Tilan Musturi rantaosayleiskaavan muutos

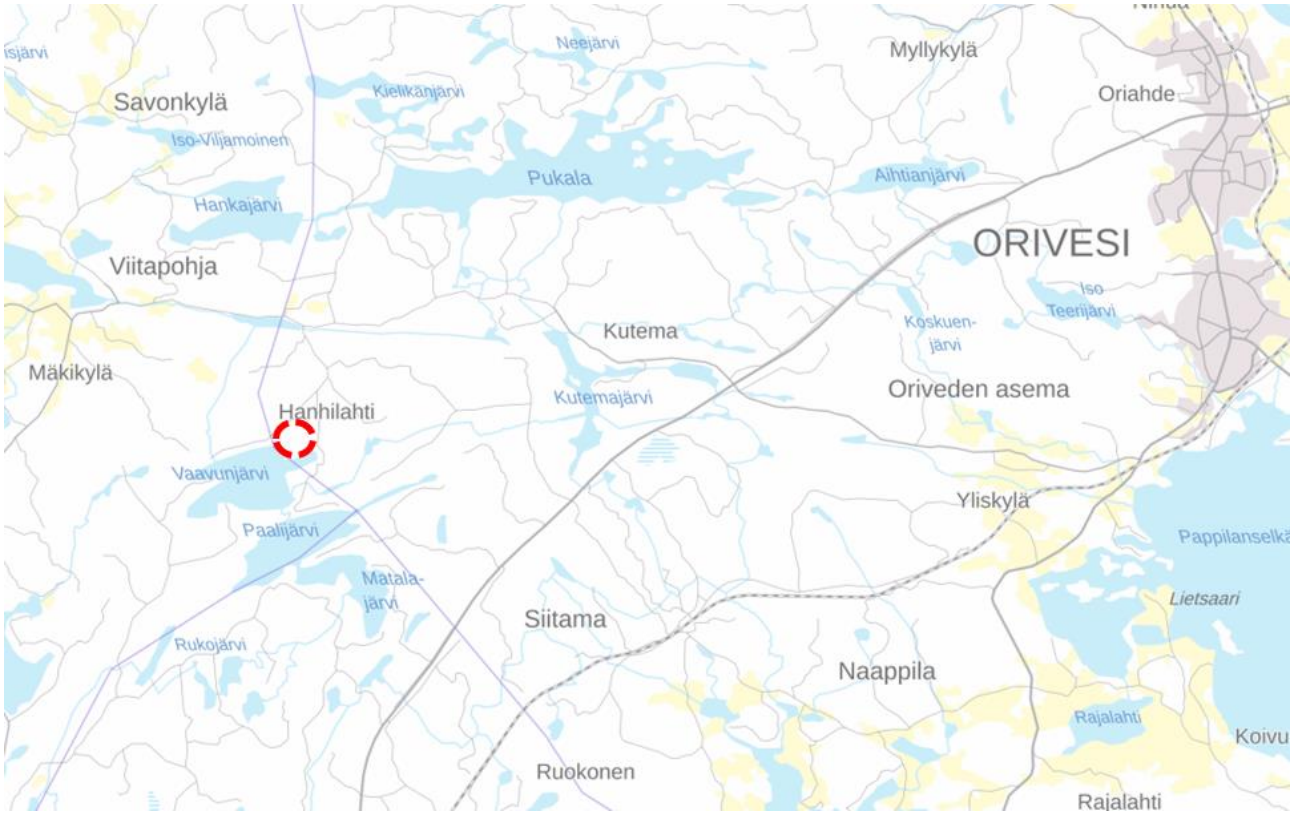
Orivesi

Vaavunjärvi

Osa tilasta Musturi 562-432-4-74

Kaavaselostus

9.10.2026



YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY

Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot 3
1.1 Tunnistetiedot 3
1.2 Kaava-alueen sijainti 4
1.3 Kaavan tarkoitus 5
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Yleiskaavan sisältö 5
2.3 Yleiskaavan toteuttaminen 6
3 Lähtökohdat 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Rakennettu ympäristö 8
3.1.3 Maanomistus 11
3.2 Suunnittelutilanne 12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 12
3.2.2 Maakuntakaava 12
3.2.3 Yleiskaava 13
3.2.4 Ranta-asemakaava 14
3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14
4 Yleiskaavan suunnittelun vaiheet 16
4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 17
4.2.1 Osalliset ja palaute 17
4.2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen 17
4.2.3 Luonnosvaihe 17
4.2.4 Ehdotusvaihe 19
4.3 Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet 19
4.3.1 Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet 19
4.3.2 Ruoveden rantaosayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet 19
5 Yleiskaavan kuvaus 20
5.1 Kaavan rakenne 20
5.2 Mitoitus 20
5.2.1 Rakentamisalueet 20
5.2.2 Muut alueet 21

5.3 Kaavan vaikutukset 22
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 22
5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan 23
5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 23
5.3.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset 24
5.4 Ympäristön häiriötekijät 24
6 Yleiskaavan toteutus 24
6.1 Oikeusvaikutukset 24
6.2 Toteuttaminen 25

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

Tämä selostus koskee 9.10.2026 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa.

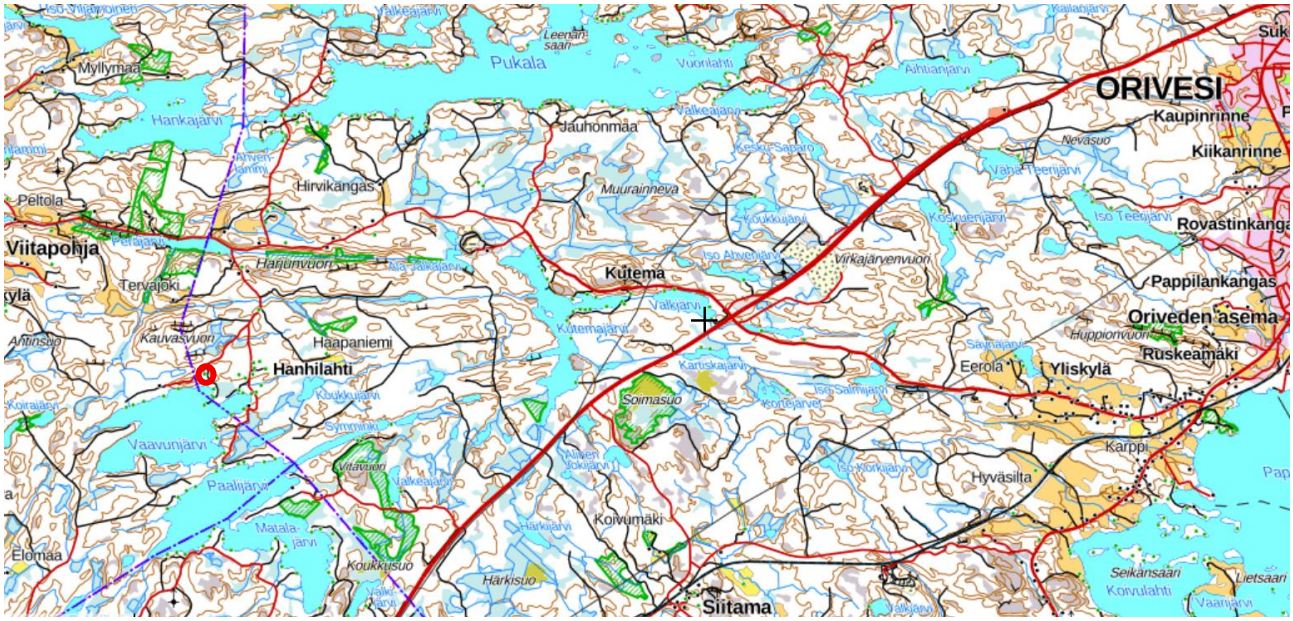
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

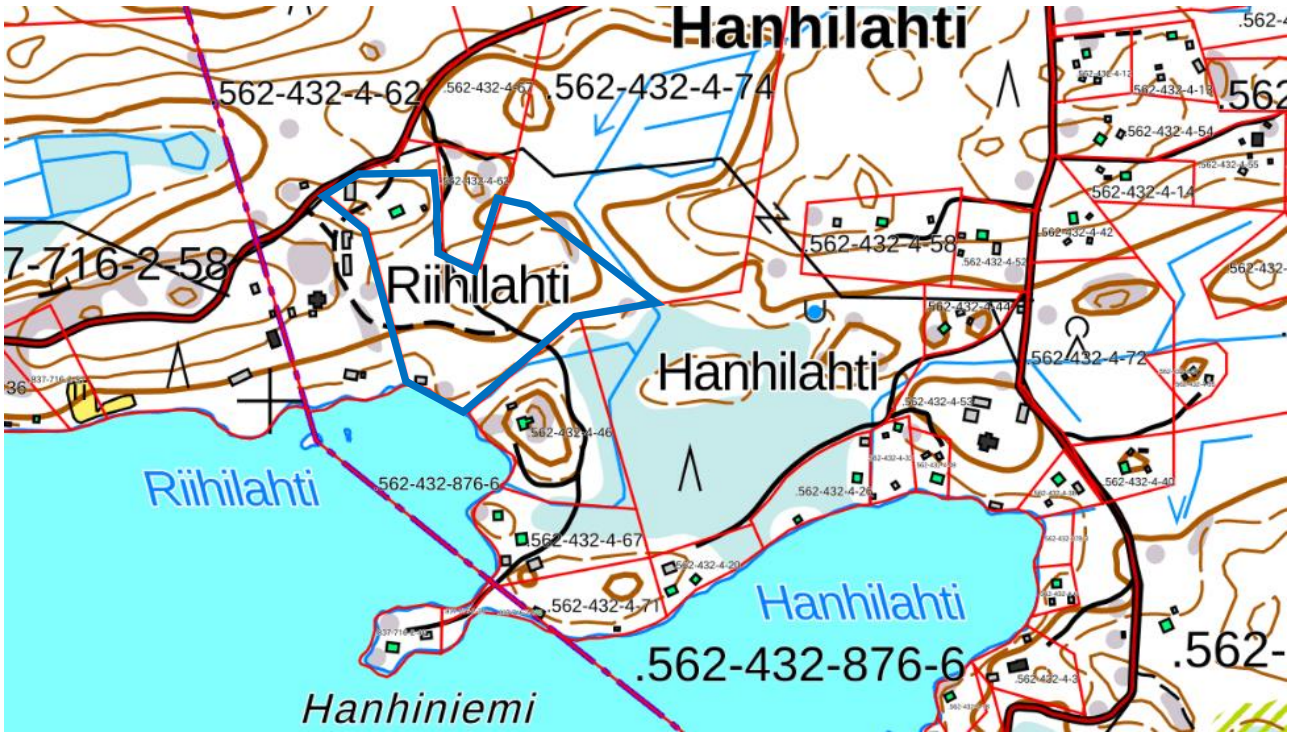
Kaavan nimi:	Tilan Musturi rantaosayleiskaavan muutos
Kaavatunnus:	xxxx
Kunta:	Orivesi (562)
Tila:	Osa tilasta Musturi 562-432-4-74
Yhteystiedot:	Oriveden kaupunki Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar puh: 040 133 9087, s-posti: dennis.somelar@orivesi.fi Maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi puh: 050 329 5303, s-posti: julia.valkeejarvi@orivesi.fi
Kaavan laatija:	Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa Hämeentie 1 LH 1, 13200 HÄMEENLINNA Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617 puh: 040 162 9193, s-posti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
Maanomistaja:	Yksityinen kiinteistön omistaja
Vireilletulopäivä:	x.x.2026
Kaupunkikehityslautakunta:	x.x.2026
Kaupunginhallitus:	x.x.2026
Kaupunginvaltuusto:	x.x.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 14 km Oriveden kaupungin keskustasta länteen lähellä Oriveden ja Tampereen kaupunkien rajaa. Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa Vaavunjärven ranta-alueella sijaitsevasta tilasta Musturi 562-432-4-74 (Kuvat 1 ja 2). Suunnittelualueen pinta-ala on 3,12 ha ja alueeseen kuuluu 0,06 km Vaavunjärven rantaviivaa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella ympyrällä.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimäärinen rajaus on esitetty maatokartalla sinisellä viivalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa osoitetun loma-asuntojen alueen (RA-1) rajausta siten, että Musturin tilan vanhalle rakennuspaikalle voidaan rakentaa uusi loma-asunto kiinteistörajat, alueen maastonmuodot sekä vanha rakennuskanta huomioiden. RA-1- rakennuspaikan aluetta on tarkoitus laajentaa pääosin voimassa olevan rantayleiskaavan AO- alueelle. Samalla rantaan saakka Musturin tilan alueelle ulottuva muu osa AO- alueesta muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kaavamuutoksessa noudatetaan voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita sekä soveltuvin osin vanhan rantaosayleiskaavan merkintä- ja määräystekniikkaa. Kaavamuutos laaditaan mittakaavassa 1:10000.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Oriveden kaupunginhallitus hyväksyi 18.5.2026 (§113) rantaosayleiskaavan muutoksen kaavaaloitteen ja päätti käynnistää kaavoitushankkeen.

Rantaosayleiskaavan muutoksen vireilletulosta tiedotettiin kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä.

Rantaosayleiskaavan muutosluonnoksen käsittely kaupunkikehityslautakunnassa 23.6.2026 (§30). Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa yleiskaavamuutosta koskevan aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin 19.8.–18.9.2026 julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin 19.8.2026 Oriveden sanomat -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Nähtävilläoloaikana ei esitetty kirjallisia mielipiteitä. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta. Sisä-Suomen elinvoimakeskus ilmoitti, ettei se ole tässä kaavassa osallinen eikä kommentoi kaavaluonnosta. Verkkoyhtiö DNA ilmoitti, että sillä ei ole kommentoitavaa rantaosayleiskaavaan. Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo/Alueellinen vastuumuseo ja Suomen Erillisverkot Oy antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Yhteenveto lausunnoista/ilmoituksista on esitetty selostuksen kohdassa 4.2.3.

2.2 Yleiskaavan sisältö

Rantaosayleiskaavan muutoksella on laajennettu Musturin tilan vanhan ei- omarantaisen lomarakennuspaikan loma-asuntojen aluetta (RA-1) rannan suuntaan siten, että rakennuspaikalle voidaan rakentaa uusi loma-asunto kiinteistön maasto-olosuhteet sekä vanha rakennuskanta huomioiden. RA-1- alue laajenee pääosin vanhan kaavan AO- alueelle sekä pieneltä osin vanhan kaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Kaavamuutoksella osoitettu RA-1- alue on rajattu länsiosasta Musturin ja Riihimäen tilan rajan mukaisesti. Musturin tilan alueelle rantaan saakka vanhassa kaavassa ulottunut muu osa AO- alueesta on muutettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Mus-

turin tilan rannassa oleva rakentunut sauna on osoitettu kaavamuutoksella RA-1- rakennuspaikkaan kuuluvan erillisen saunan rakennusalan (sa) kohdemerkinnällä. sa- merkintä sijaitsee vanhan kaavan kuvaustekniikan mukaisesti yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Musturin vanha rakennuspaikka säilyy edelleen ei-omarantaisena rakennuspaikkana eikä kaavamuutoksella muodosteta uusia rakennuspaikkoja.

Rantaosayleiskaavan muutos on laadittu oikeusvaikutteisena (Alueidenkäyttölaki 72§) siten, että kaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvat kaavan mukaiseen rakentamiseen.

2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman kiinteistön omistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rantaosayleiskaavan muutos koskee Musturin 562-432-4-74 rantaosayleiskaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on 3,12 ha ja alueeseen kuuluu 0,06 km Vaavunjärven rantaviivaa.

Suunnittelualueella sijaitsee lomarakennus, lato, wc/liiteri ja rantasauna. Muutoin suunnittelualue on rakentumatonta metsätalousaluetta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. (Lähde: SYKE, Ympäristökarttapalvelu Karpalo). Alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Alueella ei ole voimassa olevan rantaosayleiskaavan perusteella huomioitavia maisema- tai luontoarvoja. (Lähde: Oriveden rantaosayleiskaavan luontoselvitys 2009-2010, Luontoselvitys Kotkansiipi Oy / Petri Parkko 11.3.2012).

Tavoitteena oleva RA-1- laajenemisalue on pääosin entistä savipohjaista peltoaluetta, joka on istutettu rauduskoivulle noin 35 vuotta sitten (Kuva 3). Musturin tilan alueelle sijoittuvat entiset peltoalueet ovat laajasti hoidettua koivumetsää. Entisten peltoalueiden ulkopuoliset ranta-alueen osat ovat rannan läheisyydessä pääosin mäntyvaltaista sekametsää. Musturin loma-asunnon ympäristössä on paikoin myös kuusivaltaista sekametsää. Rantaosayleiskaavan muutosalueeseen kuuluva Vaavunjärvenranta- nimisen tien taakse jäävä Musturin tilan koillisosan alue on nuorta kuusentaimikkoa.



Kuva 3. Tavoitteena olevan loma-asuntojen (RA-1) laajenemisalueen rauduskoivuja kasvavaa entistä pelto-aluetta.



Kuva 4. MML:n ilmakuva alueelta. Suunnittelualue on esitetty likimääräisesti sinisellä rajauksella.

Pinta- ja pohjavesiolosuhteet

Vaavunjärvi kuuluu Kokemäenjoen päävesistöön. Järvellä on pinta-alaa 1,12 km² ja syvyyttä 10 m.

Vaavunjärvi on yksi Tampereen seudun vähäravinteisista järvistä. Tämä näkyy alhaisina kokonaisfosfori- ja kokonaistyppipitoisuuksina. Järven ekologinen tila on hyvä. (Lähde: www.jarviwiki.fi)

Vaavunjärvi kärsi 1970- 1980- luvuilla pahasti happosateista, mm. järven kala- ja rapukannat romahtivat. Vaavunjärvi on kuitenkin toipumassa happosateiden vaikutuksista. Järven ekologinen tila, biologisten muuttujien tila ja fysikaaliskemiallisten muuttujien tila on hyvä (Suomen ympäristökeskus, Vesi.fi).

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. (Lähde: SYKE, Ympäristökarttapalvelu Karpalo).

Ympäristöhäiriöt

Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. (Lähde: SYKE, Ympäristökarttapalvelu Karpalo).

Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Musturin tilan loma-asunto (n. 56 m²), varastokäytössä oleva entinen maatalousrakennus/lato (n. 127 m²), WC-/vajarakennus (n. 11 m²) sekä rantasauna-/puuliiterirakennus (n. 26 m² saunaosa+n. 11 m² puuliiteriosa).

Musturin tilan loma-asunto (Kuva 5) on siirretty nykyiselle paikalle vuonna 1922. Rakennus toimi alkujaan Riihilahden maatilan tilanhoitajapariskunnan asuntona. Omistaja on halunnut säilyttää rakennuksen varustelultaan ja ulkoasultaan mahdollisimman alkuperäisenä, eikä rakennuksessa ole nykyajan mukavuuksia esim. juoksevaa vettä. Entinen maatalousrakennus/lato (Kuva 6) ja WC-/vajarakennus (Kuva 7) sijaitsevat loma-asunnon pihapiirissä. Vanhaan rakennuspaikkaan kuuluva erillinen rantasauna (Kuva 8) sijaitsee Vaavunjärven rannalla noin 150 m päässä Musturin loma-asunnon pihapiiristä.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Riihilahden tilan vakituisesti asuttu asuinrakennuspaikka. Muutoin läheisille Vaavunjärven Riihilahden ranta-alueille on rakentunut omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Vaavunjärven Oriveden Hanhilahden ranta-alue sekä myös Tampereen puoleiset rannanosat ovat suosittuja rantarakentamisalueita. Vaavunjärven rantarakentaminen on pääasiassa loma-asutusta, mutta ranta-alueilla on myös yksittäisiä vakituisen asumisen rakennuspaikkoja.



Kuva 5. Musturin tilan nykyinen loma-asunto.



Kuva 6. Musturin tilan varastokäytössä oleva entinen maatalousrakennus (lato).



Kuva 7. Musturin tilan WC-/liiterirakennus.



Kuva 8. Musturin tilan rantasauna, jonka päädyssä erillinen puuliiteri.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähimmät palvelut löytyvät n. 20 kilometrin päästä (etäisyys teitse) Oriveden keskustasta ja n. 14 kilometrin päästä Orituvan liikenneasemalta.

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja. Musturin tilalla ja lähiympäristön metsäalueilla harjoitetaan metsätalouselinkeinoa.

Virkistys

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristön ranta-alueilla ei ole yleisen virkistyskäytön kannalta merkittäviä kohteita. Suunnittelualue on maanomistajan omassa virkistyskäytössä. Vaavunjärvi sopii vesistönä hyvin virkistyskäyttöön.

Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin.

Musturin tilalle kuljetaan valtatien 9 (Tampereentie) ja Viitapohjanraitin kautta ja edelleen Vaavunjärvi -tietä pitkin. Vaavunjärvi- tieltä on oma liittymä Musturin tilan lomarakennuspaikalle. Taustamaastossa sijaitsevalta Musturin tilan lomarakennuspaikalta johtaa tilan läpi ajoyhteys Vaavunjärven rannassa sijaitsevalle saunalle.

Musturin tilan alueen kautta kulkee Vaavunjärvenranta- niminen rasitetie Vaavunjärven Riihilahden ja Hanhiniemen ranta-alueen vanhoille lomarakennuspaikoille.

Suunnittelualueelta on teitse matkaa Oriveden keskustaan n. 20 km.

Tekninen huolto

Musturin tilan 562-432-4-74 lomarakennuspaikalla vesi- ja jätevesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti. Loma-asunnon ja rantasaunan vesihuolto perustuu kantoveteen. Kiinteistö on liitetty sähköverkkoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tai maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Lähteet: Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009), Pirkanmaan liitto; Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Suunnittelualue ei myöskään sijaitse rantaosayleiskaavassa inventoitujen ja osoitettujen paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueella eikä alueen lähiympäristössä ole paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueita. Lähteet: Oriveden rantaosayleiskaavan rakennetun ympäristön selvitys 2010 (Outi Palttala, Arkinor Oy) ja rantaosayleiskaavakartta.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita arkeologisia alueita (VARK) eikä alueelta ole tiedossa myöskään muita muinaismuistolain mukaisia kiinteistä muinaisjäännöksiä (Lähde: Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna).

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueen tila Musturi 562-432-4-74 on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

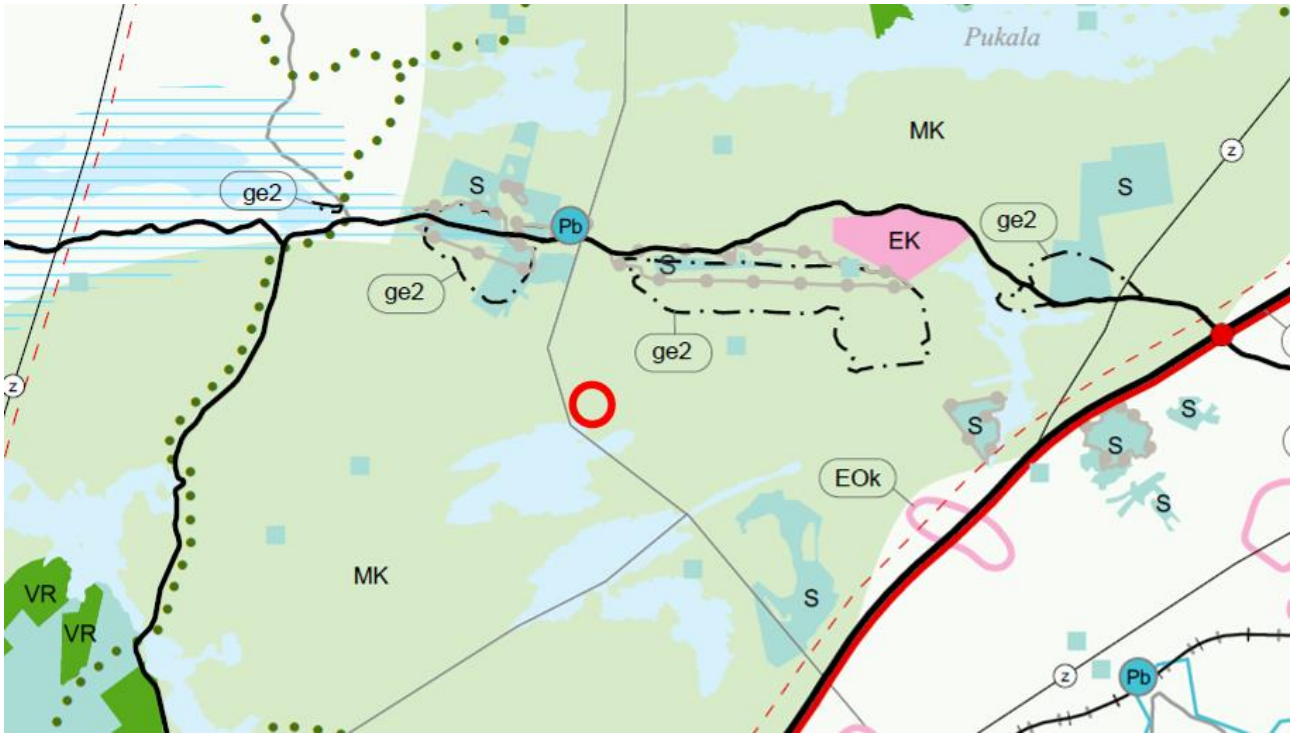
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (Alueidenkäyttölaki 4§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (Alueidenkäyttölaki 24§).

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen (Kuva 9). Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja piti 24.4.2019 päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n voimassa maakuntavaltuuston päätöksen mukaisesti.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä, **MK** (Kintulammin-Pukalan alue). MK-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat yhtenäiset luonnon ydinalueet tai luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, joilla on tarvetta retkeilyn ja ulkoilun järjestämiseen. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa, ja ne tukevat luonnonympäristöjen kytkeytyvyyttä, säilymistä ja virkistyskäyttöä. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä tai käyttöä vakituiseen tai loma-asumiseen. Maakuntakaavan suunnittelumääräys: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaamiseen sekä ulkoilumahdollisuuksia parantavien polku- ja reittiverkostojen ja näihin liittyvien palvelujen järjestämiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista.*

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 7.4.2025 Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaava tullut voimaan. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Vaihemaakuntakaavassa keskitytään kahteen teemaan: tukemaan pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistamaan edellytyksiä kestävälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu vaihemaakuntakaavassa maakuntakaavavarauksia (Kuva 9).



Kuva 9. Ote voimassa olevasta maakuntakaavatilanteesta. Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavojen karttapalvelu. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Pirkanmaan liitto on ryhtynyt valmistelemaan 2025 Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaavaa, joka täydentää Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Tämä vaihemaakuntakaava on edennyt vireilletulovaiheeseen.

3.2.3 Yleiskaava

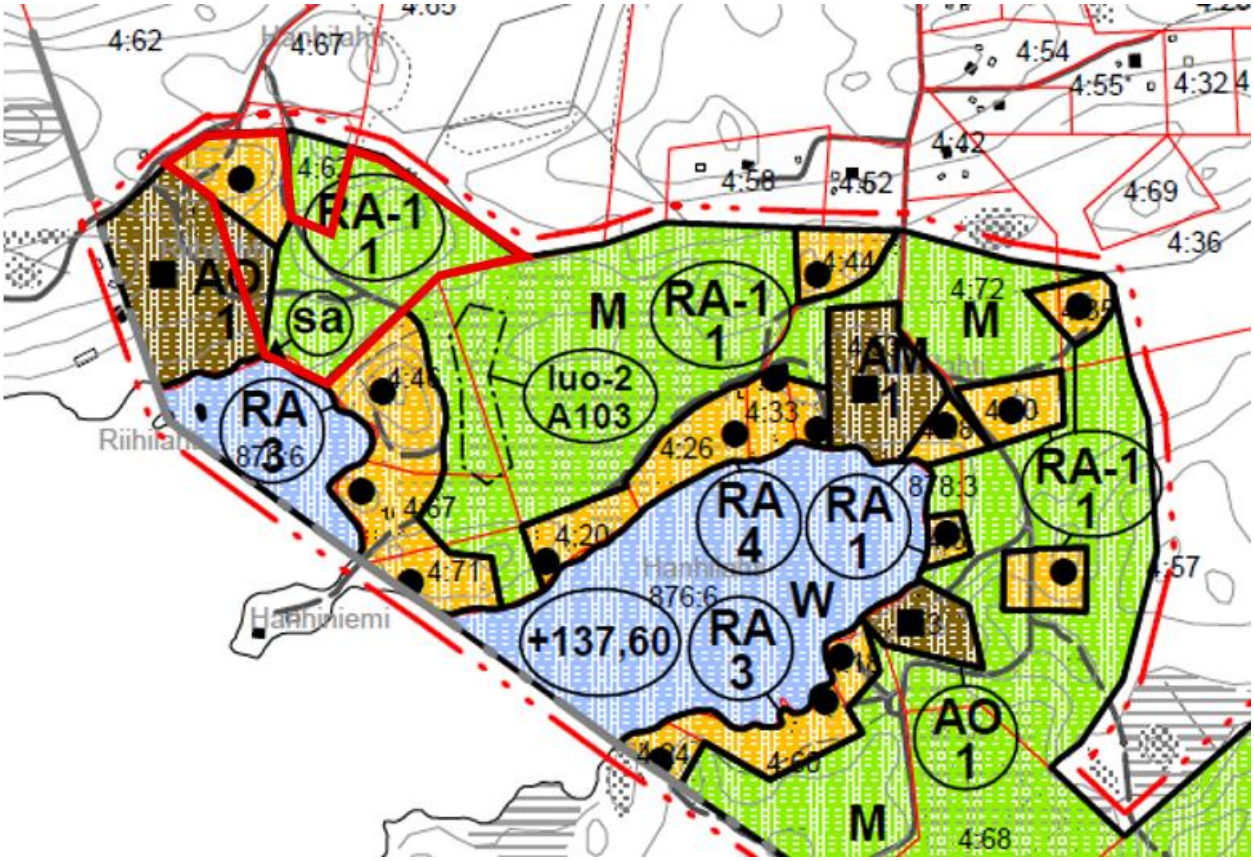
Suunnittelualue kuuluu Oriveden kaupunginvaltuuston 1.6.2020 (§ 31) hyväksymän Oriveden rantaosayleiskaavan alueeseen. Rantaosayleiskaava tuli voimaan kyläalueiden osalta 26.5.2021 ja ranta-alueiden osalta pääosin 16.2.2022 sekä valituksenalaisilta osin 25.1.2023.

Kaavan muutosalueen pohjoisosaan on rantaosayleiskaavassa osoitettu toteutunut ei-omarantaisen loma-asuntojen alueen (RA-1) rakennuspaikka. Suunnittelualueen länsiosaan on rantaosayleiskaavassa osoitettu Vaavunjärven rantaan ulottuva kaistale erillispientalojen aluetta (AO). Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Musturin tilan rannassa oleva rakentunut sauna on osoitettu rantayleiskaavassa erillisen saunan rakennusalan / erillisen saunan rakennuspaikan (sa) kohdemerkinnällä yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (Kuva 10).

RA-1- alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Loma-asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta. Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta RA-1-rakennuspaikalla saa olla enintään 50%:a, kuitenkin siten että erillisen saunarakennuksen

kerrosala saa olla enintään 25 m²:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m² ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m².

sa-merkintä osoittaa likimäärin alueen osan, johon voidaan rakentaa yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyysrantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m.



Kuva 10. Ote Oriveden rantaosayleiskaavasta (pohjoinen osa-alue 2). Suunnittelualue on esitetty likimääräisesti punaisella rajauksella.

3.2.4 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Oriveden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.12.2021. Oriveden kaupunki on ryhtynyt valmistelemaan uutta rakennusjärjestystä.

Päätös rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä

Oriveden kaupunginhallitus päätti hyväksyä 18.5.2026 (§ 113) rantaosayleiskaavan muutoksen kaava-aloitteen sekä käynnistää kaavoitushankkeen.

Olemassa oleva selvitys- ja suunnitteluaineisto

Kaavamuutos laaditaan tukeutuen olemassa oleviin selvityksiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin (RKY- alueet). Alue ei myöskään kuulu Museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin perusteella valtakunnallisesti merkittäviin arkeologisiin alueisiin (VARK- alueet).

Alueella ei ole voimassa olevan rantaosayleiskaavan perusteella huomioitavia rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai arkeologisia arvoja. Alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Lähteet:

- Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 (Pirkanmaan liitto)
- VARK on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 7.11.2024 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia alueita koskien
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri (9.10.2026)
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 selvitykset
- Oriveden rantaosayleiskaavan selvitykset: Rakennetun ympäristön selvitys 2010 (Outi Palttala, Arkinor Oy), Rantaosayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi 2009 (Vadim Adel, Pirkanmaan maakuntamuseo)

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Alueella ei ole voimassa olevan rantaosayleiskaavan perusteella huomioitavia luontoarvoja. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella ei ole voimassa olevan rantaosayleiskaavan perusteella huomioitavia maisema-arvoja. Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

Lähteet:

- Ympäristöministeriö: Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, (valtioneuvoston päätös 18.11.2021)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013 (Pirkanmaan liitto)
- Hämeen läänin luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet OSA II (Suomen ympäristökeskus, Luonto- ja maankäyttöyksikkö, 2.5.1996)
- Valtakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat (Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus 2007)
- Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat (Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus 32/2011)
- Ympäristöhallinnon avoimet aineistot
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 selvitykset
- Oriveden rantaosayleiskaavan selvitykset: Oriveden rantayleiskaavan luontoselvitys 2009–2010 (Petri Parkko, Luontoselvitys Kotkansiipi), Oriveden rantaosayleiskaavan luontoselvityksen päivitys 2015 (Petri Parkko, Luontoselvitys Kotkansiipi)

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa ja kiinteistöraja-aineistoa. Kaavamuutos laaditaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan mittakaavassa 1:10 000.

4 Yleiskaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rantaosayleiskaavan muutokseen on ryhdytty, koska voimassa oleva rantaosayleiskaava ei mahdollistanut uuden lomarakennuksen rakentamista Musturin tilalle maastollisesti rakentamiseen sopivalle alueelle. Hankkeeseen uuden loma-asunnon rakentamiseksi on ryhdytty, koska Musturin tilan vanhan loma-asunnon kunnostaminen ja laajentaminen nykyvaatimusten mukaiseksi lomarakennukseksi ei ole tarkoituksenmukaista. Vanha loma-asunto, joka on Musturin tilan omistajalle tärkeä ja keskeinen osa Musturin tilan historiaa, on tarkoitus säilyttää edelleen mahdollisimman alkuperäiskuntoisena. Uusi loma-asunto on tarkoitus rakentaa vanhan pihapiirin ulkopuolelle siten, että uudisrakentaminen ei muuta vanhan lomarakennuksen pihapiiriä. Uuden loma-asunnon rakentaminen edellyttää varustukseltaan vaatimattoman vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista talousrakennukseksi.

Kaavoitus on tullut vireille suunnittelualueen omistajan aloitteesta. Oriveden kaupunginhallitus hyväksyi 18.5.2026 (§ 113) rantaosayleiskaavan muutoksen kaava-aloitteen sekä päätti käynnistää kaavoitushankkeen.

Musturin tilan omistajan ja Oriveden kaupungin välille on laadittu kaavoitushankkeen puitesopimus, jossa on sovittu kaavoituksesta muodostuvien kustannusten jakautumisesta. Puitesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 18.05.2026 § 112 ja sopimus on allekirjoitettu 15.6.2026.

Osayleiskaavan muutoksen vireilletulosta tiedotetaan kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset ja palaute

Kaavoituksen osallisia ovat naapuritilojen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Viranomaiset:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo/Alueellinen vastuumuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos

Oriveden kaupungin hallintokunnat: kaupunkikehityslautakunta, ympäristö- ja rakennuslautakunta

Muut: Suomen Erillisverkot Oy

(Osallisluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin internet-sivuilla www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Rantaosayleiskaava koko kaavoitusprosessin ajan. Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan nähtävilläoloaikana sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@orivesi.fi tai postitse osoitteeseen: Oriveden kaupunki, Kaavoitus, PL 7, 35301 ORIVESI

4.2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Nähtävilläoloajoista tiedotetaan kuulutuksella Oriveden sanomat -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.2.3 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin 19.8.–18.9.2026 julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin 19.8.2026 Oriveden sanomat -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei nähtävilläoloaikana esitetty kirjallisia mielipiteitä

Oriveden kaupunki pyysi kaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta. Sisä-Suomen elinvoimakeskus ilmoitti, ettei se ole tässä kaavassa osallinen eikä siten anna kommentteja kaavan valmisteluaineistosta eikä kaavasta ole myöskään tarve kuulla Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastoa kaavaprosessin edetessä.

Verkkoyhtiö DNA ilmoitti, että sillä ei ole kommentoitavaa rantaosayleiskaavaan, eikä DNA:lla ole verkkoa tällä alueella. Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo/Alueellinen vastuumuseo, Suomen Erillis-verkot Oy antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta eikä kaavaluonnosta ollut tarpeen muuttaa lausuntojen perusteella. Yhteenveto lausunnoista/ilmoituksista ja vastineet niihin on esitetty taulukossa 1.

Lausunto/ilmoitus	**Vastine**
Lupa- ja valvontavirasto 17.9.2026: Lupa- ja valvontavirastolla ei ole huomautettavaa hankkeesta.	Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.
Pirkanmaan maakuntamuseo/Alueellinen vastuumuseo 1.10.2026: Kaava-alueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoja, eikä maakuntamuseolla ole hankkeesta niiden osalta huomautettavaa. Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan verrattuna kaavamuutosluonnoksen maankäytön muutos on vähäinen. Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon. Mikäli hanke etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, ilman merkittäviä muutoksia, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää alueellisen vastuumuseon lausuntoa.	Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä ei ole saatu tietoa tai tehty havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista. Mikäli kaavaprosessin aikana tietoa saadaan tai tehdään havaintoja alueella sijaitsevista mahdollisista arkeologisista kohteista, niin niistä ilmoitetaan lausunnon ohjeistuksen mukaisesti alueelliseen vastuumuseoon. Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.
Suomen Erillisverkot Oy 21.8.2026: Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.	Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.
Pirkanmaan liitto 15.9.2026: Pirkanmaan liitto ei anna tässä vaiheessa lausuntoa.	Merkitään Pirkanmaan liiton ilmoitus tiedoksi.
Sisä-Suomen elinvoimakeskus 18.9.2026: Osayleiskaavan muutosalue ei sijoitu valtion hallinnoiman maantien varrelle eikä kaavamuutoksella ole maantieverkolle asti ulottuvia vaikutuksia, joten Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto ei ole tässä kaavassa osallinen eikä siten anna kommentteja kaavan valmisteluaineistosta eikä kaavasta ole myöskään tarve	Merkitään Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen ilmoitus tiedoksi. Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa kaavaehdotusvaiheessa.

kuulla Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastoa kaavaprosessin edetessä.	
DNA 24.8.2026: DNA:lla ei ole kommentoitavaa rantaosayleiskaavaan, eikä DNA:lla ole verkkoa tällä alueella.	Merkitään DNA:n ilmoitus tiedoksi. DNA:lta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa kaavaehdotusvaiheessa.

Taulukko 1. Yhteenveto lausunnoista/ilmoituksista ja vastineet.

4.2.4 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto pidetään julkisesti nähtävillä xx.x.-xx.x.2026. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan xx.x.2026 Oriveden sanomat -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

4.3 Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

4.3.1 Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet

Voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa kaavan muutosalue on osoitettu ei-omarantaisten loma-asuntojen toteutuneen rakennuspaikan alueeksi (RA-1), erillispientalojen alueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousvaltaisaksi alueeksi (M). Suunnittelualueen rantaan M- alueelle on osoitettu RA-1 rakennuspaikalle kuuluva erillinen toteutuneen saunan rakennusala / erillisen saunan rakennuspaikka (sa). Rantaosayleiskaavassa osoitetut aluevarausmerkinnät eivät noudata vanhojen rakennuspaikkojen osalta nykyisiä kiinteistönrajoja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa osoitetun loma-asuntojen alueen (RA-1) rajausta siten, että Musturin tilan vanhalle rakennuspaikalle voidaan rakentaa uusi loma-asunto kiinteistörajat, alueen maastonmuodot sekä vanha rakennuskanta huomioiden. RA-1- rakennuspaikan aluetta on tarkoitus laajentaa pääosin voimassa olevan rantayleiskaavan AO- alueelle. Samalla rantaan saakka Musturin tilan alueelle ulottuva muu osa AO- alueesta muutetaan M- alueeksi. Tavoitteena on mahdollistaa vanhan RA-1- rakennuspaikan kehittäminen siten, että Musturin vanha loma-asunto ja sen pihapiiriin kuuluva varastokäytössä oleva lato voidaan säilyttää. Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksessa noudatetaan voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita sekä soveltuvin osin rantaosayleiskaavan merkintä- ja määräystekniikkaa. Kaavamuutos laaditaan mittakaavassa 1:10000.

4.3.2 Oriveden rantaosayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan huomioiden voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet. Kaavamuutoksessa noudatetaan soveltuvin osin rantayleiskaavan kuvaus-, merkintä- ja määräystekniikkaa.

5 Yleiskaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Rantaosayleiskaavan muutoksella on laajennettu Musturin tilan vanhan ei- omarantaisen lomarakennuspaikan loma-asuntojen aluetta (RA-1) rannan suuntaan siten, että rakennuspaikalle voidaan rakentaa uusi loma-asunto kiinteistön maasto-olosuhteet sekä vanha rakennuskanta huomioiden. RA-1- alue laajenee pääosin vanhan kaavan AO- alueelle sekä pieneltä osin vanhan kaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Kaavamuutoksella osoitettu RA-1- alue on rajattu länsiosasta Musturin ja Riihimäen tilan rajan mukaisesti. Musturin tilan alueelle rantaan saakka vanhassa kaavassa ulottunut muu osa AO- alueesta on muutettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Musturin tilan rannassa oleva rakentunut sauna on osoitettu kaavamuutoksella RA-1- rakennuspaikkaan kuuluvan erillisen saunan rakennusalan (sa) kohdemerkinnällä. sa- merkintä sijaitsee vanhan kaavan kuvaustekniikan mukaisesti yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Musturin vanha rakennuspaikka säilyy edelleen ei-omarantaisena rakennuspaikkana eikä kaavamuutoksella muodosteta uusia rakennuspaikkoja.

5.2 Mitoitus

Kaavamuutoksella ei muuteta alueella olevien rakennuspaikkojen määrää eikä rantarakentamisen mitoitusta nykyisestä. Ei-omarantaisen (taustamaaston) loma-asuntoalueen (RA-1) rakennuspaikan ja sen käyttöön tarkoitetun saunan rakennusalan muodostama kokonaisuus lasketaan rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaan mitoituksellisesti yhtenä rakennusyksikkönä.

Kaavamuutoksella ei-omarantaiselle RA-1-rakennuspaikalle ja saunan rakennusalalle (sa) osoitetut rakennusoikeudet ovat voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisia. Kaavamuutoksella ei muuteta rakennuspaikkakohtaisen rakentamisen määrää nykyisestä.

5.2.1 Rakentamisalueet

Rantaosayleiskaavan muutoksella on laajennettu vanhassa/poistuvassa rantaosayleiskaavassa Musturin tilalle 562-432-4-74 osoitettua ei-omarantaisten loma-asuntojen toteutuneen rakennuspaikan aluetta (**RA-1**). Laajennus on tehty pääosin vanhan kaavan erillispientalojen alueelle (AO) ja pieneltä osin maa ja maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Vanhan/poistuvan kaavan AO-aluetta on muutettu 0,22 ha ja M- aluetta 0,09 ha RA-1- alueeksi. Lisäksi maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle on osoitettu RA-1- rakennuspaikkaan kuuluva toteutunut saunan rakennusala (**sa**) vanhan/poistuvan kaavan mukaisesti.

RA-1- rakennuspaikalle ja saunan rakennusalalle (sa) osoitetut rakennusoikeudet ovat vanhan/poistuvan rantaosayleiskaavan mukaisia.

RA-1- loma-asuntojen alue on tarkoitettu loma-asutukseen. Alueelle saadaan muodostaa ei-omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkoja enintään aluevarausmerkintään liitetyn numeron osoittama määrä (1). RA-1- loma-asuntojen alueelle osoitettu musta ympyrä (●) osoittaa kaavan laatimishetkellä jo toteutetun rakennuspaikan. RA-1- alueen pinta-ala on 0,958 ha.

Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle osoitetun RA-1- rakennuspaikkaan kuuluvan saunan rakennusala (sa) on merkitty mustalla kolmiolla. Musta kolmio (▲) osoittaa kaavan laatimishetkellä toteutetun saunan likimääräisen sijainnin.

RA-1-loma-asuntoaluetta koskevat suunnittelumääräykset:

Rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen (Alueidenkäyttölaki 72 §) yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle loma-asuntojen alueelle (RA-1) sekä saunan rakentamiseen saunan rakennusalalla (sa).

RA-1- alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen loma-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 m². Loma-asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta RA-1- alueen rakennuspaikalla saa olla enintään 50%:a, kuitenkin siten että erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m²:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m² ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m².

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten, rakennuskohteiden, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikan rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto.

Suositeltava rakennuksen alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m keskivedenpintaa korkeammalla (Määräys ojaa rakentamista myös saunan rakennusalalla (sa)).

- Vaavunjärven keskimääräinen vedenpinnan taso on 137,0 m (N2000).

Rakennuspaikan jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kunnan määräysten mukaisesti.

RA-1- rakennuspaikkaan kuuluvan saunan rakennusalan (sa) suunnittelumääräykset:

Merkintä osoittaa likimäärin alueen osan, johon voidaan rakentaa yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyysrantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m.

5.2.2 Muut alueet

Kaavamuutoksella osoitetun loma-asuntoalueen ulkopuolinen osa kaavan muutosalueesta on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (**M**).

Vanhan/poistuvan kaavan AO- aluetta on muutettu 0,08 ha M- alueeksi ja M- aluetta on muutettu 0,09 ha RA-1- alueeksi. Kaavamuutoksella osoitetun M- alueen pinta-ala on 2,165 ha.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Vanhan/poistuvan rantaosayleiskaavan kaavamääräyksestä on poistettu määräysosa, jonka mukaan ranta-alueen ulkopuolisten alueiden osalta M- alue on tarkoitettu myös haja-asutusluontoiseen rakentamiseen, koska tällä rantaosayleiskaavan muutosalueella ei ole ranta-alueen ulkopuolista aluetta.

Alueidenkäyttölain 43 §:n 2 mom:n perusteella määrätään, että M- alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-1- alueelle sekä sa- rakennusalalle.

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

Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

M-alueelle on osoitettu RA-1- rakennuspaikkaan kuuluvan toteutetun saunan rakennusala (sa).

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutosalue ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella, maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella eikä rantaosayleiskaavassa inventoitujen ja osoitettujen paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueella. Myöskään alueen lähiympäristössä ei ole arvokkaita rakennetun ympäristön alueita tai kohteita.

Rantayleiskaavan muutosalueella sijaitsee Musturin tilan vuonna 1922 nykyiselle paikalle siirretty loma-asunto, joka toimi alkujaan Riihilahden maatilan tilanhoitajapariskunnan asuntona. Loma-asunnon pihapiirissä sijaitsee nykyisin varastokäytössä oleva entinen maatalousrakennus/lato sekä WC-/vajarakennus. Vaavunjärven rannassa sijaitsee Musturin takamaaston rakennuspaikkaan kuuluva rantasauna-/puuliiterirakennus.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Riihilahden tilan vakituisesti asuttu asuinrakennuspaikka. Muutoin läheisille Vaavunjärven Riihilahden ranta-alueille on rakentunut omarantaisia lomarakennuspaikkoja.

Rantaosayleiskaavan muutoksella on laajennettu Musturin tilan vanhan ei- omarantaisen lomarakennuspaikan loma-asuntojen aluetta (RA-1) rannan suuntaan siten, että rakennuspaikalle voidaan rakentaa uusi loma-asunto kiinteistön maasto-olosuhteet sekä vanha rakennuskanta huomioiden. Kaavamuutos mahdollistaa uuden loma-asunnon rakentamisen vanhan pihapiirin ulkopuolelle siten, että uudisrakentaminen ei muuta vanhan lomarakennuksen pihapiiriä. Kaavamuutos mahdollistaa Musturin tilan vanhan loma-asunnon säilyttämisen edelleen mahdollisimman alkuperäiskuntoisena.

Kaavamuutoksella osoitettu RA-1- alue mahdollistaa Musturin tilan uuden loma-asunnon rakentamisen riittävän etäälle länsipuolella olevan naapuritilan asuinrakennuksesta ja sen pihapiiristä eikä

vanhan lomarakennuspaikan (RA-1) rakentamisalueen laajentamisesta aiheudu merkittävää vaikutusta naapuritilan vanhalle asuinrakennuspaikalle. RA-1- alueen rakentaminen ohjautuu edelleen kaavamuutoksen toteutuessa vähintään 60 m etäisyydelle Vaavunjärven rannasta eikä RA-1- alueen rakentamisen toteutumisesta siten aiheudu merkittävää vaikutusta Vaavunjärven Riihilahden ranta-alueen vanhoille lomarakennuspaikoille.

Kaavamuutoksella osoitetun lomarakennuspaikan (RA-1) ja saunan rakennusalan (sa) rakentamisen ohjaus perustuu voimassa olevaan Oriveden rantaosayleiskaavaan. Kaavamuutoksella osoitettu RA-1- rakennuspaikan alue ja erillisen saunan rakennusala mahdollistavat Oriveden rantaosayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisen rakennetun ympäristön muodostumisen.

Arvioidaan, että rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennetun ympäristön kannalta.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavan muutosalueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. (Lähde: SYKE, Ympäristökarttapalvelu Karpalo). Kaavan muutosalue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella ei ole myöskään voimassa olevan rantaosayleiskaavan luontoselvityksen ja kaavakartan perusteella huomioitavia maisema- tai luontoarvoja.

Kaavamuutoksella osoitettu vanhan lomarakennuspaikan (RA-1) laajenemisalue on pääosin entistä peltoaluetta, joka on istutettu rauduskoivulle noin 35 vuotta sitten. Alue on nykyisin pääosin talousmetsänä hoidettua nuorta kasvatusmetsää. Tavoitteena oleva vanhan lomarakennuspaikan kehittäminen kaavamuutoksella osoitetun RA-1- alueen laajenemisalueella voidaan toteuttaa siten, että vaikutus luonnonympäristöön on hyvin vähäinen.

Kaavamuutoksella määrätään, että rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikan rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Arvioidaan, että kaavamerkintöjen ja -määräyksien mukaisesti toteutettu rakentaminen sopeutuu alueen maisemaan eikä kaavamuutoksesta aiheudu merkittäviä vaikutuksia alueen tai lähiympäristön maiseman nykytilaan.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella osoitettu Musturin tilan vanha lomarakennuspaikka (RA-1) ja vanha saunan rakennusala ovat osa Vaavunjärven ranta-alueen nykyistä rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta. Musturin tilan vanha lomarakennuspaikka muodostaa yhtenäisen rakentamisalueen naapuritilojen vanhojen rakennuspaikkojen kanssa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennuspaikkojen määrään eikä kaavamuutoksella muuteta alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Vaavunjärven rakentamisesta vapaiden rantojen määrään.

Kaavamuutoksella osoitettu Musturin tilan vanha lomarakennuspaikka (RA-1) ja vanha saunan rakennusala tukeutuvat edullisesti oleviin kulkuyhteyksiin. Kaavamuutoksella osoitetulle RA-1- alueelle ja saunan rakennusalle on jo olemassa valmis tieyhteys. Kaavamuutos ei aiheuta uusien

teiden rakentamistarvetta eikä kaavamuutoksen toteutuminen lisää liikennemääriä nykyisellä tiestöllä.

Kaavamuutoksella osoitetun rakennuspaikan vesihuolto tullaan järjestämään rakennuspaikkakohtaisesti eikä kaavamuutos aiheuta vesihuollon järjestämisen toteuttamistapaan muutosta.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

5.3.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella osoitetun vanhan lomarakennuspaikan (RA-1) rakentamisalueen laajentamisesta ei aiheudu häiriötä alueen länsipuolella olevalle vanhalle asuinrakennuspaikalle tai Vaavunjärven Riihilahden ranta-alueen vanhoille lomarakennuspaikoille.

Rantaosayleiskaavan muutoksella osoitettu rakennusoikeus perustuu voimassa olevaan kaavaan eikä kaavamuutoksella lisätä rakennuspaikkojen määrää. Kaavamuutoksella osoitetun lomarakennuspaikan (RA-1) ja saunan rakennusalan (sa) rakentamisen ohjaus perustuu voimassa olevaan Oriveden rantaosayleiskaavaan. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rantaosayleiskaavan muiden ranta-alueiden rakentamismahdollisuuksiin tai muuhun maankäyttöön. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Vaavunjärven ranta-alueiden ja vesialueen yleiseen jokaisenoikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön.

Kaavamuutoksella osoitetun vanhan lomarakennuspaikan rakentamisalueen laajennuksella ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

Kaavamuutoksen toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia muiden kiinteistöjen omistajille eikä Oriveden kaupungille.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Rantaosayleiskaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäristöön.

6 Yleiskaavan toteutus

6.1 Oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta seuraa mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

1. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena ranta-alueella (Alueidenkäyttölaki 72§)

- Oriveden kaupunki voi myöntää rakennusluvat rakennuksen rakentamiseen yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle loma-asuntojen alueelle (RA-1) sekä saunan rakentamiseen saunan rakennusalalla (sa).

2. Alueidenkäyttölain 43 § 2. mom:n perusteella yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus).

- Rantayleiskaavan muutoksella määrätään, että kaavan maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-1- alueelle sekä sa- rakennusalalle.

3. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa ranta-asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (Alueidenkäyttölaki 42§)

4. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. (Alueidenkäyttölaki 42§)

5. Tämä rantayleiskaavan muutos korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan. (Alueidenkäyttölaki 42§)

6. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella toissijaisia eli kaava määräyksineen syrjäyttää sen kanssa ristiriidassa olevat rakennusjärjestyksen määräykset.

6.2 Toteuttaminen

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueen toteutumista valvoo Oriveden kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 9.10.2026

Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617