

## Tilan Musturi rantaosayleiskaavan muutoksen puitesopimus

Kaupunginhallitus 18.05.2026  
209/10.02.04/2026

Valmistelija

maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevan kiinteistön maanomistaja on ollut yhteydessä kaupunkiin tiedustellakseen suunnittelemansa rakennushankkeen toteutusmahdollisuuksia omistamalleen kiinteistölle (kiinteistötunnus 562-432-4-74). Kaupunki on ohjannut maanomistajaa kaavamuutoshankkeen käynnistämiseen, jotta rakennushanke olisi mahdollista toteuttaa maanomistajan tavoitteiden mukaisesti.

Kaavahankkeen tavoitteena on pyrkiä muuttamaan voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueen rakennuspaikka (RA-1) osittain kiinteistönrajojen mukaisiksi siten, että uuden loma-asunnon rakentaminen on mahdollista olemassa olevat rakennukset sekä alueen maastonmuodot huomioiden voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakentamisen määrän rajoissa muodostamatta uusia rakennuspaikkoja.

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 määritelty kaavoituksen kustannuksista perittävät maksut.

Kaupunginvaltuuston päättämien periaatteiden mukaisesti kaavahanketta varten on laadittu kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimus, jossa sovitaan kaavoituksen kustannusten jakautumisesta.

Kaavoitustaksan mukaisia maksuluokkia ja taksassa määriteltyjä kustannuksia on hyödynnetty puitesopimuksen laatimisessa. Taksan mukaisesti kaavahanke kuuluu 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 € + 500 € / rakennuspaikka. Tämän lisäksi kaavatyöstä peritään kaavoitustaksan mukaisia muita kustannuksia (esim. kuulutuskustannukset).

Kaavahanke on tarkoitus laatia siten, että kaavadokumentit tuottaa maanomistajan hankkima kaavakonsultti yhteistyössä maanomistajan kanssa. Maanomistaja vastaa mahdollisista kaavahankkeen edellyttämistä erillisselvityksistä sekä näiden hankinnasta, tilaamisesta, toteutuksesta ja kustannuksista. Kaupunki ohjaa kaavakonsulttia sekä vastaa kaavatyön hallinnollisesta puolesta (mm. päätöksenteko ja sen valmistelu, kuulutukset, nähtäville asettaminen).

Esityslistan liitteenä on valmisteltu maanomistajan hyväksymä puitesopimusluonnos.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

1. hyväksyy liitteen mukaisen puitesopimuksen,
2. oikeuttaa maankäyttöpalvelut tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia sekä
3. valtuuttaa maankäyttösuunnittelijan allekirjoittamaan puitesopimuksen kaupungin puolesta.

Päätös