

## ORIVEDEN KAUPUNKI

# ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, VANHATALO II

Rantaosayleiskaavan muutos koskee Oriveden rantaosayleiskaavan Eräjärven osa-aluetta kiinteistön Vanhatalo II 562-448-1-56 alueella.

## KAAVASELOSTUS, 18.03.2026

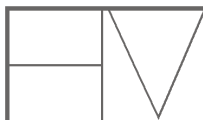


Näkymä Ruokosaarenkärjen päästä.

Kaupunkikehityslautakunta:  
Kaupunginhallitus: 9.2.2026 § 30  
Kaavan voimaan tulo:

### Kaavaselostuksen liitteet:

- |         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | Luonnosvaiheen palauteraportti        |
| Liite 3 | Ehdotusvaiheen palauteraportti        |
| Liite 4 | Kaavakartta määräyksineen             |



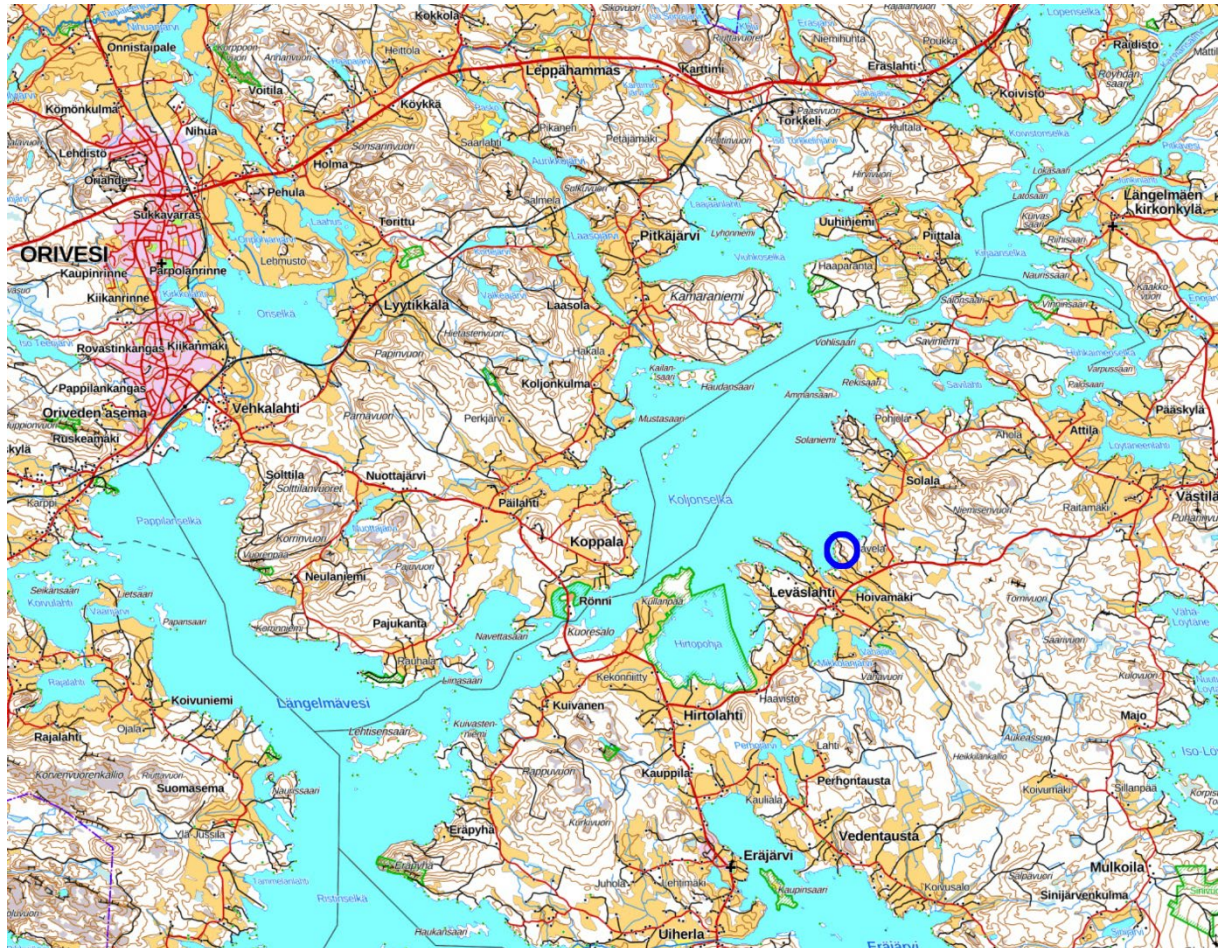
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh 040 5576086

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Sijainti

Kaavamuutosalue on kaksiosainen. Alueet sijaitsevat Längelmäveden Koljonselän rannalla Ruokosaarenkärjessä. Alue kuuluu kiinteistöön Vanhatalo II 562-448-1-56.



Kaava-alueen sijainti. Kaavamuutoksen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä. Pohjakartta: Maanmittauslaitos.



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

## 2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen ranta-asemakaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja. Oriveden kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää rantayleiskaavan muutoksen päätöksellään 9.2.2026 § 30.

## 2.3. Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

Tavoitteena on siirtää yksi Oriveden rantaosayleiskaavassa Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle osoitettu loma-asuntojen alueen (RA) rakentamaton rakennuspaikka Ruokosaarenkärjen eteläpuolelle ja osoittaa se vakituiseen asumiseen.

Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle on tavoitteena osoittaa siirretyn rakennuspaikan alue maa- ja metsätalousalueeksi ja säilyttää alueelle jäävä toinen rakentamaton loma-asunnon rakennuspaikka.

## 2.4. Suunnittelualan laajuus

Kaava-alueen pinta-ala noin 1,2 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, Eräjärven osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 3.4: Kaavoitus- ja rakentamistilanne sekä maanomistus, Eräjärven osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 4.4: Perustietokartta, Eräjärven osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 5.4: Ympäristötietokartta 1, Luonnonympäristön erityisarvot ja ominaispiirteet, Eräjärven osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 6.4.: Ympäristötietokartta 2, Kulttuuriympäristön arvot, Eräjärven osa-alue
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 7.4.: Mitoitusvyöhykekartta
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 9: Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu
- Oriveden rantaosayleiskaava, liite 11.4: Yhtenäiset rakentamisesta vapaat rannat kaavan toteutuessa, Eräjärven osa-alue
- Ovivesi, Rantaosayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi 2009. Pirkanmaan maakuntamuseo.
- Oriveden rantayleiskaavan luontoselvitys 2009-2010. Luontoselvitys Kotkansiipi.
- Oriveden rantaosayleiskaavan luontoselvityksen päivitys 2015. Luontoselvitys Kotkansiipi.
- Oriveden rantayleiskaavan luontoselvitys, karttaliite. Eräjärven osa-alue.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### *Yleistä*



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

Koljonselän rannalla Ruokosaarenkärjessä sijaitsevat kaavamuutosalueet ovat rakentamattomaa aluetta.

Pohjoisempi kaavamuutosalue on pohjoiseen viettävää rinnettä, jossa korkeuseroa on noin 5 metriä. Alueen eteläosassa kulkee kiinteistöille Pyhäniemi 562-448-1-99 ja Mustasuu 562-448-1-88 johtava yksityistie Mustasuu.

Pohjoisempi kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan metsää. Rantaviivaa pohjoisemmassa kaavamuutosalueessa on 48 metriä. Ruokosaarenkärjen leveys kaavamuutosalueen kohdalla on noin 115...200 metriä.

Pohjoisempi kaavamuutosalue rajoittuu kiinteistöihin Pyhäniemi 562-448-1-99 ja Mustasuu 562-448-1-88. Kiinteistön Pyhäniemi alueella on vakituinen asunto ja kiinteistön Mustasuu alueella loma-asunto.

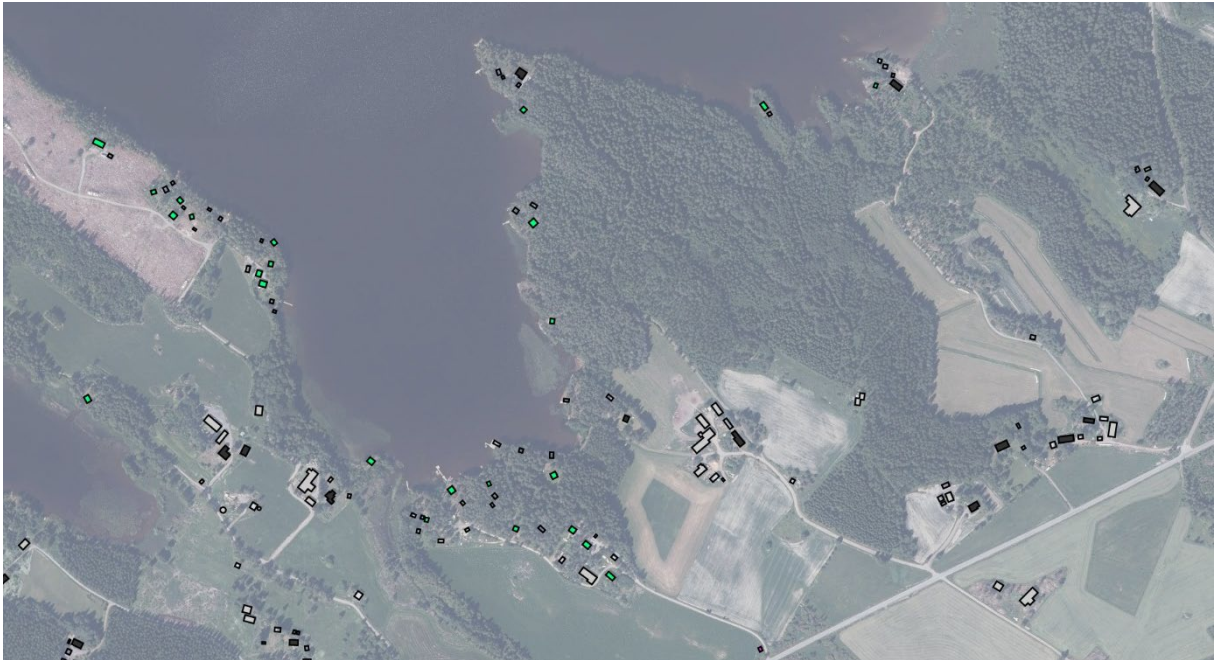
Eteläisempi kaavamuutosalue on länteen viettävää rinnettä, jossa korkeuseroa on noin 18 metriä. Alueen koillispuolella kulkee kiinteistöille Keloniemi 562-448-1-57, Pyhäniemi 562-448-1-99 ja Mustasuu 562-448-1-88 johtava yksityistie Mustasuu.

Eteläisempi kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan metsää. Rantaviivaa eteläisemmässä kaavamuutosalueessa on 45 metriä. Mustasuunlahden leveys eteläisemmän kaavamuutosalueen kohdalla on noin 370 metriä.

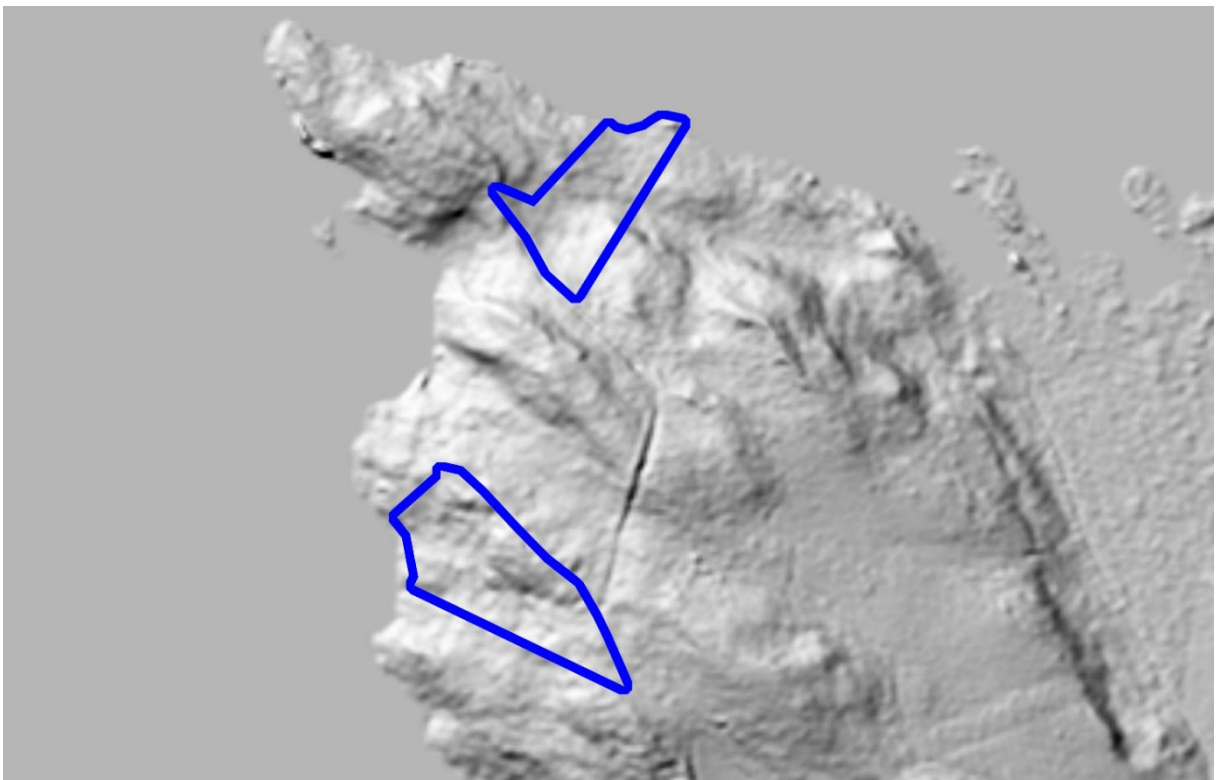
Eteläisempi kaavamuutosalue rajoittuu kiinteistöihin Keloniemi 562-448-1-57 ja Uusitalo 562-448-1-50. Molempien kiinteistöjen alueella on loma-asunto.

Lähialueilla Koljonselän rannoilla on runsaasti loma-asuntoja ja vakituksia asuntoja. Leväslahden alueella on myös useita talouskeskuksia. Vanhatalon talouskeskus sijaitsee noin 600 metrin päässä kaavamuutosalueen kaakkoispuolella.

Alueet ovat kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Molemmat kaavamuutosalueet kuuluvat samaan kiinteistöön Vanhatalo II 562-448-1-56, jonka kokonaispinta-ala on noin 23,7 ha.



Alueen rakennuskanta. Lähde: Maanmittauslaitos.



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



Näkymä Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle.



Näkymä Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle. Oikealla näkyvät Ruokosaarenkärjessä sijaitsevan kiinteistön Pyhäniemi 562-448-1-99 rakennukset.



Näkymä Ruokosaarenkärjen etelärannalle.



Näkymä Ruokosaarenkärjen etelärannalle. Vasemmalla näkyvät kiinteistön Keloniemi 562-448-1-5 rakennukset.

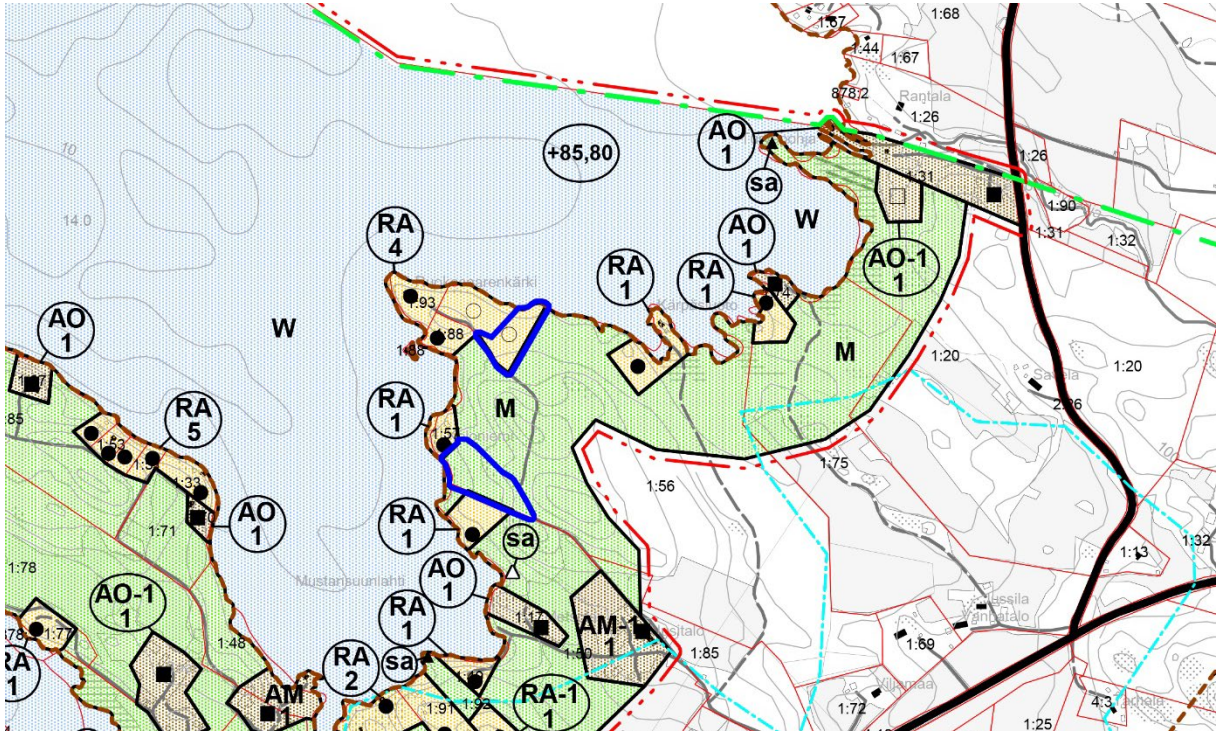
### **Kulttuuriympäristö**

Kaavamuutosalueilta ei ole tiedossa muinaisjäänköksiä.

Noin 500 metriä kaavamuutosalueesta etelään sijaitsee kiinteä muinaisjäänkö, Leväslahti 1000006716. Oriveden rantaosayleiskaavaa varten tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa kerrotaan: *”Kylä mainitaan maakirjoissa vuodesta 1543 lähtien, jolloin siihen kuului 4 taloa. Leväslahden kylä on sijainnut harjanteella, Mustansuunlahden pohjoisrannalla. Peltojen ympäröimällä saarekkeella on säilynyt rakennusten kivijalkoja, muuten kylän autioituneet osat ovat peltona.”*



## Yleiskaava



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

Kaavamuutosalueella on voimassa Oriveden rantaosayleiskaava, joka on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 25.1.2023. Rantaosayleiskaavassa Ruokosaarenkärkeen kiinteistön Vanhatalo II 562-448-1-56 alueelle on osoitettu loma-asuntojen alue (RA), jolle on osoitettu yhteensä kaksi uutta rakennuspaikkaa sekä kiinteistön pohjoisosaan loma-asuntojen aluetta (RA), jolle on osoitettu yksi olemassa oleva rakennettu rakennuspaikka. Ruokosaarenkärjen eteläpuolelle kiinteistön Vanhatalo II 562-448-1-56 alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa määrätään, että rantaosayleiskaavan voimaantulon jälkeen muodostettavan uuden RA- tai AO- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaisesti RA- ja AO- rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 m.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiset määräykset:

### Loma-asuntojen alue (RA)

Alue on tarkoitettu loma-asutukseen. Alueelle saadaan muodostaa omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkoja enintään aluevarausmerkintään liitetyn numeron osoittama määrä.

Uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen, sijainti sekä sen tilan alue jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa avonaisella ympyrällä (O). Mustat ympyrät (•) 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.

#### 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. RA- ja AO- rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan 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 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m<sup>2</sup> tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Taloussrakennusten 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 m<sup>2</sup>:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m<sup>2</sup> ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m<sup>2</sup>, mutta alle 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

RA, AO- ja AM- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m<sup>2</sup> - 35 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>: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. Lisäksi vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia on kuulutettu tulemaan voimaan 16.6.2025, mutta sillä ei ole lainvoimaa.

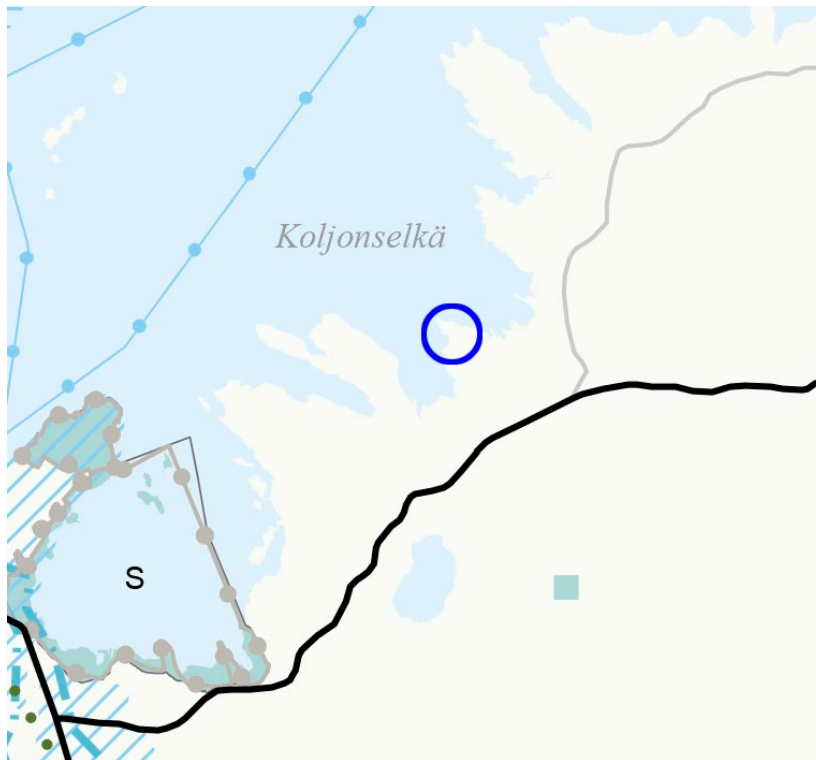
Maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa muita varauksia.

Maakuntakaavan yleismääräyksissä määrätään seuraavaa:

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.*

Pirkanmaalla on vireillä teollisuuden vaihemaakuntakaava.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta-asemakaavahankkeeseen alueidenkäyttölaissa 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 kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 § 23 ja se on tullut voimaan 22.12.2021. Oriveden kaupungilla on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistamistyö, jonka tarkoituksena on muuttaa voimassa oleva rakennusjärjestys vastaamaan viime vuosina voiman tulleita lakeja.

### **Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu**

Oriveden rantaosayleiskaavaa varten laaditussa vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelussa Koljonselän eteläranta on määritetty vakituisen asumisen kannalta edulliseksi alueeksi. Tarkastelussa on arvioitu myönnettyjä vakituisen asumisen rakennuslupia, vesihuollon verkostoa, kylämaista asutusta, asuttuja kiinteistöjä, palvelujen saatavuutta, liikenneverkkoja ja väestön sijoittumista.

### **Emätilatarkastelu ja rantakaavan mitoitus**

Kiinteistön Vanhatalo II 562-448-1-56 emätila on Vanhatalo 562-448-1-37 (x) 22.04.1958. 1.7.1959 jälkeen emätilasta on lohkottu yhteensä 4 Koljonselän rannalla sijaitsevaa kiinteistöä.

Oriveden rantaosayleiskaavaa varten laaditun emätilaselvityksen mukaan emätilan muunnetun rantaviivan pituus on 0,81 km. Mitoitusluku Längelmäveden rannalla on kaavaa laadittaessa ollut 7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Emätilan rakennusoikeudeksi on muodostunut 5,7 rakennuspaikkaa. Käytetty rakennusoikeus on ollut 4 rakennuspaikkaa ja

käyttämätöntä rakennusoikeutta on ollut jäljellä 1,7 rakennuspaikkaa, jonka perusteella on osoitettu rantaosayleiskaavaan Längelmäveden rannalle 2 uutta lomarakennuspaikkaa.

## 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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Oriveden kaupungin hallintokunnat
- Paikalliset sähkönsiirto- ja teleyritykset

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](http://www.orivesi.fi) sekä Oriveden sanomat -lehdessä.

Asiakirjat ovat nähtävillä Oriveden kaupungin maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa (Keskustie 23, 2. krs) sekä kaupungin verkkosivuilla <https://orivesi.fi> > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Rantaosayleiskaava. Kirjalliset mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan kirjallisesti joko postiosoitteeseen: Oriveden kaupunki, Maankäyttöpalvelut, PL 7, 35301 ORIVESI tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@orivesi.fi](mailto:kirjaamo@orivesi.fi).

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.

#### ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto (kaavaluonnos)***

Kaavaluonnos valmistui maaliskuussa 2026.

Kaupunkikehityslautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavakarttaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville. Aineistosta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaisahoilta ja hallintokunnilta. Luonnosaineistosta voi jättää kirjallisen mielipiteen nähtävilläoloaikana. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan ja laaditaan kaavaehdotus.

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu, mikäli kaavan katsotaan koskevan vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai jos se on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä.

### ***Kaavaehdotus***

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy osaltaan kaavaehdotuksen, jonka jälkeen kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa kaavaehdotuksen aineiston nähtäville 30 päivän ajaksi.

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 kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusajaksi on 30 päivää.

Lupa- ja valvontavirasto voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehoituksen, 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 ja rakennuspaikan siirtämisen lähtökohdat***

Voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa on osoitettu kiinteistön Vanhatalo II 562-448-1-56 alueelle Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Tarve koskee toisen rakennuspaikan siirtämistä Ruokosaarenkärjen eteläpuolelle paikkaan, joka on rakennettavuudeltaan ja ilmansuunnaltaan edullinen. Uudelle rakennuspaikalle on tarve rakentaa vakituisen asumisen asuinrakennus.

Lähtökohtaisesti rakennuspaikan siirtämisessä sekä käyttötarkoituksen muuttamisessa arvioidaan uuden rakennuspaikan koko, sijainti, maastonmuodot sekä muut ominaisuudet. Uusi rakennuspaikka rajautuisi olemassa olevaan tiehen, joten uutta kulkuyhteyttä ei tarvitsisi muutoksen vaikutuksesta rakentaa. Uusi rakennuspaikka sijaitsee Oriveden kaupungin asumisen edullisuusvyöhykkeellä ja sen lähistöllä sijaitsee muita rantaosayleiskaavassa osoitettuja asuinrakennuksia. Rakennuspaikan siirtämisen yhteydessä ei rikota yhtenäisiä rantaviivoja, vaan rakennuspaikan siirtäminen tekisi alueesta yhtenäisemmän kokonaisuuden.

### ***Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteet***

Kaavahankkeen tavoitteena on siirtää toinen Oriveden rantaosayleiskaavassa Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle osoitetuista uusista loma-asuntojen alueen (RA) rakentamattomista

rakennuspaikoista Ruokosaarenkärjen eteläpuolelle sekä osoittaa siirrettävä rakennuspaikka vakituiseen asumiseen soveltuvana.

Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle on tavoitteena osoittaa siirretyn rakennuspaikan alue maa- ja metsätalousalueeksi ja säilyttää alueelle jäävä toinen loma-asunnon rakennuspaikka.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



#### **Mitoitus**

Rantaosayleiskaavan muutoksessa emätilan rakennusoikeus ei muutu. Oriveden ranta-osayleiskaavassa on emätilalle osoitettu 2 loma-asunnon rakennuspaikkaa Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle. Ranta-osayleiskaavan muutoksessa rakennuspaikka siirtyy saman kiinteistön sisällä Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalta sen eteläpuolelle. Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle jäävä yksi loma-asuntojen rakennuspaikka säilyy ennallaan.

Rakennuspaikan ja rakennusoikeuden osoittamisessa noudatetaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksiä:

- Uuden AO- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta AO- alueiden rakennuspaikalla saa olla enintään 50%:a, kuitenkin siten että erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m<sup>2</sup> ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitettun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m<sup>2</sup>.

- AO- alueilla rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuunottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m<sup>2</sup>, mutta alle 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.
- AO- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m<sup>2</sup> - 35 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>: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***

Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle on osoitettu maa- ja metsätalousalue (M). Alueen pinta-ala on 4767 m<sup>2</sup> ja sen rantaviivan pituus on 48 metriä. Alueen rajauksessa on huomioitu, että rantaviivan pituus on vähintään saman verran kuin kaavassa osoitettavassa uudessa rakennuspaikassa, ja että loma-asuntojen alueen (RA) jäljelle jäävä rakennuspaikka on rakennettavissa. Maa- ja metsätalousalue 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.

Ruokosaarenkärjen etelärannalle on osoitettu erillispientalojen alue (AO), jolle toinen kiinteistön alueelle voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetuista RA-rakennuspaikoista on siirretty ja osoitettu vakituiseen asumiseen soveltuvaksi AO-rakennuspaikaksi. Alueelle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka (avonainen neliö, □). Rakennuspaikan pinta-ala on noin 6742 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituus 45 metriä. Alue on tarkoitettu vakituiseen asutukseen. Rakennuspaikan raja on osoitettu 5,0 metriä Mustasuun yksityistien tien keskilinjasta.

Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa erillispientalojen alueelle (AO).

AO- alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m<sup>2</sup>.

Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta AO- alueen rakennuspaikalla saa olla enintään 50 %:a, kuitenkin siten että erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m<sup>2</sup> ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m<sup>2</sup>.

AO- alueella rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuun ottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m<sup>2</sup>, mutta alle 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

AO- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m<sup>2</sup> - 35 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>: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.

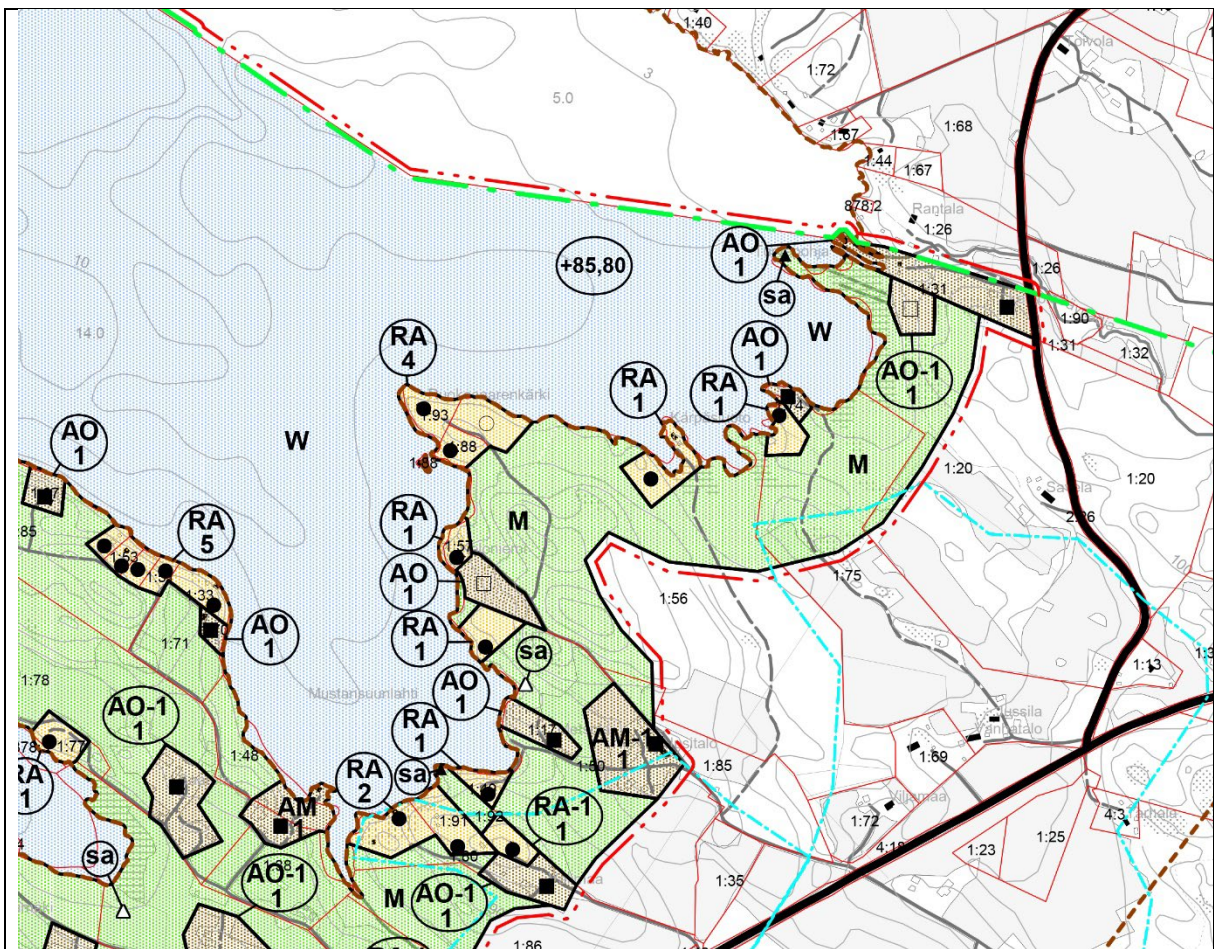
Ranta-alueiden metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen toteuttamisen välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ihmisten elinolot ja elinympäristö | <p>Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa asumisen Mustasuunlahden pohjoisrannalla.</p> <p>Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalla kaavamuuotos pidentää yhtenäistä vapaata rantaviivaa 48 metriä.</p> <p>Ruokosaarenkärjen etelärannalla kaavamuuotos lyhentää yhtenäistä vapaata rantaviivaa 45 metriä.</p> <p>Kaava-alueen eteläpuolelle jää voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa pieni maa- ja metsätalous-alue (M), joka kuuluu samaan kiinteistöön eteläpuolella sijaitsevan olemassa olevan lomarakennuspaikan (RA) kanssa. Kulku M-alueelle voi tapahtua sitä kautta tai myöhemmin sopimuksellisesti, jos RA-rakennuspaikka lohkotaan erilliseksi kiinteistöksi. Kyseisen alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ja -</p> |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>tarve ovat vähäiset, eikä sillä ole vaikutusta rantaosayleiskaavan virkistysalueiden kokonaisuuden tai saavutettavuuden kannalta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto</p>          | <p>Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</p> <p>Rantaosayleiskaavan muutoksessa on annettu kaavamääräyksiä koskien alinta rakentamiskorkeutta ja jätevesien käsittelyä.</p>                                                                                                                                                      |
| <p>Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus</p>       | <p>Rantaosayleiskaavan muutosalueella ei ole tunnistettu erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi ottaa kaavamuutosta laadittaessa huomioon.</p> <p>Alueita on käsitelty tavallisina talousmetsinä.</p> <p>Kaavassa on määrätty, että rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto, mikä tukee luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamista.</p> |
| <p>Yhdyskunta- ja energiatalous<br/>Yhdyskuntarakenne</p> | <p>Uusi rakennuspaikka sopeutuu Oriveden rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen.</p> <p>Kaavamuutosalue sijaitsee asumisen edullisuusvyöhykkeellä.</p> <p>Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalla olevan metsäalueen säilymisen yhtenäisenä.</p>                                                                                                                                |



Kaavayhdistelmä voimassa olevasta Oriveden rantaosayleiskaavasta ja Vanhatalo II kaavamuuotksesta.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Liikenne</p> | <p>Uudelle rakennuspaikalle on olemassa oleva tie-oikeus ja rakennettu tieyhteys. Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikenteen järjestämiseksi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Maisema</p>  | <p>Oriveden rantaosayleiskaavassa on huomioitu maisema määräämällä rakentamisen vähimmäisetäisyyksistä rantaviivasta. Lisäksi on ohjattu rakentamisen soveltuvuutta ympäristöön ja määrätty, että rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto.</p> <p>Alueella ei ole tunnistettu erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa kaavamuuotosta laadittaessa huomioon.</p> |



Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta rakentamisesta.

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rakennettu ympäristö</p>                      | <p>Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa rakentamisen Mustasuunlahden pohjoisrannalle.</p> <p>Koska alueella on eri-ikäisiä ja tyylillisesti vaihtelevia loma-asuntoja, vakituksia asuntoja ja talouskeskuk-<br/>sia, kaavamuutoksen mahdollistama vakituinen asu-<br/>minen sopeutuu hyvin olemassa olevaan rakennet-<br/>tuun ympäristöön.</p> |
| <p>Maanomistajien tasapuolinen koh-<br/>telu</p> | <p>Rantaosayleiskaavan muutos ei heikennä saman rantaosayleiskaavan alueella olevien maanomista-<br/>jien rakennusoikeuden määrää. Kaavalla ei ole vai-<br/>kutusta emätilan rakennusoikeuteen. Kaava ei aseta<br/>samaa emätilaan kuuluvia tai saman järvalueen<br/>maanomistajia huonompaan asemaan.</p>                                         |

### ***Ranta-alueiden yleiskaavojen sisältövaatimusten täytyminen***

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

#### 1) Sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön:

Uusi rakennuspaikka sijaitsee metsäisellä alueella Mustasuunlahden pohjoisrannalla. Rakennuspaikka ei näy laajassa järvimaisemassa. Mustasuunlahden alueella on jo nykyisin loma-asumista ja vakituista asumista. Uusi rakennuspaikka ei merkittävästi muuta nykyistä rantamaisemaa, sillä osoitettava rakennuspaikka sijaitsee kahden rakentuneen loma-asunnon rakennuspaikan välissä rajautuen niihin.

#### 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.

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole vaikutusta rannan ja vesistön saavutettavuuteen tai alueiden yleiseen virkistyskäyttöön. Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa Ruokosaa-renkärjen 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.

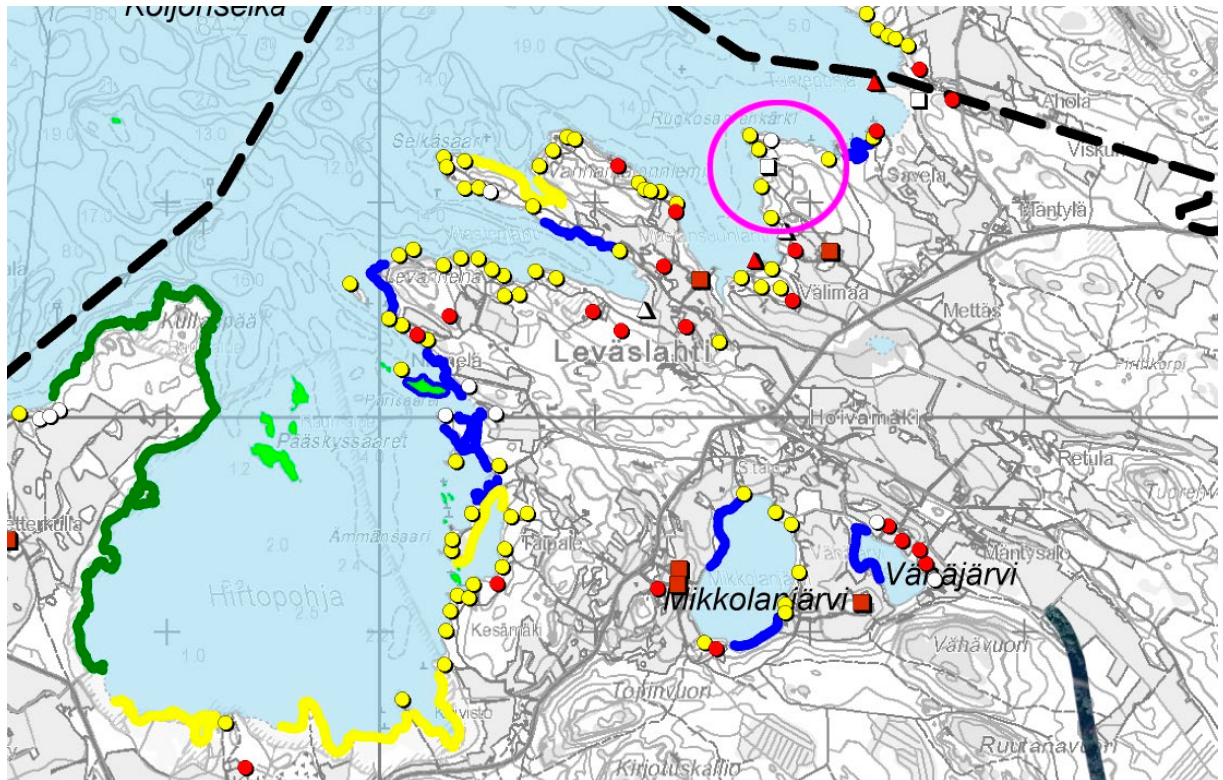
Kaavamuutoksen uusi rakennuspaikka sijaitsee rinteessä, joka soveltuu hyvin rakentamiseen.

#### 3) Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta:

Rantaosayleiskaavan muutoksessa rakentamattoman rantaviivan määrä säilyy ennallaan. Uusi rakennuspaikka ei riko yhtenäistä rantaviivaa, vaan rakennuspaikan siirtäminen tekee alueesta yhtenäisemmän kokonaisuuden.

Kaavamuutoksen myötä Mustasuunlahden rakentamattoman rantaviivan määrä vähenee.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rantaosayleiskaavan yhtenäisten yli 250 metriä pitkien rakentamattomien rantojen määrään tai pituuteen.



Ote Oriveden rantaosayleiskaavan liitteestä 11.4: Yhtenäiset rakentamisesta vapaat rannat kaavan toteutuessa, Eräjärven osa-alue. Kartassa on esitetty vapaat rantaviivat seuraavasti: sininen = vapaa ranta 250-500 m, keltainen = vapaa ranta 500-1000 m ja vihreä = vapaa ranta yli 1000 m. Karttaan on päivitetty kaavamuuotuksessa esitetty yksi uusi asuinrakennuspaikka (valkoinen neliö) ja poistettu yksi uusi lomarakennuspaikka (valkoinen ympyrä). Kaavamuuotuksen sijainti on esitetty magentan värisellä ympyrällä.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Merkintöjen selitykset:

**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.  
 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.

----- 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. RA- ja AO- rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan 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 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m<sup>2</sup> ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitettun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m<sup>2</sup>, mutta alle 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

RA, AO- ja AM- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m<sup>2</sup> - 35 m<sup>2</sup>, tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>: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 lattiatasen 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.

18.03.2026

Kaavan laatija:

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen