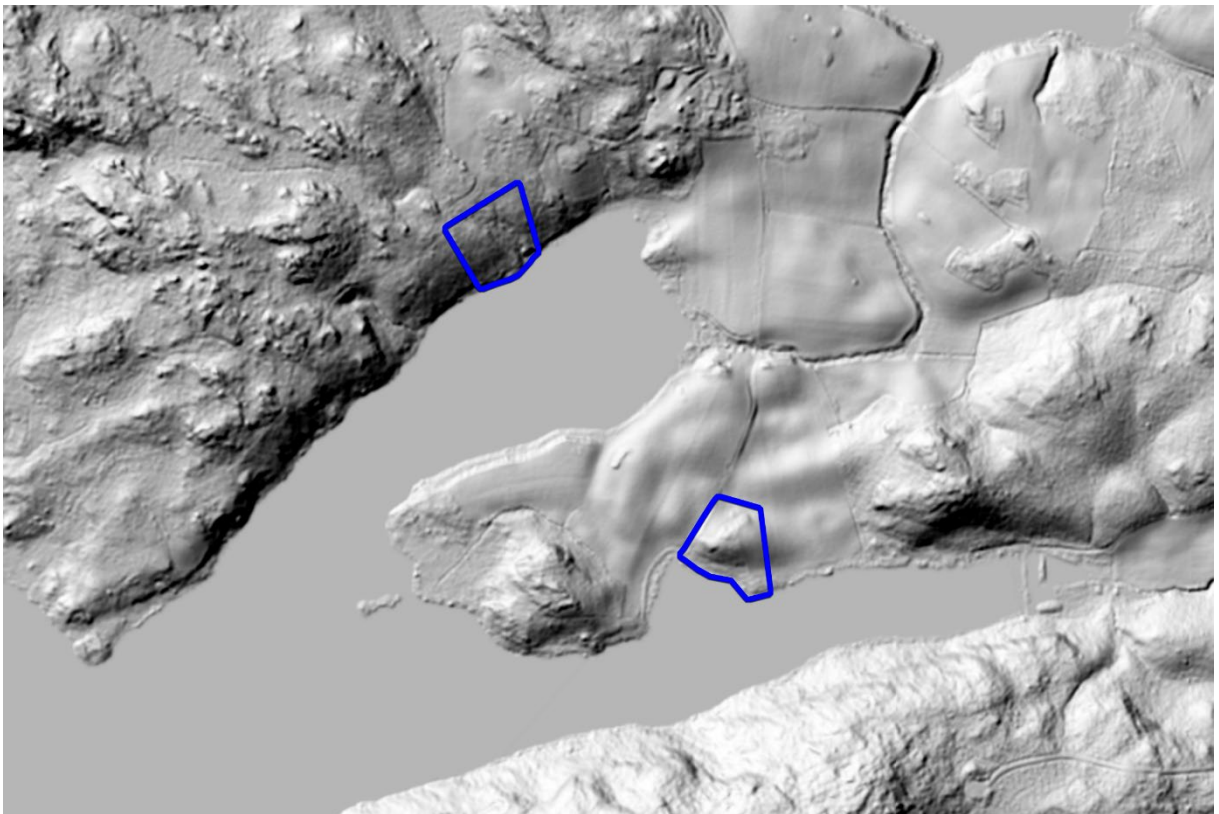
Jäniänlahden kaavamuutosalueella on pieni mäki, jossa korkeuseroa on noin 7,5 metriä. Jäniänlahden kaavamuutosalue on osin metsää ja osin peltoa. Ranta on soistunutta. Rantaviivaa Jäniänlahden kaavamuutosalueessa on 128 metriä. Jäniänlahden leveys kaavamuutosalueen kohdalla on noin 160 metriä. Vastaranta on rakentamaton.

Jäniänlahden kaavamuutosalue rajoittuu lännessä Kivinokankujan yksityistiehen. Kaavamuutosalueen länsipuolella on rakentamatonta aluetta noin 175 metriä ja itäpuolella noin 125 metriä. Kaavamuutosalueen länsipuolella Kivinokan lounaisosassa sijaitsee kaksi loma-asuntoa ja itäpuolella yksi loma-asunto.

Alueet ovat kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Molemmat kaavamuutosalueet kuuluvat samaan kiinteistöön Padustaipale 562-141-1-58, jonka kokonaispinta-ala on noin 86,6 ha.



Alueen rakennuskanta. Kaavamuutosalueet on esitetty sinisellä rajauksella. Lähde: Maanmittauslaitos.



Rinnevalovarjostus. Kaavamuutosalueet on esitetty sinisellä rajauksella. Lähde: Maanmittauslaitos.

Kulttuuriympäristö

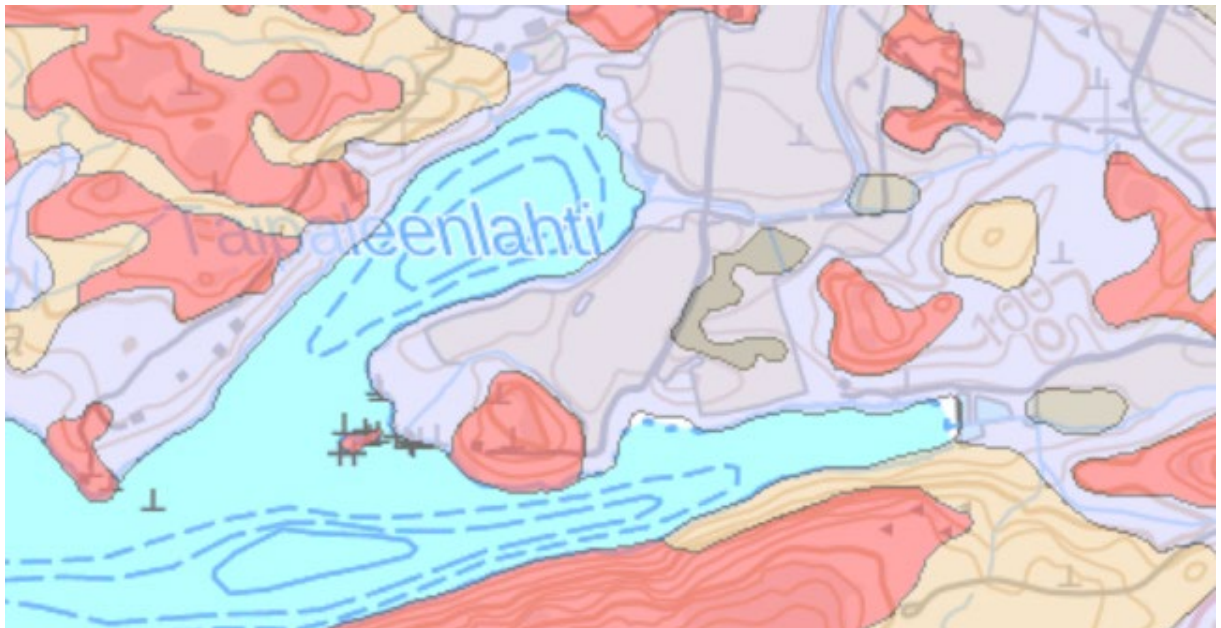
Kaavamuutosalueilta ei ole tiedossa muinaisjäänköksiä.

Taipaleenlahden itäpäässä sijaitsevan Taipaleen talouskeskusalueella on vanha kyläpaikka, kiinteä muinaisjäänkö, Padustaipale (Taipale/Pahutaival), muinaisjäänköstunnus 1000017586. Kiviniemestä, Taipaleenlahden kaavamuutosalueen länsipuolelta on tehty irtolöytö. Kivinokasta, Jäniänlahden kaavamuutosalueen länsipuolelta on tehty irtolöytö.

Oriveden rantaosayleiskaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä kerrotaan, että Padustaipaleen tienoilla on asuttu jo kivikaudella. Ennen 1600-luvulla alkaneita vedenlaskuja Padustaipaleen kohdalta lienee ylitetty kannas Vesijärvestä Rajalahteen ja sitä kautta Längelmävedelle. Selvityksessä on osoitettu kulttuuriympäristön arvoalue, joka ulottuu Taipaleen talouskeskuksen alueelta Kivinokkaan ulottuville peltoalueille. Osa arvoalueesta kuuluu eteläisempään kaavamuutosalueeseen. Taipaleen kantatalo on arvotettu rakennusperinteisesti, rakennusryhmän itsenäisen arvon ja maisemakokonaisuuden kannalta arvokkaaksi kohteeksi. Talouskeskuksen kaksi aittaa sijaitsee Taipaleenlahden rannalla.

Luonnonympäristö ja maisema

Maaperältään molemmat alueet ovat hiesua, Taipaleenlahdella osin myös hiekkamoreenia. Jäniänlahden kaavamuutosalueen ranta on osin soistunut. Jäniänlahden kaavamuutosalueella on pieni mäki, jonka laella on pienialainen kallio.



Ote alueen maaperäkartasta. Violetti väri= hiesu, punainen väri= kallio, keltainen = hiekkamoreeni, harmaa = lieju. Lähde: Maamittauslaitos.

Kaavamuutosalueella ei ole todettu luonnonympäristön erityisarvoja, lailla suojeltuja elinympäristöjä tai eliölajeja, tai erityisiä luonnon ominaispiirteitä, jotka tulisi ottaa huomioon kaavamuutosta laadittaessa.

Maisemallisesti molemmat kaavamuutosalueet ovat melko rajattuja. Pohjoisempi alue sijoittuu Taipaleenlahden maisemaan. Eteläisempi alue sijoittuu Jäniänlahden rantamaisemaan ja Taipaleen talouskeskuksen viljelymaisemaan. Maisemallisesti merkittävä on Taipaleen talouskeskuksesta Kivinokkaan ulottuva avoin ja polveileva viljelymaisema.

Jäniänlahden eteläpuolella sijaitsevat Hokakorvenkalliot, joka on arvokas kallioalue (arvo-luokka 4).



Maisema nähtynä talouskeskuksen suunnasta. Kuvaan on sinisillä nuolilla näytetty kaava-alueiden sijainti.



Näkymä eteläisemmältä kaavamuutosalueelta kohti Taipaleen talouskeskusta.



Näkymä Jäniänlahden rannasta kaavamuutosalueen länsipuolelta.



Näkymä eteläisemmältä kaavamuutosalueelta kohti Jäniänlahden rantaa.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella ei ole vesijohtoa eikä viemärointiä. Suunnitellun rakennuspaikan vierestä kulkee maakaapeli.

Alueelle johtavat yksityistiet Padustaipale ja Kivinokankuja.

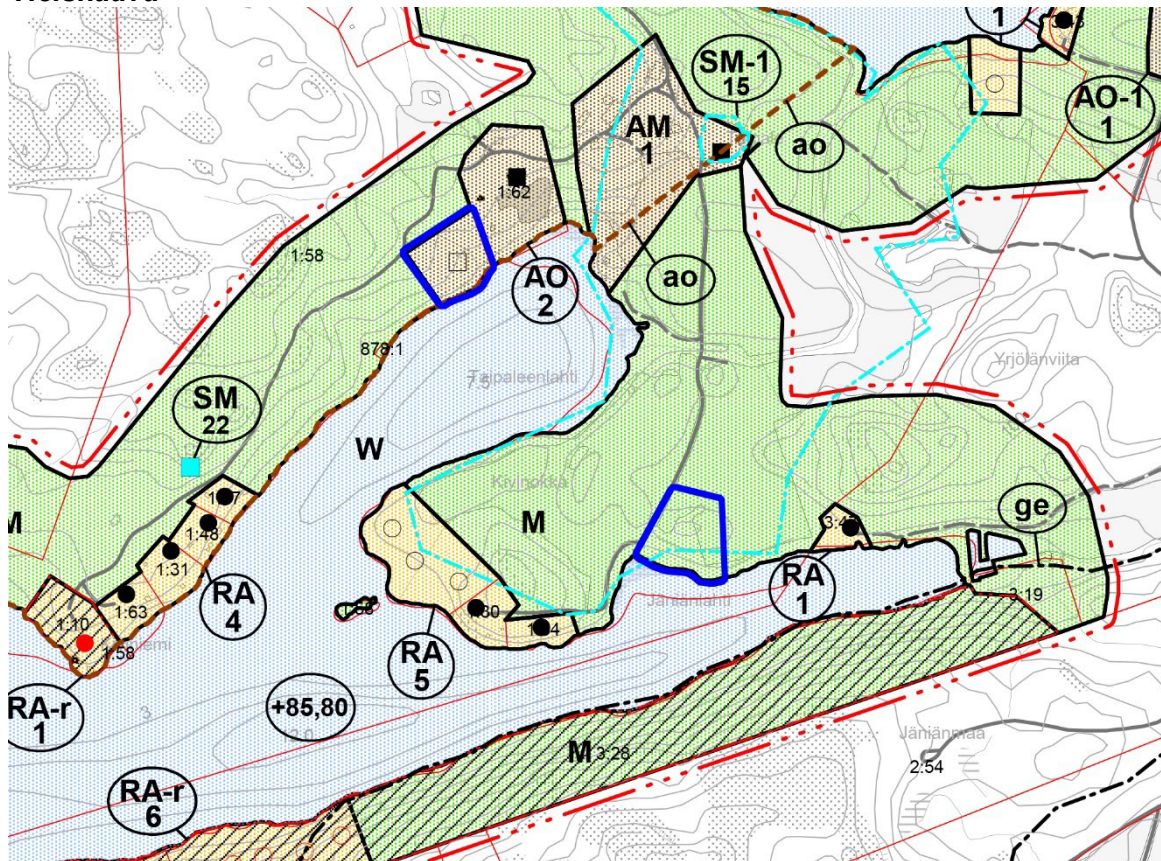
Kaavamuutosalueelta on matkaa Oriveden keskusta noin 13 km.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Kaavamuutosalueella ei ole laadittu asemakaavoja.

Yleiskaava



Ote voimassa olevasta Oriveden rantaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueet on esitetty sinisellä rajauksella.

Alueella on voimassa Oriveden rantaosayleiskaava, joka on tullut voimaan 16.2.2022. Rantaosayleiskaavassa Taipaleenlahden rannalle on osoitettu erillispientalojen alue (AO), jolle on osoitettu yhteensä kaksi rakennuspaikkaa. Jäniänlahden rantaan on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Jäniänlahden pohjoisranta on osa paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi rajattua aluetta (turkoosi pistekatkoviiva).

Kaavamääräykset:

Erillispientalojen alue (AO)

Alue on tarkoitettu vakituiseen asutukseen. Alueelle saadaan muodostaa omarantaisten erillispientalojen rakennuspaikkoja enintään aluevarausmerkintään liitetyn numeron osoittama määrä.

Uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti, sekä sen tilan alue jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa avonaisella neliöllä (□). Mustat neliöt (■) osoittavat kaavan laatimishetkellä jo toteutetut rakennuspaikat.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ranta-alueen ulkopuolisten alueiden osalta myös haja-asutusluontoiseen rakentamiseen.

MRL:n 43 §:n 2 mom:n perusteella määrätään, että M-alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AM, AM-1, AO, AO-1, RA, RA-1 ja RM-alueille sekä sa-merkinnöille.

Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö (turkoosi pistekatkoviiva)

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Alueen peltojen säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää erityisesti historiallisten kylätonttien ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuksien ympäristössä.

Yleismääräykset:

Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen (MRL 72 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asuntojen alueille (RA, RA-1) ja erillispientalojen alueille (AO, AO-1).

Lisäksi rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan mukaisesti asuinrakennuksen ja saunan rakentamiseen maatilojen talouskeskusten alueilla (AM, AM-1) sekä saunan rakentamiseen saunojen rakennusaloilla/ rakennuspaikoilla (sa).

Yleiskaavan voimaantulon jälkeen muodostettavan uuden RA-, RA-1-, AO- ja AO-1- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, tai vesikäymälän jätevedet johdetaan tiiviiseen umpinaiseen säiliöön, tai vesikäymälää ei rakenneta, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä mainittua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m². RA- ja AO- rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan ranta-viivan pituuden tulee olla vähintään 40 m.

Kullekin RA- ja RA-1- alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja kullekin AO- ja AO-1- alueen rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen

asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Talusrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta RA-, RA-1, AO- ja AO-1-alueiden rakennuspaikalla saa olla enintään 50%:a, kuitenkin siten että erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m²:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m² ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m².

RA-, RA-1-, AO- ja AO-1- alueilla rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuunottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m². Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m², mutta alle 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

RA, AO- ja AM- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruinen savusauna, jonka etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m.

RA, AO- ja AM- alueelle ei saa rakentaa alle 10 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto.

Mikäli vesistölle ei ole määritetty alinta rakentamiskorkeutta, suositeltava rakennuksen alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m keskivedenpintaa korkeammalla.

Vesihuoltoverkoston ulkopuolisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kunnan määräysten mukaisesti.

Uusien rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee suunnitella siten, että kulku yleiselle tielle järjestetään ensisijaisesti olevien liittymien kautta.

Ranta-alueiden metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja

niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa muita varauksia.

Pirkanmaalla on vireillä vaihemaakuntakaava ”Elonkirjo ja energia”. Vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu varauksia tai muutoksia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta-asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Huomioitava on erityisesti valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite koskien elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.

Pohjakartta

Rantaosayleiskaavan muutoksen pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistöraja-aineistoa.

Rakennusjärjestys

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys on ollut hyväksytty 10.6.2019.

Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu

Oriveden rantaosayleiskaavaa varten laaditussa vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa Taipaleenlahden pohjoisranta on määritetty vakituisen asumisen kannalta edulliseksi alueeksi. Jäniänlahden ranta-alueet eivät ole tarkastelussa määritetty vakituisen asumisen kannalta edulliseksi alueeksi. Tarkastelussa on arvioitu myönnettyjä vakituisen asumisen rakennuslupia, vesihuollon verkosto, kylämaista asutusta, asuttuja kiinteistöjä, palvelujen saatavuutta, liikenneverkkoja ja väestön sijoittumista.

Emätilatarkastelu ja rantakaavan mitoitus

Kiinteistön Padustaipale 562-141-1-58 emätila on Padustaipale. 1.7.1959 jälkeen emätilasta on lohkottu yhteensä 9 Vesijärven rannalla sijaitsevaa kiinteistöä, jotka kaikki ovat rakennettuja. Oriveden rantaosayleiskaavaa varten laaditun emätilaselvityksen mukaan emätilan muunnetun rantaviivan pituus on 2,29. Mitoitusluku Vesijärven rannalla on kaavaa laadittaessa ollut 7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Emätilan rakennusoikeudeksi on muodostunut 15,1 rakennuspaikkaa. Käytetty rakennusoikeus on ollut 10 rakennuspaikkaa ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on ollut jäljellä 5 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista on osoitettu rantaosayleiskaavaan Vesijärven rannalle 4 rakennuspaikkaa ja Pahunjärven rannalle 1 rakennuspaikka.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Rantaosayleiskaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueen arvioidulla vaikutusalueella olevien naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo

- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Oyj ja ElmoNet Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- Elenia Verkko Oyj

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orivesi.fi sekä Oriveden sanomat -lehdessä.

Suunnittelualueen arvioidulla vaikutusalueella olevien naapurikiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan nähtävilläoloista.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tekneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Oriveden voimassa oleva Hallintosääntö on tullut voimaan 1.1.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) sekä kaavaehdotukseen on muutettu kaavahankkeen kulun ja hallinnollisten käsittelyjen kuvauksia vastaamaan Hallintosääntöä (1.1.2025).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto (kaavaluonnos)

Kaavaluonnos valmistui joulukuussa 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 2.1.-2.2.2025 välisenä aikana.

Aineistosta saatiin lausunnot Suomen Erillisverkot Oy:ltä, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Suomen Erillisverkot Oy ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa kaavan valmisteluaineistosta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että rantaosayleiskaavan luonnos huomioi kulttuuriympäristön arvot riittävällä tavalla, ja että mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon pohjalta kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin ranta-alueiden yleiskaavojen sisältövaatimusten täyttymisen tarkastelulla.

Saapuneiden lausuntojen lisäksi *Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö* -kaavamerkinnän esitystapaa on muutettu ja yhtenäistetty kaavaehdotukseen voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan merkintöjen mukaiseksi. Kaavaehdotuksessa merkintä on muutettu osoittamaan laajemmin arvokkaaksi määritellyn kulttuuriympäristön aluetta kaavakartalla.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus valmistui helmikuussa 2025. Kaavaehdotuksen laatimista ohjaa ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus asettaa sen nähtäville.

