

Kaavamuutosaloite rantaosayleiskaavan muuttamiseksi, kiinteistö 562-448-1-56

Kaupunginhallitus 09.02.2026
67/10.02.02/2026

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Oriveden rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevan kiinteistön omistaja (kiinteistötunnus 562-448-1-56) on ollut yhteydessä maankäyttöpalveluihin vuoden 2026 alkupuolella voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan muuttamiseksi.

Kiinteistö sijaitsee Koljonselän rannalla lähellä Leväslahtea osittain Turvepohjan etelärannalla ja osittain Mustansuunlahden pohjoisrannalla. Kiinteistö on noin 23,7 ha laajuinen. Varsinainen kaavamuutosalue on noin 1,07 ha laajuinen ja se on esitetty esityslistan liitteenä olevassa kartassa.

Rantaosayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kaksi uutta loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikkaa. Maanomistajan tavoitteena on siirtää toinen rakennuspaikoista Ruokosaarenkärjen pohjoispuolelta noin 200 m etäisyydelle nykyisestä sijainnistaan niemen eteläpuolelle saman kiinteistön sisällä kahden rakentuneen loma-asunnon rakennuspaikan väliin sekä mahdollisuuksia tutkia siirrettävän rakennuspaikan osoittamista vakituiseen asumiseen erillispientalojen alueen (AO) rakennuspaikaksi.

Maanomistaja on tiedustellut mahdollisuuksia vakituiseen asumiseen osoittamiseen. Varsinaiset suunnitteluratkaisut tarkentuvat kaavatyön edetessä. Kaavatyössä hyödynnetään voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksiä sekä suunnitteluratkaisuja.

Maankäyttöpalveluiden alustavan arvion mukaan rakennuspaikan siirtäminen sekä käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollista huomioiden uuden ehdotetun rakennuspaikan koon, sijainnin, maastonmuodot sekä muut ominaisuudet. Uusi rakennuspaikka rajautuisi olemassa olevaan tiehen, joten uutta kulkuyhteyttä ei tarvitsisi muutoksen vaikutuksesta rakentaa. Uusi rakennuspaikka sijaitsee asumisen edullisuusvyöhykkeellä ja sen lähistöllä sijaitsee muita rantaosayleiskaavassa osoitettuja asuinrakennuksia. Uusi rakennuspaikka ei rikkoisi yhtenäisiä rantaviivoja, vaan rakennuspaikan siirtäminen tekisi alueesta yhtenäisemmän kokonaisuuden.

Kyseessä olisi yksityisen maanomistajan aloitteesta tehtävä kaavahanke, joten kaavoituksen kustannusten jakautumisesta tulee laatia puitesopimus kaavahankkeeseen ryhtyvän maanomistajan kanssa. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavoitustaksan (27.11.2023 § 76, päivitys KV 26.5.2025 § 39), jossa on määriteltä kaavoituksen kustannuksista perittävät maksut. Kaavoitustaksan mukaisia maksuluokkia ja taksassa määriteltäjä kustannuksia hyödynnetään puitesopimuksen laatimisessa. Taksan mukaisesti kaavahanke kuuluisi maksuluokkaan 7. Maksuluokan 7 kuvauksen mukaan maksuluokkaan kuuluvat hankkeet ovat seuraavanlaisia; ”*Tavanomainen tai vaikutuksiltaan merkittävämpi rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan muutos (esim. rakennuspaikan siirto) silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki.*” Maksuluokan 7 mukaisesti perittävä kustannus olisi 1000 e + 500 e / rakennuspaikka. Tämän lisäksi perittäisiin kaavoitustaksan mukaisia muita kustannuksia (esim. kuulutuskustannukset).

Kaavahanke on tarkoitus laatia siten, että kaavadokumentit tuottaa maanomistajan hankkima kaavakonsultti yhteistyössä maanomistajan kanssa. Kaupunki ohjaa kaavakonsulttia sekä vastaa hallinnollisesta puolesta (mm. päätöksenteko ja sen valmistelu, kuulutukset, nähtäville asettaminen).

Toimivalta hallintosääntö 23 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-448-1-56 liitekartan mukaisella alueella
2. myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä vähäisiä teknisiä muutoksia kaava-alueen rajaukseen
3. että rantaosayleiskaavan tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia siirtää toinen rantaosayleiskaavassa osoitetuista uusista loma-asuntojen (RA) rakennuspaikoista Turvepohjan etelärannalta Mustansuunlahden pohjoisrannalle sekä siirrettävän rakennuspaikan muuttamista erillispientalojen rakennuspaikaksi (AO)
4. nimetä rantaosayleiskaavahankkeen seuraavasti; rantaosayleiskaavan muutos Vanhatalo II
5. ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia, hyväksyä päätöksenteossa lainvoimaisesti sekä allekirjoittaa kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Päätös