

Rantaosayleiskaavan muutos Vanhatalo II

Kaupunkikehityslautakunta 26.03.2026 § 14

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunginhallitus on päättänyt 9.2.2026 § 30 käynnistää rantaosayleiskaava muutoksen laatimisen kiinteistöllä 562-448-1-56 Vanhatalo II. Kaavamuutosalue on noin 1,07 ha laajuinen ja se sijaitsee Koljonselän rannalla noin 12 km etäisyydellä Oriveden keskustaajamasta. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kiinteistön alueelle on osoitettu kaksi uutta loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikkaa, yksi olemassa oleva loma-asuntojen alueen rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaupunginhallituksen 9.2.2026 § 30 päätöksen mukaisesti kaavahankkeen tavoitteena on pyrkiä siirtämään toinen uusista kiinteistölle osoitetuista loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikoista saman kiinteistön sisällä eri sijaintiin noin 200 metrin etäisyydelle nykyisestä sijainnistaan Ruokosaarenkärjen pohjoispuolelta niemen eteläpuolelle sekä tutkia mahdollisuuksia kyseisen siirrettävän rakennuspaikan osoittamiseksi vakituiseen asumiseen soveltuvaksi erillispientalojen alueen (AO) rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksen laadinnassa hyödynnetään voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiä sekä suunnitteluratkaisuja.

Rantaosayleiskaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta käynnistetty kaavahanke. Oriveden kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden (kaavoitustaksa 27.11.2023 § 76, päivitys 26.5.2025 § 39 ja maankäyttösopimusten periaatteet 18.9.2023 § 57, päivitys 26.5.2025 § 38) mukaisesti kaavahankkeeseen ryhtymistä varten tulee laatia maanomistajan kanssa kaavoituksen puitesopimus, jossa sovitaan kaavoituksen kustannusten jakautumisesta. Koska kaavamuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta ja eduksi, niin kaavoituksesta muodostuvista kustannuksista vastaa maanomistaja. Kaavahankkeen puitesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 9.2.2026 § 31 ja se on allekirjoitettu maanomistajan kanssa 11.3.2026.

Kaavaluonnosaineistossa siirrettävä rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO). Luonnosvaiheen kaavakarttaan alue, jolta rakennuspaikka on siirretty, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osoitettavat kaavamääräykset noudattelevat voimassa olevan rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Kaavaluonnoksessa M-aluetta on osoitettu 4767 m² ja AO-aluetta 6742 m². alueiden rajaukset on osoitettu alueen maastonmuodot ja muut tekijät huomioiden (mm. rantaviivan pituus, rakennettavuus, tie).

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksiä mukailleen rantaosayleiskaavan muutoksen luonnosvaiheen aineistoon AO-alueelle on osoitettu yksi rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus saa olla enintään yhteenlaskettuna 300 k-m².

Liitteenä on Vanhatalo II rantaosayleiskaava muutoksen luonnosvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

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

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartan, kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä päättää asettaa luonnosaineiston julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotetaan (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta 23.06.2026
67/10.02.02/2026

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen päätöksellään 26.03.2026 § 14. Luonnosvaiheen kaava-aineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 8.4.–8.5.2026 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti ja tarvittavilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana saapui yhteensä kuusi (6) lausuntoa. Saapuneet lausunnot sekä lausuntoihin laaditut vastineet on koottu kaavahankkeen ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Kahdesta luonnosvaiheeseen saapuneista lausunnoista aiheutui tarvetta tehdä muutoksia ja tarkentaa kaavaluonnosaineistoa. Lupa- ja valvontaviraston (LVV) lausunnossa esitettiin mm. tarve teettää yleiskaavatasoinen luontotyypitarkastelu kaavahankkeen alueella. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa nostettiin esiin tarve päivittää arkeologista inventointia teettämällä kaavamuuotosalueelle arkeologinen tarkkuusinventointi.

Luonnosvaiheen palautteen pohjalta on kaavahankkeen ehdotusvaiheen valmistelun yhteydessä teetetty luonnosvaiheen viranomaislausunnoissa arviointia varten edellytetyt selvitykset, jotka ovat ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteinä. Tehtyjen selvitysten perusteella ei todettu tarvetta tehdä muutoksia ehdotusvaiheen suunnitelmaan.

Saapuneiden lausuntojen perusteella tehdyt muutokset on kirjattu ehdotusvaiheen kaavaselostukseen sivulle 15. Tehdyt muutokset ovat suurelta osin teknisiä ja muilta osin lähtöaineistoa täydentäviä.

Esityslistan liitteenä on Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen sekä ehdotusvaiheen kaavakartta selityksineen.

Toimivalta hallintosääntö 25 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy osaltaan Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston ja esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa ehdotusvaiheen aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 19).

Päätös