Osalliset ja kaupungin jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa ennen nähtävilläolon päättymistä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot hallintokunnilta ja asian kannalta oleellisilta viranomaisahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavam muutoksen. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan Oriveden kaupungin kuulutuksella kaavan hyväksymispäätöksestä ja kaavan voimaan tulosta.

4.4 Kaavan tarve ja tavoitteet

Rantaosayleiskaavan muuttamisen tarve

Voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa on osoitettu kiinteistön Padustaipale 562-141-1-58 alueelle Taipaleenlahden pohjoisrannalle erillispientalojen alue (AO). Alueelle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka. Maanomistajalla on tarve siirtää rakennuspaikka Jäniänlahden pohjoisrannalle. Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuisi mäen päälle peltoaukean maisemaan. Uuden rakennuspaikan vierestä kulkee verkkoyhtiön maakaapelointi, jolloin sähköliittymän saanti tontille olisi mahdollinen. Rakennuspaikan siirto mahdollistaa Taipaleenlahden pohjoisrannalla sijaitsevan metsäkokonaisuuden säilymisen yhtenäisenä.

Kaavamuutosalueen rajausta käsittää vain voimassa olevan rantaosayleiskaavan erillispientalojen alueen (AO) rakentamattoman rakennuspaikan ja uuden AO-rakennuspaikan alueen. Koska kaavamuutoksella ei alustavien arvioiden ja Pirkanmaan maakuntamuseolta saadun ennakkolausunnon perusteella ole merkittävää vaikutusta rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen eikä lähialueen kulttuurihistoriallisiin tai maisemallisiin arvoihin, on kaavamuutoksen laatiminen suppeana ns. rakennuspaikkakohtaisena kaavamuutoksena nähty mahdollisena edellyttäen, että kaavan vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla on vaikutuksia.

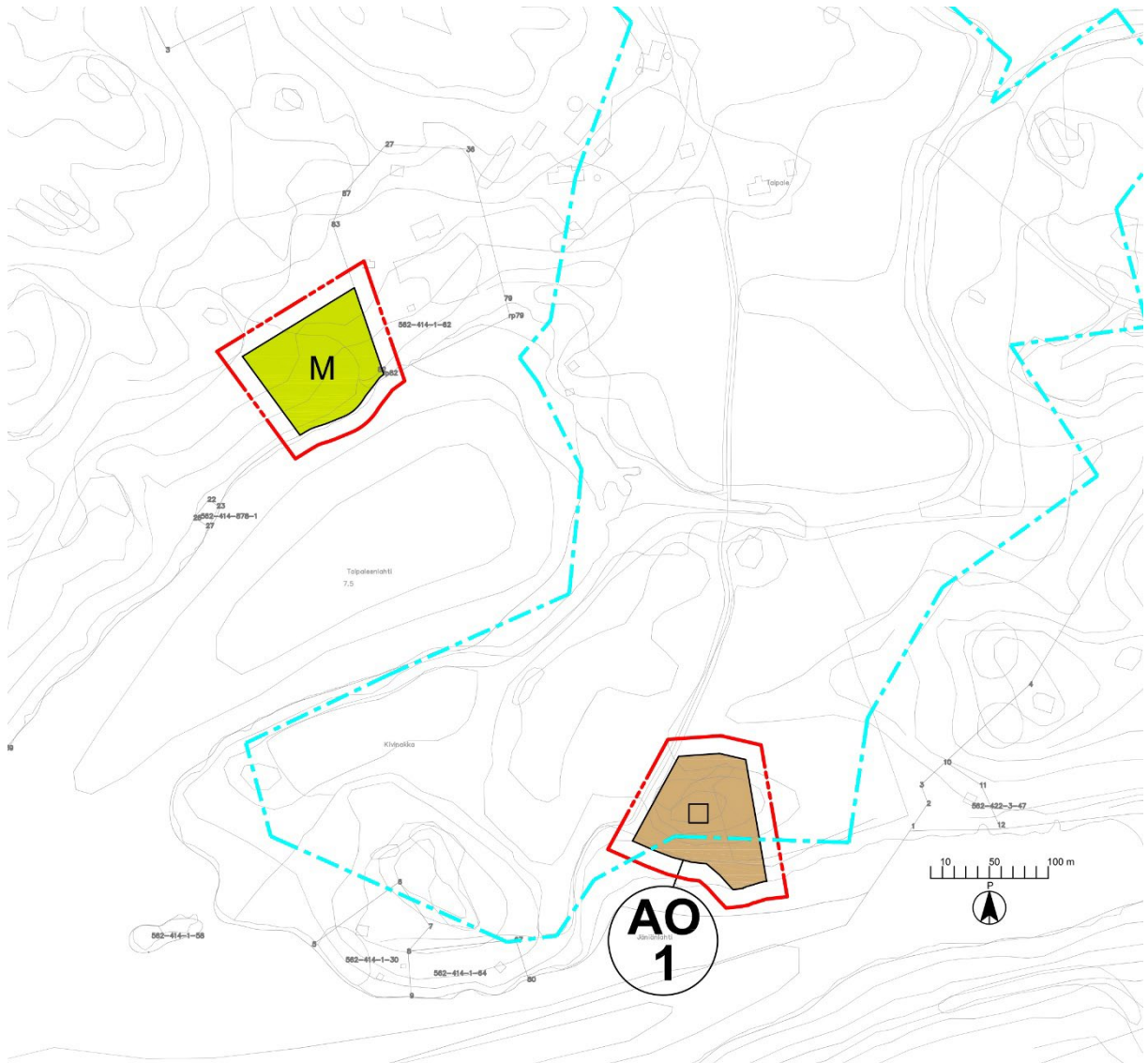
Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteet

Tavoitteena on siirtää Oriveden rantaosayleiskaavassa Taipaleenlahden pohjoisrannalle osoitettu erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Jäniänlahden pohjoisrannalle.

Taipaleenlahden pohjoisrannalla oleva alue on tavoitteena osoittaa maa- ja metsätalousalueeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Mitoitus

Rantaosayleiskaavan muutoksessa emätilan rakennusoikeus ei muutu. Oriveden ranta-osayleiskaavassa on emätilalle osoitettu Vesijärvelle 3 loma-asunnon rakennuspaikkaa Kivinkolan länsirannalle ja 1 vakituisen asunnon rakennuspaikka Taipaleenlahden pohjoisrannalle. 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.

Rakennuspaikan ja rakennusoikeuden osoittamisessa noudatetaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksiä:

- Uuden AO- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².
- AO- rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 m.

- AO- alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.
- Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².
- Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta AO- alueiden rakennuspaikalla saa olla enintään 50%:a, kuitenkin siten että erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m²:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m² ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitettun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m².
- AO- alueilla rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuunottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m². Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m², mutta alle 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.
- AO- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruinen savusauna, jonka etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m.
- AO- alueelle ei saa rakentaa alle 10 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.
- Mikäli vesistölle ei ole määritetty alinta rakentamiskorkeutta, suositeltava rakennuksen alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m keskivedenpintaa korkeammalla.
- Uusien rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee suunnitella siten, että kulku yleiselle tielle järjestetään ensisijaisesti olevien liittymien kautta.

Kaavan sisältö ja perustelut

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

Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

Jäniänlahden pohjoisrannalle on osoitettu erillispientalojen alue (AO). Alueelle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka (avonainen neliö, □). Rakennuspaikan pinta-ala on noin 8400 m² ja rantaviivan pituus 128 metriä. Alue on tarkoitettu vakituiseen asutukseen.

Kaavakartalle on osoitettu paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvoalueen merkintä (turkoosi pistekatkoviiva). Arvoalue käsittää AO-rakennuspaikalla sijaitsevan mäen ja sen pohjoispuolella olevan peltoalueen, jotka ovat osa Taipaleen talouskeskuksen viljelymaisemaa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Alueen peltojen säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää erityisesti historiallisten kylätonttien ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuksien ympäristössä.

Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa erillispientalojen alueelle (AO).

AO- alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerros-luku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 300 m². Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m².

Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta AO- alueen rakennuspaikalla saa olla enintään 50%:a, kuitenkin siten että erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m²:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m² ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m².

AO- alueella rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuun ottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m². Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m², mutta alle 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

AO- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruinen savusauna, jonka etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m.

AO- alueelle ei saa rakentaa alle 10 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto.

Suosittelava rakennuksen alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m keskivedenpintaa korkeammalla.

Jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kunnan määräysten mukaisesti.

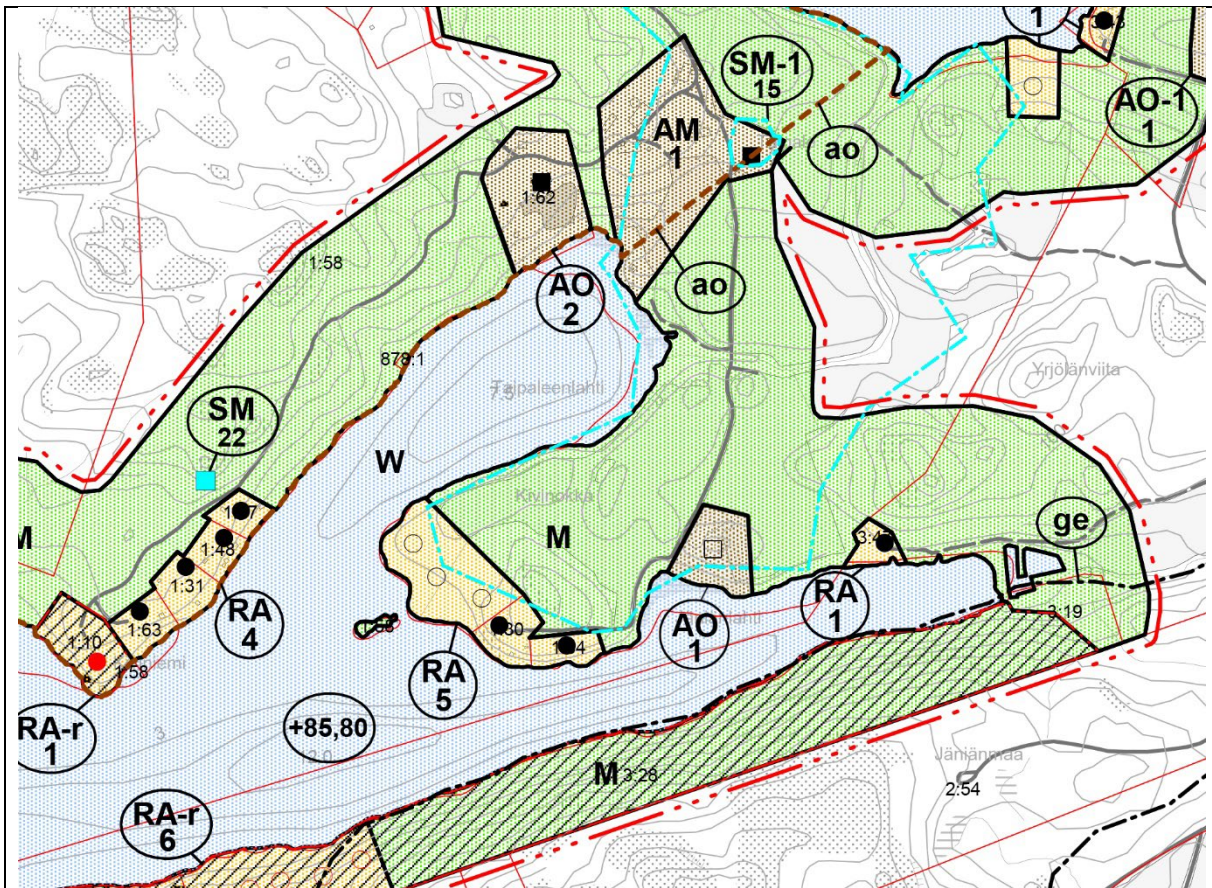
Ranta-alueiden metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen toteuttamisen välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa asumisen Jäniänlahden pohjoisrannalla. Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole vaikutusta rannan ja vesistön saavutettavuuteen tai alueiden yleiseen virkistyskäyttöön. Rantaosayleiskaavan
------------------------------------	---

	muutos mahdollistaa Taipaleenlahden pohjoisrannalla olevan virkistykseen soveltuvan metsäalueen säilymisen yhtenäisenä.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Rantaosayleiskaavan muutoksessa on annettu kaavamääräyksiä koskien alinta rakentamiskorkeutta ja jätevesien käsittelyä.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	Rantaosayleiskaavan muutosalueella ei ole tunnistettu erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi ottaa kaavamuutosta laadittaessa huomioon. Kaavassa on määrätty, että rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto, mikä tukee luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamista.
Yhdyskunta- ja energiatalous Yhdyskuntarakenne	Uusi rakennuspaikka sopeutuu Oriveden rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen. Uusi rakennuspaikka on osoitettu paikkaan, jossa se on mahdollista liittää sähköverkkoon. Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa Taipaleenlahden pohjoisrannalla olevan metsäalueen säilymisen yhtenäisenä.



Kaavayhdistelmä voimassa olevasta Oriveden rantaosayleiskaavasta ja Padustaipaleen kaavamutoksesta.

Liikenne	Uudelle rakennuspaikalle on olemassa oleva tie-oikeus ja rakennettu tieyhteys. Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikenteen järjestämiseksi. Tie uudelle rakennuspaikalle kulkee Taipaleen talouskeskuksen pihapiirin kautta.
Maisema	Kaavassa on annettu määräyksiä koskien paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä mahdollistaa siihen liittyvien arvojen säilymisen. Uusi rakennuspaikka sijaitsee Taipaleen arvokkaan kulttuuriympäristön eteläosassa ja sijoittuu metsän reunaan noin 500 metrin etäisyydelle talouskeskuksesta. Rakentaminen sijoittuu peltomaiseman reunaan ja erilleen talouskeskuksesta siten, että pelto-alue säilyy ehjänä. Kaavamääräys edellyttää, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä huomioidaan sopeutuminen viljelymaisemaan. Rakennuspaikka ei näy Vesijärven suuntaan.



Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta rakentamisesta.

Rakennettu ympäristö	Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa rakentamisen Jäniänlahden pohjoisrannalle.
Rantaviiva	Rantaosayleiskaavan muutoksella Taipaleenlahden rannalle muodostuu noin 90 metriä lisää yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Kaavamuutoksen jälkeen yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus 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.
Maanomistajien tasapuolinen kohdelu	Rantaosayleiskaavan muutos ei heikennä saman rantaosayleiskaavan alueella olevien maanomistajien rakennusoikeuden määrää. Kaavalla ei ole vaikutusta emätilan rakennusoikeuteen. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvialueen maanomistajia huonompaan asemaan.

Ranta-alueiden yleiskaavojen sisältövaatimusten täytyminen

Tarkastelu alueidenkäyttölain 73 §:ssä säädettyjen ranta-alueille laadittavien yleiskaavojen sisältövaatimusten täyttymisestä kaavamuutoksessa:

1) Sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön:

Uusi rakennuspaikka sijaitsee Taipaleen arvokkaan kulttuuriympäristön eteläosassa ja sijoittuu metsän reunaan noin 500 metrin etäisyydelle talouskeskuksesta. Rakentaminen sijoittuu peltomaiseman reunaan ja erilleen talouskeskuksesta siten, että peltoalue säilyy ehjänä.

Paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä koskeva kaavamääräys edellyttää, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä huomioidaan sopeutuminen viljelymaisemaan.

Rakennuspaikka ei näy Vesijärven suuntaan.

2) Luonnonsuojelun, maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottaminen:

Rantaosayleiskaavan muutosalueella ei ole tunnistettu erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi ottaa kaavamuutosta laadittaessa huomioon.

Kaavassa on määrätty, että rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto, mikä tukee luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamista.

Paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä koskeva kaavamääräys edellyttää, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä huomioidaan sopeutuminen viljelymaisemaan.

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole vaikutusta rannan ja vesistön saavutettavuuteen tai alueiden yleiseen virkistyskäyttöön. Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa Taipaleenlahden pohjoisrannalla olevan virkistykseen soveltuvan metsäalueen säilymisen yhtenäisenä.

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Rantaosayleiskaavan muutoksessa on annettu kaavamääräyksiä koskien alinta rakentamiskorkeutta ja jätevesien käsittelyä.

Rantaosayleiskaavan rakennuspaikka sijaitsee mäellä, joka soveltuu hyvin rakentamiseen.

3) Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta:

Rantaosayleiskaavan muutoksella Taipaleenlahden rannalle muodostuu noin 90 metriä lisää yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Kaavamuutoksen jälkeen yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus Taipaleenlahden pohjoisrannalla on noin 450 metriä.

Jäniänlahden rantaviivan kokonaispituus on noin 2,2 kilometriä. Lahden alueella sijaitsee nykyisin 3 loma-asuntoa, jotka varaavat rantaviivaa noin 300 metriä. Uusi rakennuspaikka varaa rantaviivaa noin 130 metriä. Rantaosayleiskaavan muutoksen jälkeen Jäniänlahdella on rakennettua rantaviivaa noin 430 metriä. Kaikki rakennuspaikat sijaitsevat Jäniänlahden pohjoisrannalla noin 700 metriä pitkällä rantajaksolla. Jäniänlahden eteläranta on kokonaan rakentamatonta aluetta. Vaikka uusi rakennuspaikka katkaisee rakentamattoman rantaviivan,

säilyy Jäniänlahden rantaviivasta rakentamattomana noin 1770 metriä, mikä mahdollistaa esimerkiksi ulkoilun ja rantautumisen alueella.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AO	ERILLISPIENTALOJEN ALUE Alue on tarkoitettu vakituiseen asutukseen. Alueelle saadaan muodostaa omarantaisten erillispientalojen rakennuspaikkoja enintään aluevarausmerkintään liitetyn numeron osoittama määrä. Uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti, sekä sen tilan alue jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa avonaisella neliöllä (□). Mustat neliöt (■) osoittavat kaavan laatimishetkellä jo toteutetut rakennuspaikat.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu ranta-alueen osalta pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ranta-alueen ulkopuolisten alueiden osalta myös haja-asutusluontoiseen rakentamiseen. Alueidenkäyttölain 43 §:n 2 mom:n perusteella määrätään, että M-alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AM, AM-1, AO, AO-1, RA, RA-1 ja RM-alueille sekä sa-merkinnöille. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.
-----	Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Alueen peltojen säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää erityisesti historiallisten kyläonttien ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuksien ympäristössä.
-----	15 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Yleismääräykset:

Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen (Alueidenkäyttölaki 72 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asuntojen alueille (RA, RA-1) ja erillispientalojen alueille (AO, AO-1).

Lisäksi rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan mukaisesti asuinrakennuksen ja saunan rakentamiseen maatilojen talouskeskusten alueilla (AM, AM-1) sekä saunan rakentamiseen saunojen rakennusaloilla/ rakennuspaikoilla (sa).

Yleiskaavan voimaantulon jälkeen muodostettavan uuden RA-, RA-1-, AO- ja AO-1- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, tai vesikäymälän jätevedet johdetaan tiiviiseen umpinaiseen säiliöön, tai vesikäymälää ei rakenneta, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä mainittua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m². RA- ja AO- rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan ranta-viivan pituuden tulee olla vähintään 40 m.

Kullekin RA- ja RA-1- alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja kullekin AO- ja AO-1- alueen rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta RA-, RA-1, AO- ja AO-1-alueiden rakennuspaikalla saa olla enintään 50%:a, kuitenkin siten että erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m²:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m² ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitettun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m².

RA-, RA-1-, AO- ja AO-1- alueilla rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuunottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m². Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m², mutta alle 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

RA, AO- ja AM- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruinen savusauna, jonka etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m.

RA, AO- ja AM- alueelle ei saa rakentaa alle 10 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto.

Mikäli vesistölle ei ole määritetty alinta rakentamiskorkeutta, suositeltava rakennuksen alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m keskivedenpintaa korkeammalla.

Vesihuoltoverkoston ulkopuolisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kunnan määräysten mukaisesti.

Uusien rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee suunnitella siten, että kulku yleiselle tielle järjestetään ensisijaisesti olevien liittymien kautta.

Ranta-alueiden metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

Yleiskaavan muutos voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Yleiskaavan toteuttaminen edellyttää, että rantapuusto säilytetään. Rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopeutuminen viljelymaisemaan.

Nokialla 03.02.2025

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen