

Kaavamuutosaloite rantaosayleiskaavan muuttamiseksi, kiinteistö 562-432-4-74

Kaupunginhallitus 18.05.2026
208/10.02.04/2026

Valmistelija maankäyttösuunnittelija 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.

Kiinteistö, jota kaavamuutoshanke koskee, sijaitsee Orivedellä Vaavunjärven pohjoisrannalla Riihilahdessa noin 14 km etäisyydellä Oriveden keskustaajamasta länteen Oriveden ja Tampereen kaupunkien välisen rajan läheisyydessä. Kiinteistön laajuus on 11,47 ha. Varsinainen kaavamuutosalueen laajuus on noin 3,1 ha ja se on esitetty esityslistan liitteenä olevassa kartassa. Kaavamuutoshanke koskee niitä kiinteistön osia, joilla on voimassa Oriveden rantaosayleiskaava.

Voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa (lainvoimainen kokonaisuudessaan 25.1.2023) sopimusalue on osoitettu osittain erillispientalojen alueeksi (AO), ei-omarantaisten loma-asuntojen alueeksi (RA-1) sekä pääosin maa- ja metsätalousvaltaisaksi alueeksi (M). Tarkastelualueen ranta-alueelle on osoitettu RA-1 rakennuspaikalle kuuluva erillinen saunan rakennusala / erillisen saunan rakennuspaikka (sa). Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetut pääkäyttötarkoituserkinnät eivät kaikilta osin noudattele kiinteistönrajoja.

Kiinteistöllä sijaitseva olemassa oleva lomarakennus on vanha. Rakennus ei maanomistajan mukaan sovellu nykyisellään loma-asunnoksi eikä rakennusta ole mahdollista muuttaa maanomistajan tarpeisiin soveltuvaksi. Olemassa olevalla rakennuksella on kuitenkin tunnearvoa, joten se halutaan säilyttää osana rakennuspaikalle suunniteltua kokonaisuutta.

Voimassa oleva rantaosayleiskaava mahdollistaa nykyisellään lisärakentamisen rakennuspaikalle. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa tarkastelualueelle osoitettu loma-asuntojen alueen (RA-1) rakennettavuus on heikko maastonmuotojen sekä maaperän ominaisuuksien seurauksena.

Maanomistajan tavoitteena on laajentaa loma-asuntojen alueen merkintää kiinteistön 562-432-4-74 sisällä siten, että uusi loma-asunto on mahdollista rakentaa rakennuspaikan ominaisuudet sekä olemassa olevat rakennukset huomioiden. Alue, jolle loma-asuntojen alueen merkintää on tavoitteena pyrkiä laajentamaan, on osoitettu voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisaksi alueeksi (M).

Kaavahankkeen tavoitteena on pyrkiä muuttamaan voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa osoitetun loma-asuntojen alueen (RA-1) rajausta 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.

Kaavan laidinnassa hyödynnetään voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksiä sekä suunnitteluratkaisuja.

Kyseessä olisi yksityisen maanomistajan aloitteesta tehtävä kaavahanke, joten kaavoituksen kustannusten jakautumisesta tulee laatia puitesopimus kaavahankkeeseen ryhtyvän maanomistajan kanssa.

Oriveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavoitustaksan (27.11.2023 § 76, päivitys KV 26.5.2025 § 39), jossa on määritelty kaavoituksen kustannuksista perittävät korvaukset. Kaavoitustaksan mukaisia maksuluokkia ja taksassa määriteltyjä 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.”* Tässä kaavahankkeessa kyseessä olisi tavanomainen rantaosayleiskaavan muutos.

Taksan maksuluokan 7 mukaisesti perittävä kustannus olisi 1000 € + 500 € / 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 kaavahankkeen 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 562-432-4-74 liitekartan mukaisella alueella,
2. myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä vähäisiä teknisiä muutoksia kaava-alueen rajaukseen,
3. että rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia muokata kiinteistöllä sijaitsevan ei-omarrantaisen loma-asuntojen alueen (RA-1) rajausta siten, että aluerajaus mahdollistaa uuden loma-asunnon rakentamisen olemassa olevat rakennukset sekä alueen maastonmuodot huomioiden voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakentamisen määrän rajoissa muodostamatta uusia rakennuspaikkoja sekä tarvittaessa tarkentaa muita kaavamerkintöjä,
4. nimetä rantaosayleiskaavahankkeen seuraavasti; tilan Musturi rantaosayleiskaavan muutos
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 kaavamutoksen kustannuksista.

Päätös