ORIVEDEN KAUPUNKI

ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, VANHATALO II

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

KAAVASELOSTUS, *20.10.2026*



Näkymä Ruokosaarenkärjen päästä.

Kaupunkikehityslautakunta: 26.3.2026 § 14, 23.6.2026 § 29
Kaupunginhallitus: 9.2.2026 § 30, 24.8.2026 § 180
Kaavan voimaantulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

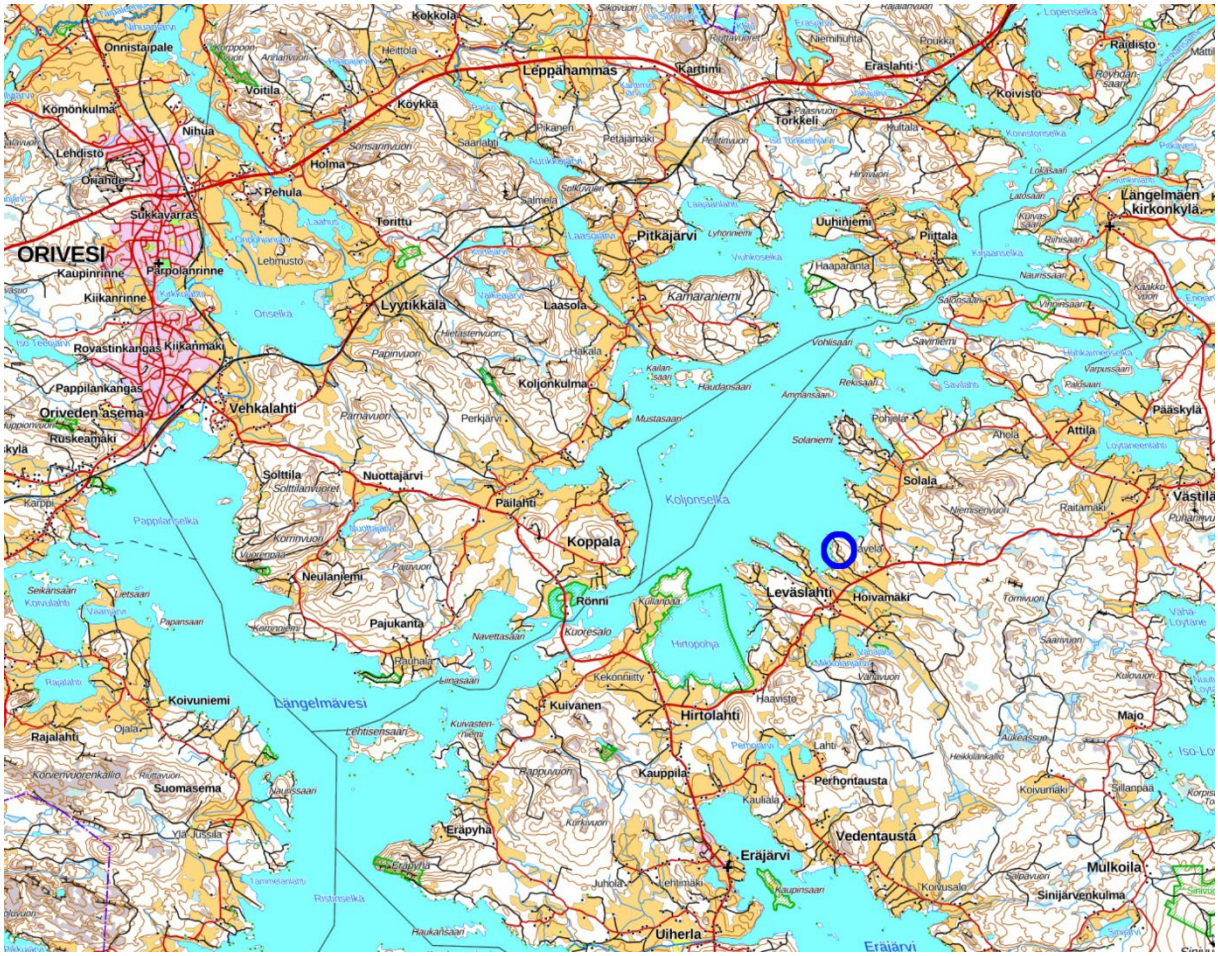
Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Arkeologinen tarkkuusinventointi
Liite 3	Luontoselvitys
Liite 4	Luonnosvaiheen palauteraportti
Liite 5	Ehdotusvaiheen palauteraportti
Liite 6	Kaavakartta määräyksineen

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen
Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh 040 5576086

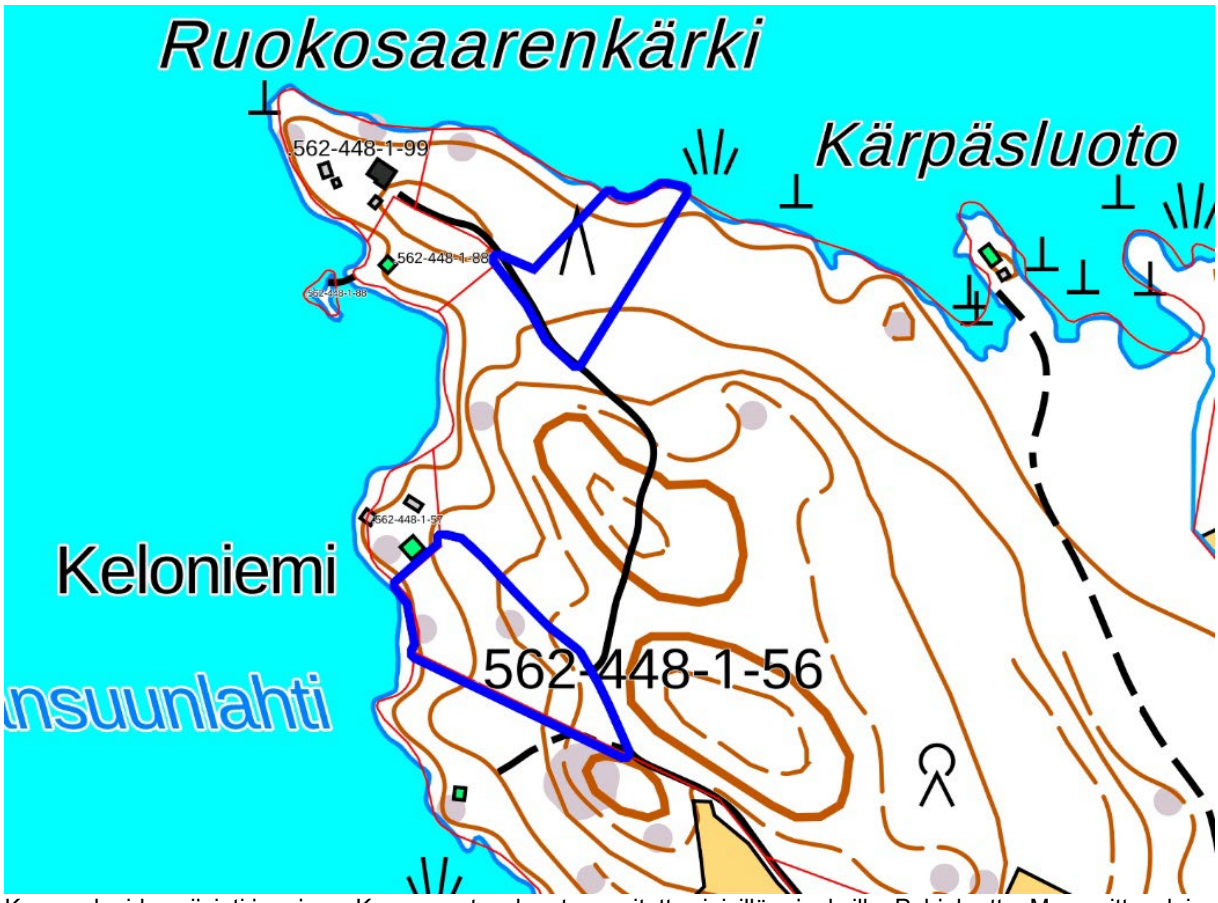
2. TIIVISTELMÄ

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 yleiskaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja. Oriveden kaupunginhallitus on käynnistänyt rantayleiskaavan muutoksen päätöksellään 9.2.2026 § 30. Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen luonnosaineiston päätöksellään 26.3.2026 § 14. Luonnosvaiheen kaava-aineistot olivat nähtävillä 8.4.–8.5.2026 välisenä aikana. Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotusvaiheen aineiston 24.8.2026 § 180. Kaavaehdotusaineisto oli nähtävillä 2.9. - 2.10.2026 välisenä aikana.

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. Suunnittelualueen 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

- Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Opas, Oriveden kaupunki 2024.
- 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 rakentamatonta 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.

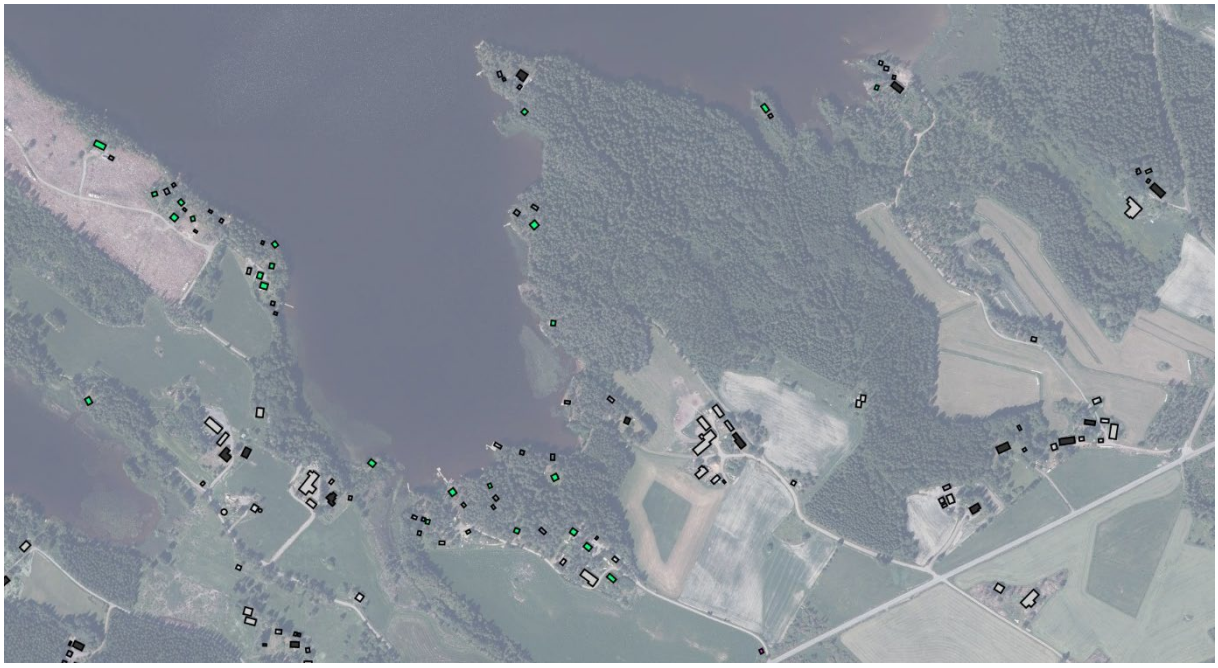
Eteläisempi kaavamuutosalue on länteen viettävää rinnettä, jossa korkeuseroa on noin 18 metriä. Alueen koillispuolella kulkee kiinteistöille Keloniemi 562-448-1-57, Pyhäniemi 562-448-1-99 ja Mustasuu 562-448-1-88 johtava yksityistie Mustasuu.

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

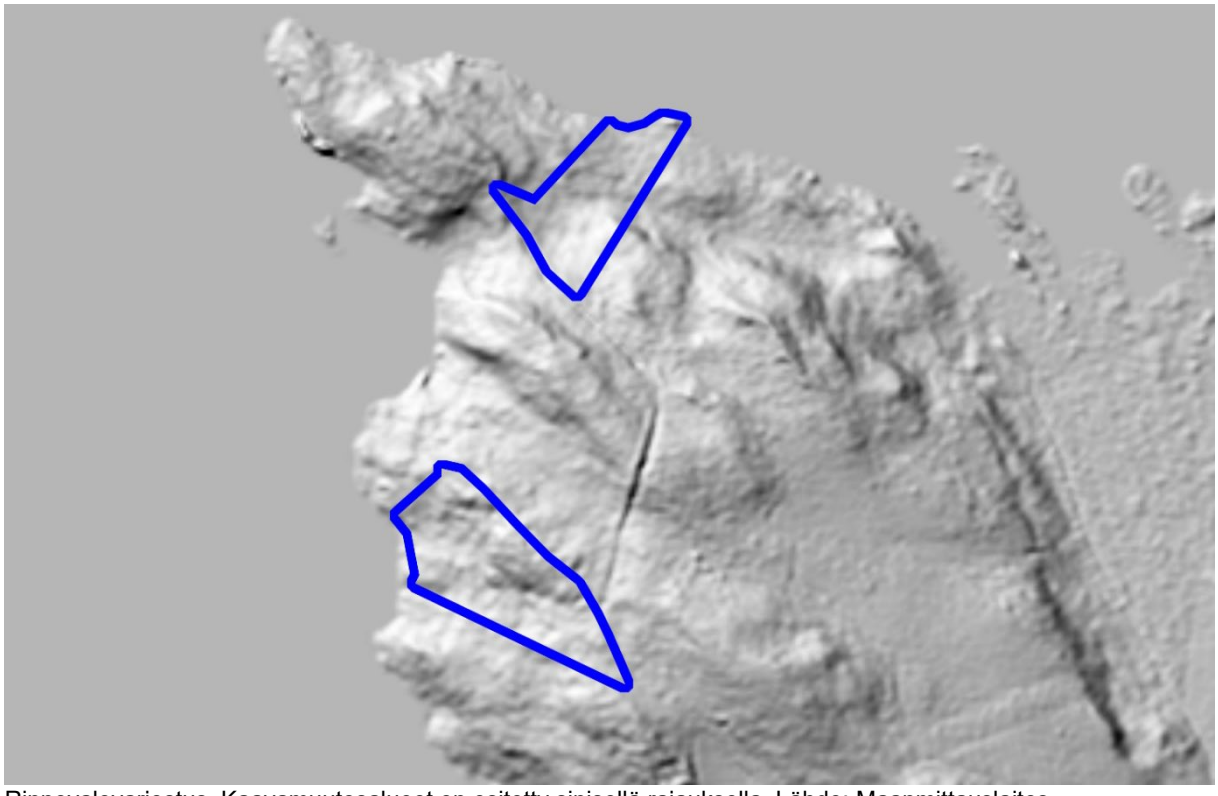
Eteläisempi kaavamuutosalue rajoittuu kiinteistöihin Keloniemi 562-448-1-57 ja Uusitalo 562-448-1-50. Molempien kiinteistöjen alueella on loma-asunto.

Lähialueilla Koljonselän rannoilla on runsaasti loma-asuntoja ja vakituisia 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

Kaavamuutosalueille on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alueilta ei tunnettu entuudestaan kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä, eikä sellaista havaittu myöskään tehdyn arkeologisen tarkkuusinventoinnin aikana.

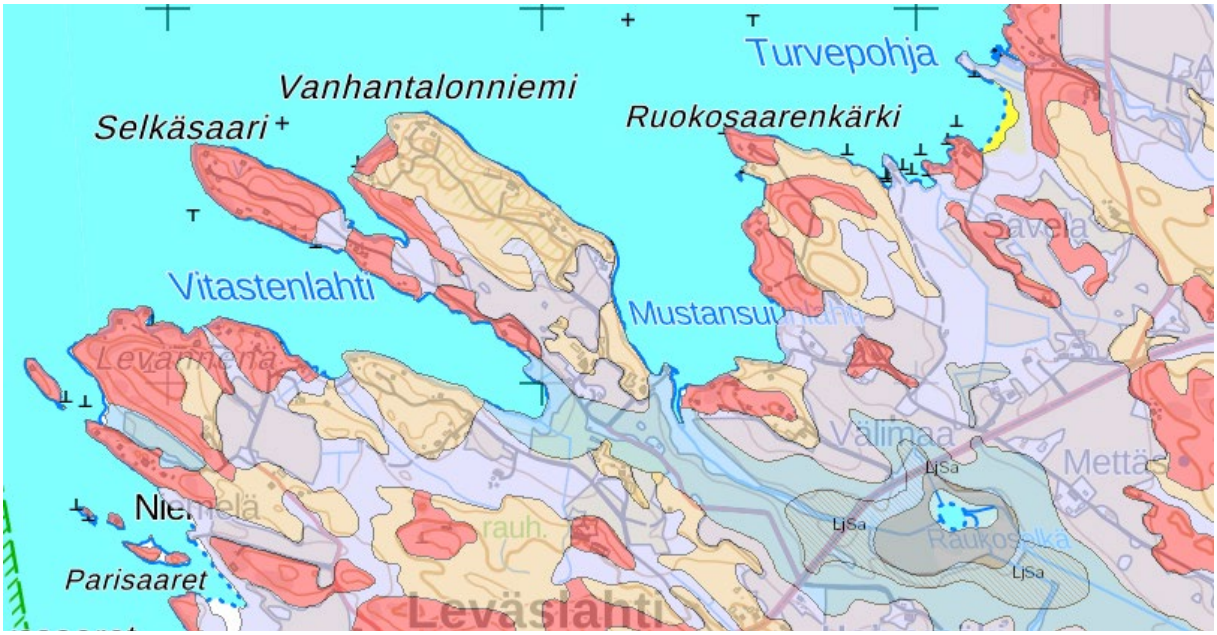
Noin 500 metriä kaavamuutosalueesta etelään sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, Leväslahti 1000006716. Oriveden rantaosayleiskaavaa varten tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa kerrotaan: *”Kylä mainitaan maakirjoissa vuodesta 1543 lähtien, jolloin siihen kuului 4 taloa.*

Leväslahden kylä on sijainnut harjanteella, Mustansuunlahden pohjoisrannalla. Peltojen ympäröimällä saarekkeella on säilynyt rakennusten kivijalkoja, muuten kylän autioituneet osat ovat peltona."

Kaavamuutosalueella ei ole tunnistettu erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Ruokosaarenkärjen alue on ollut rakentamatonta 1970-luvulle saakka. Pyhäniemi ja Keloniemi on rakennettu 1970-luvulla, Mustasuu 2000-luvulla.

Luonnonympäristö ja maisema
Eteläisemmälle kaavamuutosalueelle, jolle on tavoitteena osoittaa muuttuvaa maankäyttöä, on laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoselvityksen mukaan hankealueella ei sijaitse uhanalaisia luontotyyppejä, metsälain erityisen arvokkaita elinympäristöjä, vesilain tarkoittamia kohteita tai luonnonsuojelulain luontotyyppejä. Alue on talousmetsänä hoidettua aluetta. Alueelta ei havaittu luontokartoituksessa merkkejä liito-oravasta tai muita erityisiä luontoarvoja.

Maaperältään molemmat alueet ovat kalliota ja hiekkamoreenia.



Ote alueen maaperäkartasta. Punainen väri= kallio, keltainen = hiekkamoreeni, violetti väri= hiesu, harmaa = lieju. Lähde: Maamittauslaitos.

Kaavamuutosalueella ei ole todettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-arvoja.

Maisemallisesti molemmat kaavamuutosalueet sijoittuvat Koljonselän voimakkaasti poimuilevalle etelärannalle. Pohjoisempi kaavamuutosalue avautuu maisemaltaan kohti pohjoisempia niemiä. Eteläisempi kaavamuutosalue on maisemallisesti suojatumpi. Alue sijoittuu Keloniemen kupeeseen ja avautuu kohti Mustasuunlahtea. Kumpikaan kaavamuutosalue ei sijaitse maisemallisesti erityisen herkässä paikassa.

Kunnallistekniikka ja liikenne
Alue kuuluu Eräjärven seudun vesiosuuskunnan vesijohtoverkon toiminta-alueeseen. Alueella ei ole viemäriverkkoa. Oriveden kaupungin viemäriverkosto sijaitsee linnuntietä lähimmillään noin 4,3 km etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen Eräjärventien varrella. Tieverkostoa pitkin kaupungin viemäriverkosto sijaitsee lähimmillään noin 5,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Alueelle johtaa yksityistie Mustasuu.

Palvelut
Eräjärven kylällä, jonne on matkaa kaava-alueelta noin 9,5 km, sijaitsee päiväkoti ja alakoulu, kauppa, apteekki ja ravintola. Eräjärvellä on myös harrastusmahdollisuuksia, esimerkiksi valaistu hiihtolatu ja teatteritoimintaa. Eräjärvellä on sivukirjasto. Eräjärvellä on evankelisluterilainen kirkko, joka on aktiivisessa käytössä. Rönnin vapaa-ajan keskuksessa, jonne on kaavamuutosalueelta matkaa noin 9 km, sijaitsee tanssilava, kesäravintola, kesäteatteri ja vierasvenesatama. Eräjärvellä ilmestyy viikoittain kylälehti. Eräjärvi on valittu Pirkanmaan vuoden kyläksi vuonna 2025. Eräjärvellä on noin 700 vakituista asukasta. Alueella toimii Eräjärven kehittämisyhdistys ry, jonka tavoitteena on ylläpitää alueen elinvoimaisuutta ja edesauttaa vakituisen asumista alueella.

Leväslahdentien varressa noin 2 km päässä kaavamuutosalueelta sijaitsee Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n aluejätepiste.

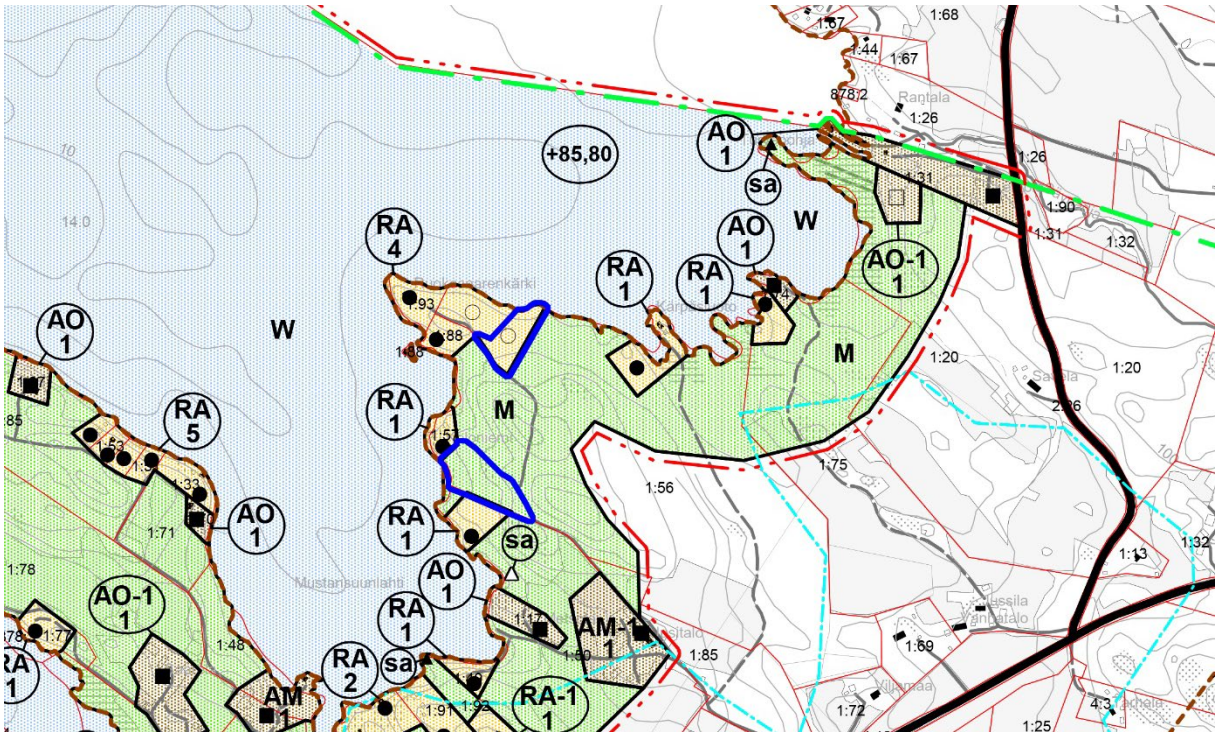
Kaavamuutosalueelta on matkaa Oriveden keskustaan noin 20 km.

Alueella toimii Oriveden kaupungin sisäinen joukkoliikenne.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava
Kaavamuutosalueella ei ole laadittu asemakaavoja.

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 m². 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 m2. 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 m2. 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 m2. Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m2 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 m2:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m2 ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m2.

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 m2. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m2, mutta alle 200 m2, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m2, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

RA, AO- ja AM- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m2 ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m2 suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m2:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m2 - 35 m2, tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m2: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.

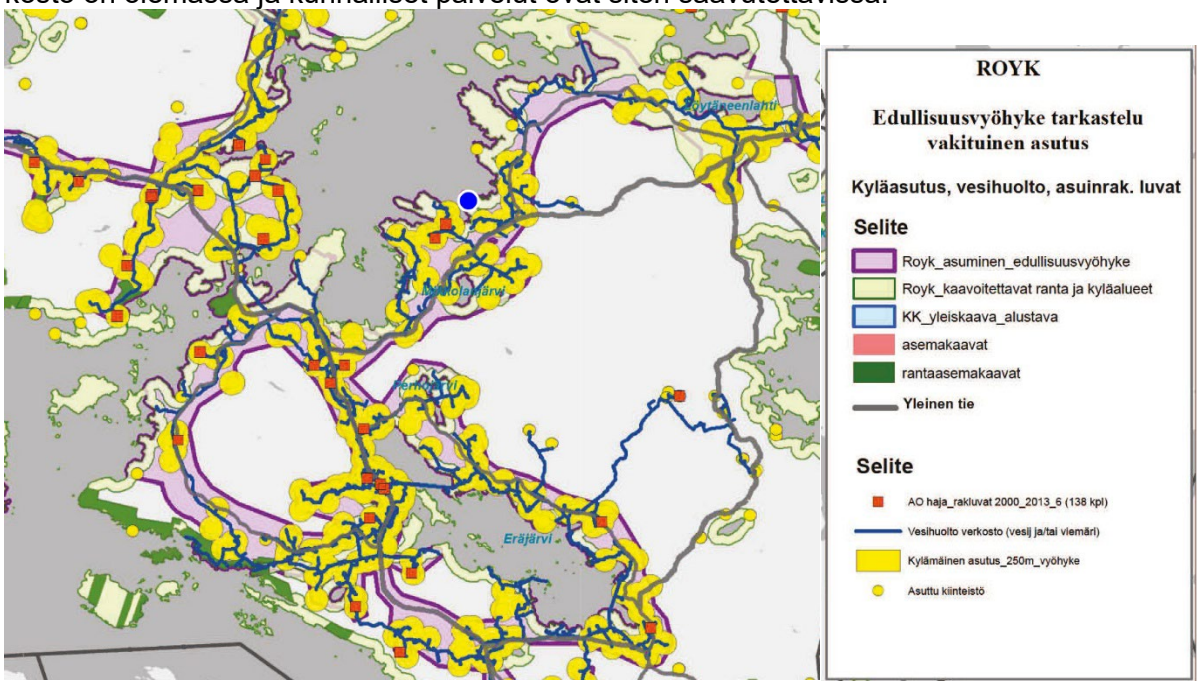
Uusien rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee suunnitella siten, että kulku yleiselle tielle järjestetään ensisijaisesti olevien liittymien kautta.

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

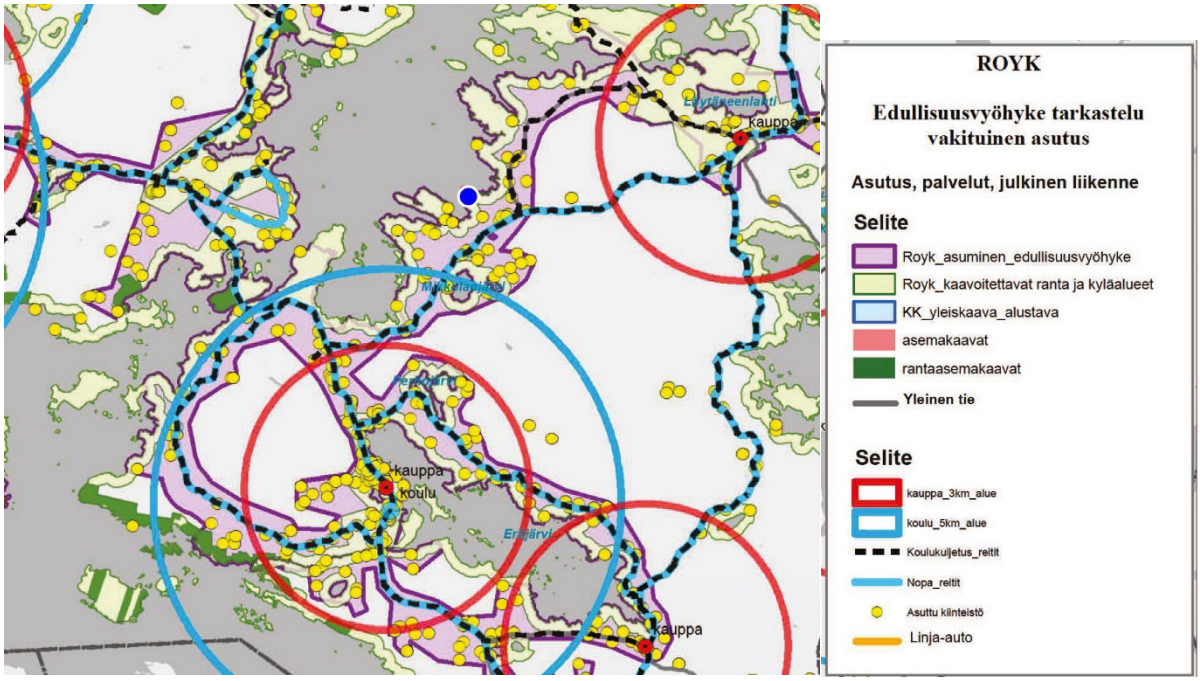
Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu

Oriveden rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä on laadittu vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu (Oriveden kaupunki 2013-2016). Kaava-alue sijaitsee tarkastelun vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella voidaan arvioida eri ranta-alueiden sopivuutta vakituiseen asumiseen. Edullisuusvyöhyketarkastelu perustuu koulujen ja kauppojen sijaintiin, tieyhteyksiin (yleiset tiet), nykyisten vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijaintiin, koulukuljetuksiin, sekä Nopa- ja linja-autoreitteihin. Lisäksi tarkastelussa on otettu huomioon vakituisen asumisen rakennuslupien sijoittuminen sekä kunnallistekniikka. Asumiseen edulliset ranta-alueet on määritetty tarkastelemalla kylä-

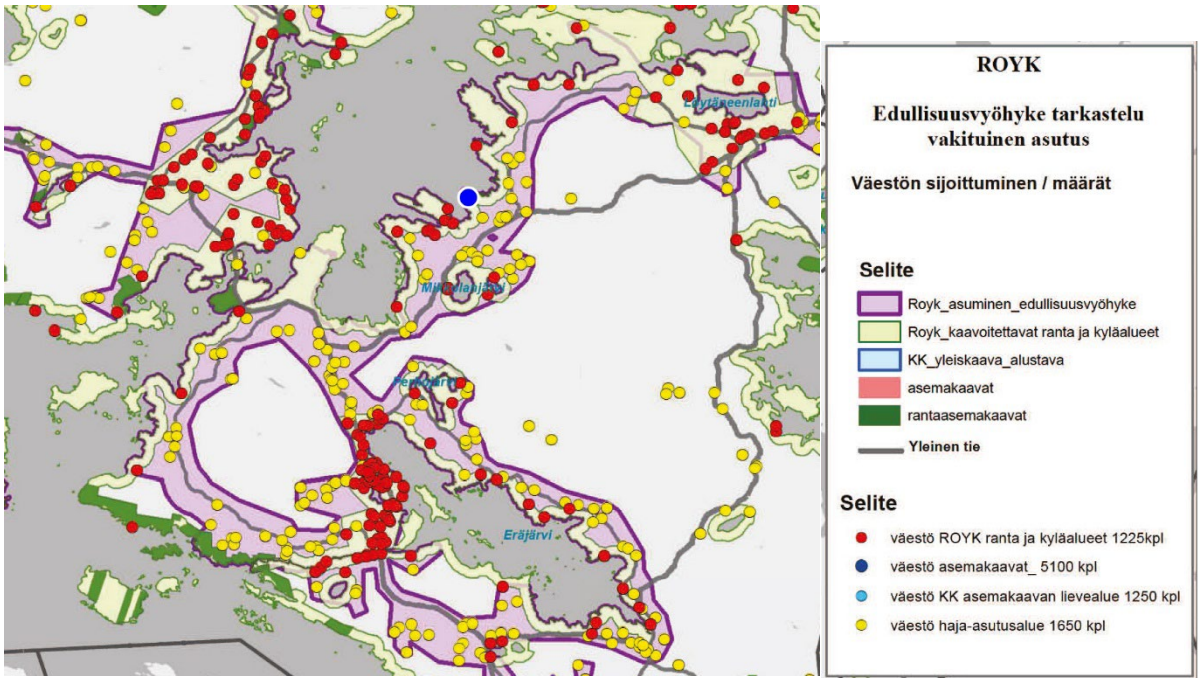
asutuksen, vesihuollon ja asuinrakennusten lupien sijoittumista ranta-alueille sekä palveluiden (kaupat, koulut, koulukyyditykset) ja julkisen liikenteen saavutettavuutta. Vakituiseen asumiseen edulliset alueet tukeutuvat olemassa olevaan vakituiseen asutukseen, jolle tieverkosto on olemassa ja kunnalliset palvelut ovat siten saavutettavissa.



Ote vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelusta: Kyläasutus, vesihuolto, asuinrak.luvat. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty sinisellä pisteellä. Lähde: Oriveden kaupunki, Oriveden rantaosayleiskaava, Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu.



Ote vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelusta: Asutus, palvelut, julkinen liikenne. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty sinisellä pisteellä. Lähde: Oriveden kaupunki, Oriveden rantaosayleiskaava, Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu.



Ote vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelusta: Väestön sijoittuminen / määrät. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty sinisellä pisteellä. Lähde: Oriveden kaupunki, Oriveden rantaosayleiskaava, Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia.

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 voimassa olevasta maakuntakaavatilanteesta: Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (hyväksytty 27.3.2017) ja Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (Elonkirjo ja energia) (hyväksytty 7.4.2025).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen yleiskaavahankkeeseen 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 voimaan 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, kylämäistä 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
- Eräjärven seudun vesiosuuskunta

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 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.

Suunnittelualueen arvioidulla vaikutusalueella olevien naapurikiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan nähtävilläoloista.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto (kaavaluonnos)
Kaavaluonnos valmistui maaliskuussa 2026. Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen luonnosaineiston päätöksellään 26.3.2026 § 14. Luonnosvaiheen kaava-aineistot olivat nähtävillä 8.4.–8.5.2026 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja lupa- ja valvontavirastolta. Luonnosvaiheessa ei saatu mielipiteitä. Suomen Erillisverkot Oy ja DNA ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa kaavaluonnosaineistosta. Pirkanmaan liitto ja Sisä-Suomen elinvoimakeskus ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa Oriveden rantaosayleis-kaavan muutosluonnoksesta.

Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneiden lausuntojen perusteella kaava-aineistoa täydennettiin ja tarkistettiin seuraavasti:

- Kaavamuutosalueelta hankittiin arkeologinen tarkkuusinventointi.
- Kaavamuutosalueelta, jolle on tavoitteena osoittaa muuttuvaa maankäyttöä, hankittiin luontoselvitys.
- Kaavaselostusta tarkistettiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisen osalta.
- Eräjärven seudun vesiosuuskunta lisättiin kaavan osallisiin.
- Kaavaselostuksen virheelliset viittaukset asemakaavaan tarkistettiin.

Kaavaehdotus
Kaavaehdotus valmistui kesäkuussa 2026. Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi osaltaan kaavaehdotuksen 23.6.2026 § 29, jonka jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi aineiston ja asetti sen nähtäville 2.9.-2.10.2026 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin palautetta Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Lupa- ja valvontavirastolta ja Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta.

Pirkanmaan liitto ja Sisä-Suomen elinvoimakeskus ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa Oriveden rantaosayleiskaavan kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta kaavaselostuksen yleiskaavallista tarkastelua täydennettiin tarkastelemalla alueidenkäyttölain 39 §:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottamista.

Kaavan hyväksyminen
Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Lupa- ja valvontavirasto voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, 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 YLEISKAAVAN 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 ranta-osayleiskaavan määräyksiä:

- Uuden AO- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m2.
- 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 m2.
- Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta AO- alueiden 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.
- AO- alueilla rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuunottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m2. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m2, mutta alle 200 m2, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m2, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.
- AO- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m2 ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m2 suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m2:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m2 - 35 m2, tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m2: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^2 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 m² 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 kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista, sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 300 m². Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m².

Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta AO- 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.

AO- alueella rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee saunarakennusta lukuun ottamatta olla vähintään 20 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m². Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m², mutta alle 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m², tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

AO- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m² ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m² suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m² - 35 m², tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m²: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.

Suositeltava rakennuksen alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m keskivedenpintaa korkeammalla.

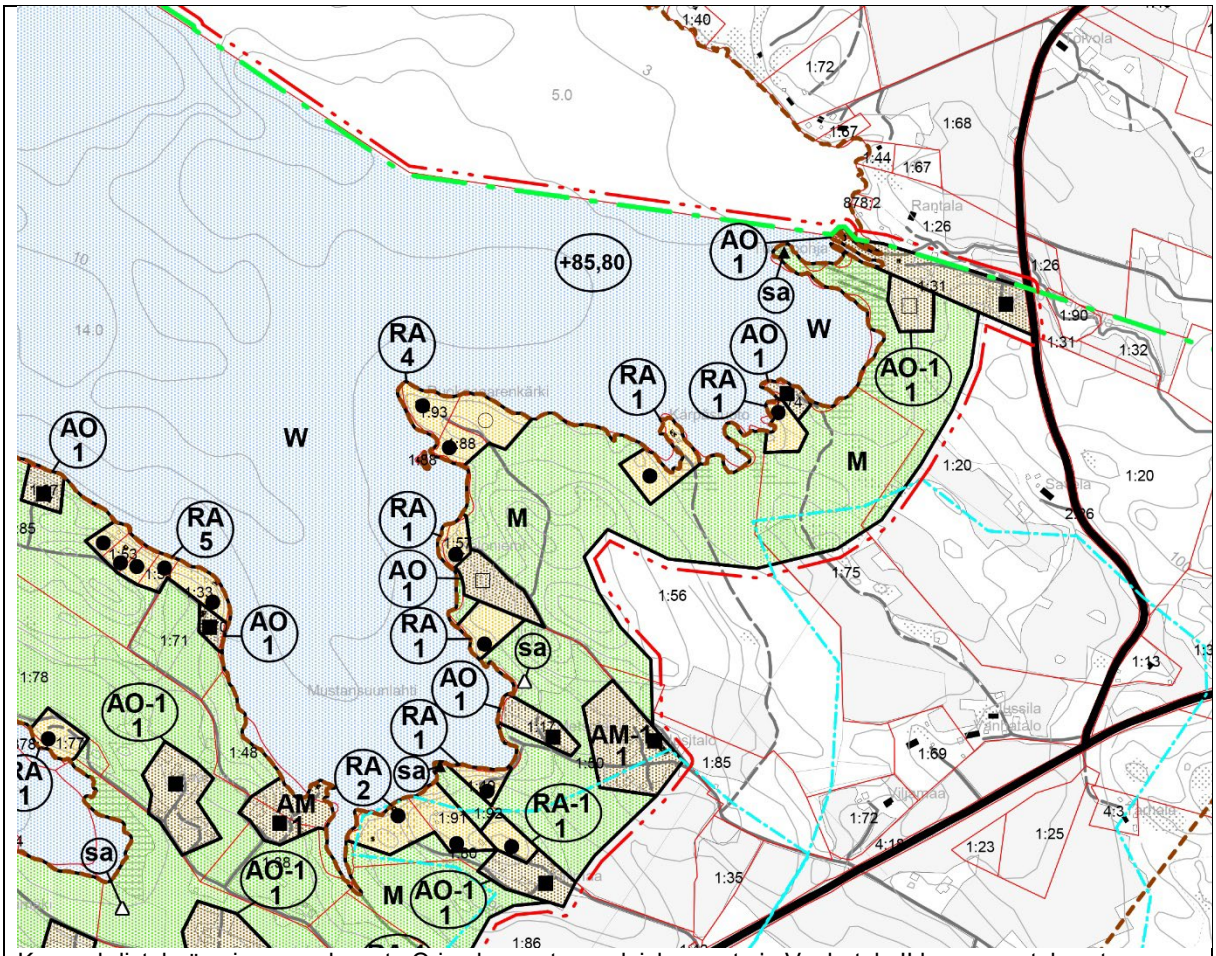
Jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kunnan määräysten mukaisesti.

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	Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa asumisen Mustasuunlahden pohjoisrannalla. Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalla kaavamuutos pidentää yhtenäistä vapaata rantaviivaa 48 metriä. Ruokosaarenkärjen etelärannalla kaavamuutos lyhentää yhtenäistä vapaata rantaviivaa 45 metriä. Kaava-alueen eteläpuolelle jää voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa pieni maa- ja metsätalousalue (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 -tarve ovat vähäiset, eikä sillä ole vaikutusta rantaosayleiskaavan virkistysalueiden kokonaisuuden tai saavutettavuuden kannalta.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Rantaosayleiskaavan muutoksessa on annettu kaavamääräyksiä koskien alinta rakentamiskorkeutta ja jätevesien käsittelyä.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	Rantaosayleiskaavan muutosalueella ei ole tunnistettu erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi ottaa kaavamuutosta laadittaessa huomioon. Alueita on käsitelty tavallisina talousmetsinä. Kaavassa on määrätty, että rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto, mikä tukee luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamista.
Yhdyskunta- ja energiatalous Yhdyskuntarakenne	Uusi rakennuspaikka sopeutuu Oriveden rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen. Kaavamuutosalue sijaitsee vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalla olevan metsäalueen säilymisen yhtenäisenä.



Kaavayhdistelmä voimassa olevasta Oriveden rantaosayleiskaavasta ja Vanhatalo II kaavamuutoksesta.

Liikenne	Uudelle rakennuspaikalle on olemassa oleva tieoikeus ja rakennettu tieyhteys. Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikenteen järjestämiseksi.
Maisema	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. Alueella ei ole tunnistettu erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa kaavamuutosta laadittaessa huomioon.



Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta rakentamisesta.

Rakennettu ympäristö	Rantaosayleiskaavan muutos mahdollistaa rakentamisen Mustasuunlahden pohjoisrannalle. Koska alueella on eri-ikäisiä ja tyylillisesti vaihtelevia loma-asuntoja, vakituisia asuntoja ja talouskeskuksia, kaavamuutoksen mahdollistama vakituinen asuminen sopeutuu hyvin olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.
Kulttuuriympäristö	Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä.
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	Rantaosayleiskaavan muutos ei heikennä saman rantaosayleiskaavan alueella olevien maanomistajien rakennusoikeuden määrää. Kaavalla ei ole vaikutusta emätilan rakennusoikeuteen. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvialueen maanomistajia huonompaan asemaan.

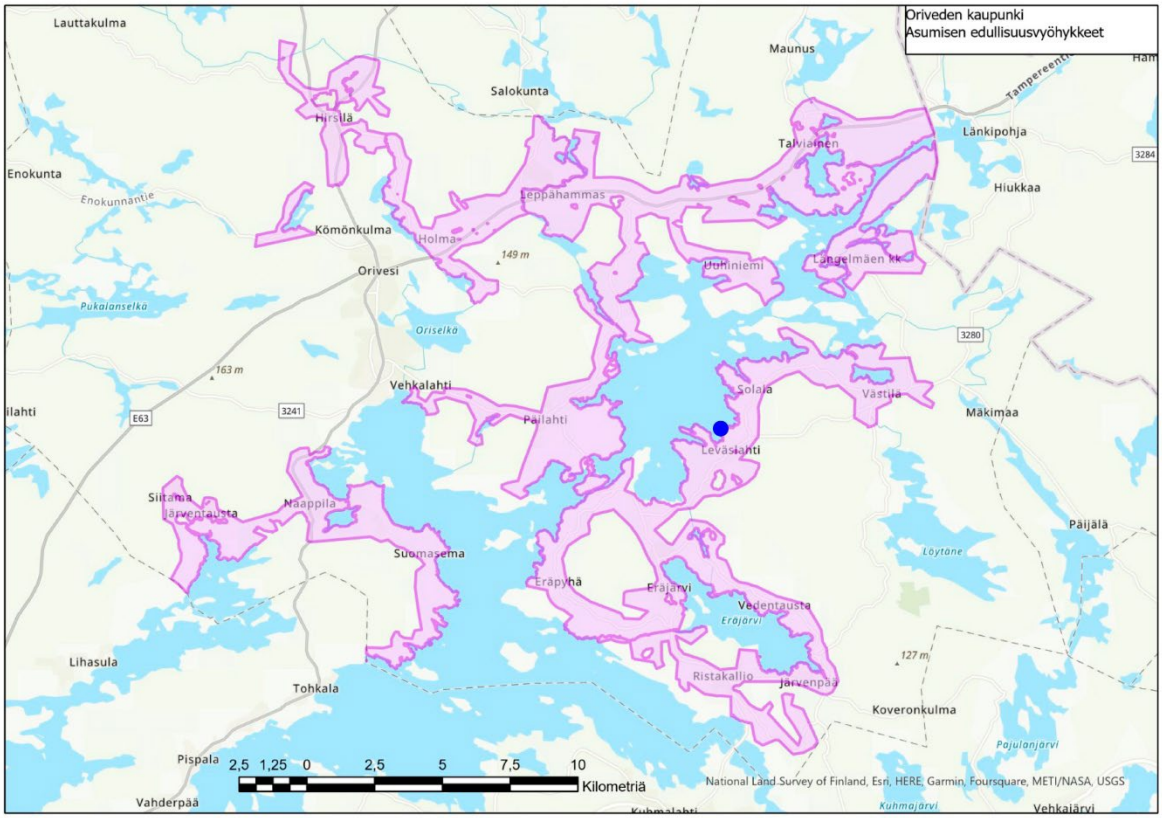
Yleiskaavojen sisältövaatimusten täyttyminen

Tarkastelu alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädettyjen yleiskaavojen sisältövaatimuksien huomioimisesta kaavamuutoksessa:

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Alue on maaseutua, jossa sijaitsee runsaasti loma-asuntoja, vakituisia asuntoja ja talouskeskuksia. Alueella on kaupallisia ja julkisia palveluja sekä aktiivista kylätoimintaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavaa varten määrittelemällä vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Tarkastelussa on arvioitu myönnettyjä vakituisen asumisen rakennuslupia, vesihuollon verkostoa, kylämäistä asutusta, asuttuja kiinteistöjä, palvelujen saatavuutta, liikenneverkkoja ja väestön sijoittumista.



Oriveden rantaosayleiskaavan vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty karttaan sinisellä pisteellä. Lähde: Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Oriveden kaupunki 2024.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Alueella on olemassa oleva yksityistieverkko. Uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka sijaitsee alueella, johon rajautuvat alueet on nykyisin varattu rakentamiseen.

Kaavamuutos ei varaa uutta yhtenäistä rakentamatonta rantajaksoa rakentamiseen.

Rantaosayleiskaavan muutos lisää Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalla sijaitsevaa yhtenäistä metsäaluetta.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Eräjärven kylällä, jonne on matkaa kaava-alueelta noin 9,5 km, sijaitsee päiväkoti ja alakoulu, kauppa, ravintola, kirjasto, kirkko ja harrastusmahdollisuuksia.

Oriveden keskustaan on matkaa noin 20 km.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla:

Alueella toimii Oriveden kaupungin sisäinen joukkoliikenne.

Alue kuuluu Eräjärven seudun vesiosuuskunnan vesijohtoverkon toiminta-alueeseen.

Noin 2 km päässä kaavamuutosalueelta sijaitsee Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n aluejätepiste.

Alueella on yksityistieverkko.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

Alue on elinympäristönä turvallista ja terveellistä asuttua ja elinvoimaista maaseutua. Alueella asuu eri ikäisiä ihmisiä.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Elinvoimainen ja asuttu maaseutu tukee kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

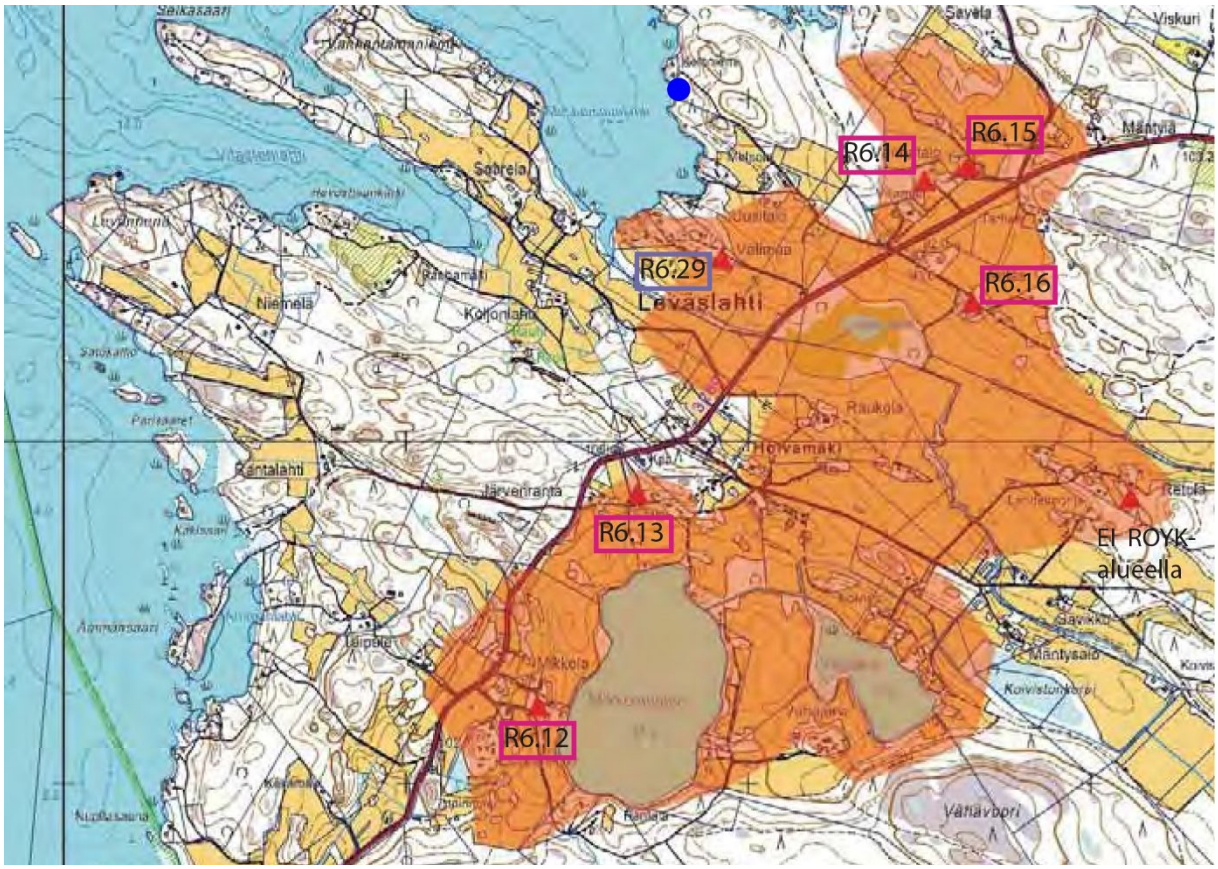
7) Ympäristöhaittojen vähentäminen:

Alueella ei ole todettu ympäristöhaittoja.

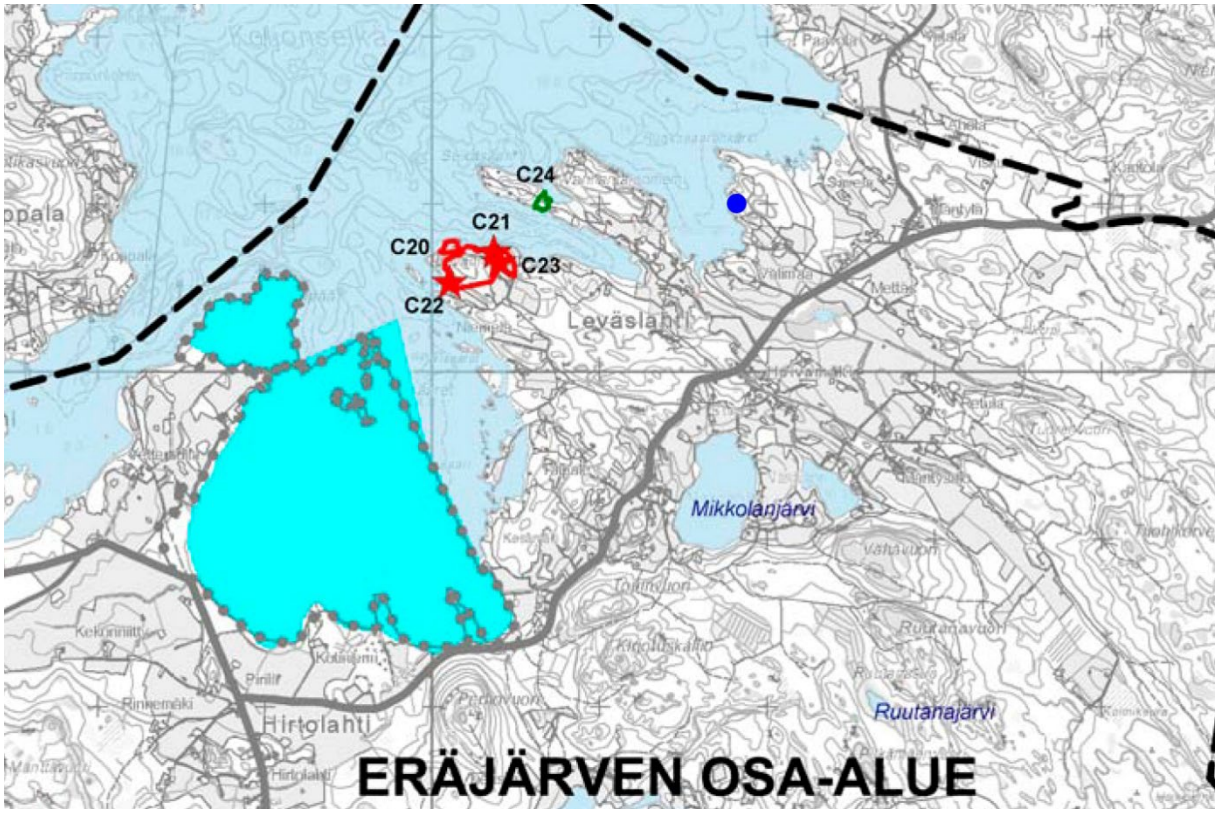
8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Eräjärven alueen maiseman ja kulttuuriympäristön ydinarvot liittyvät pääosin viljelymaisemiin, tilakeskuksiin ja Eräjärven kirkonkylään. Kaavamuutosalue ei kuulu kulttuuriympäristön erityiseen arvoalueeseen. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Leväslahden kylänpaikka, joka on kiinteä muinaisjäännös. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kiinteän muinaisjäännöksen arvojen säilymiseen.

Kaavamuutosalueen vaikutusalueella ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Lähimmät esille tulleet luontokohteet ovat noin 1,0 km päässä sijaitseva metsälain 10 §:n mukainen elinympäristö ja noin 1,5 km päässä sijaitseva EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin esiintymisalue.



Ote selvityksestä Orivesi ROYK Rakennetun ympäristön selvitys 2010. Outi Palttala. Karttaan on numeroitu erikseen inventoidut kulttuuriympäristön kohteet. Oranssilla peittovärillä on esitetty Oriveden rantaosayleiskaavan kulttuuriympäristön arvoaluerajaus. Kaavamuutoksessa osoitetun vakituisen asuinpaikan sijainti on esitetty sinisellä pisteellä.



Ote Oriveden rantayleiskaavan luontoselvityksestä. Karttaan merkitys kohteet: C24 = Metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, C20-C23 = EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin esiintymisalue, turkoosi rajaus= luonnonsuojelualue. Kaavamuutoksessa osoitetun vakituisen asuinpaikan sijainti on esitetty sinisellä pisteellä.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Kaavamuutosalueella tai sen vaikutusalueella ei ole tiedossa erityisiä virkistyskohteita, joiden käyttöön tai saavutettavuuteen kaavamuutoksella on vaikutusta.

Kaavamuutoksessa osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikka ei varaa rantajaksoa, jolla olisi tunnistettu olevan virkistyksen kannalta paikallista tai laajempaa käyttöä tai vetovoimaa.

Tarkastelu alueidenkäyttölain 73 §:ssä säädettyjen ranta-alueille laadittavien yleiskaavojen sisältövaatimuksien huomioimisesta 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 Ruokosaarenkärjen 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.

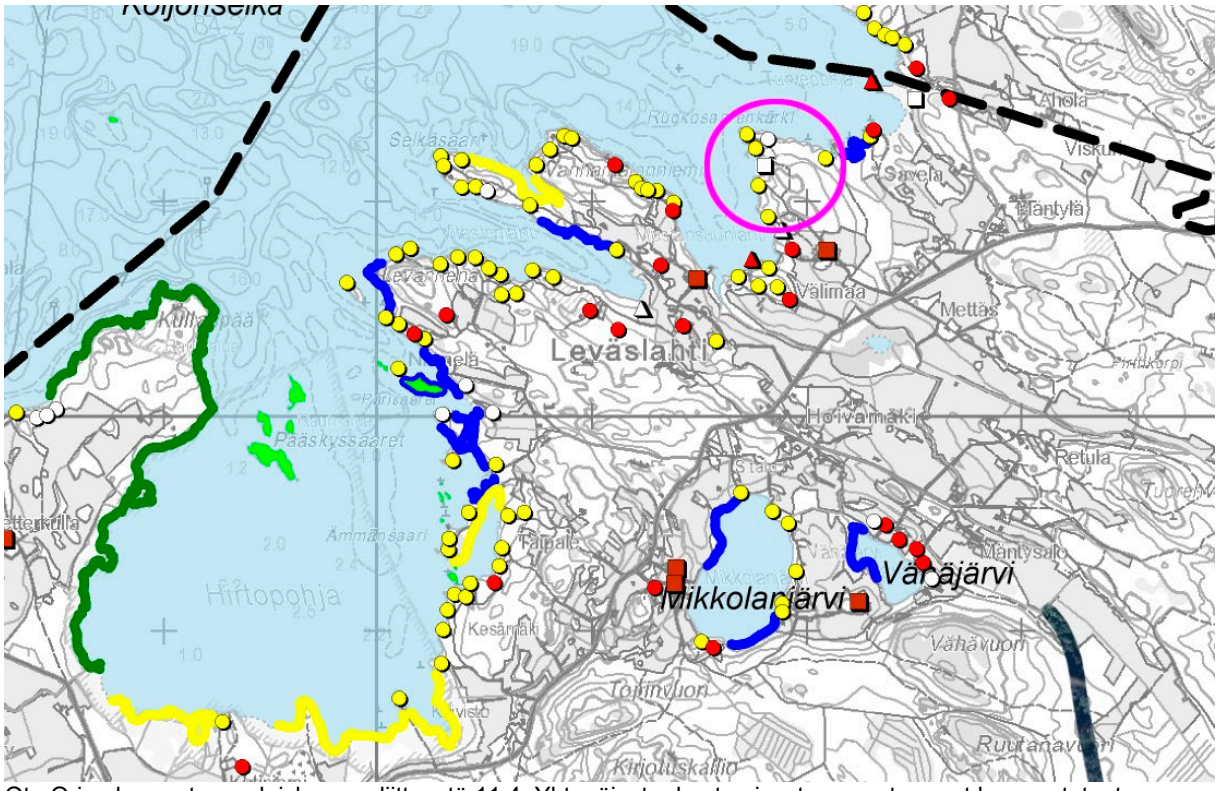
Kaavamuutoksen uusi rakennuspaikka sijaitsee rinteessä, joka soveltuu hyvin rakentamiseen.

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 kaavamuutoksessa esitetty yksi uusi asuinrakennuspaikka (valkoinen neliö) ja poistettu yksi uusi lomarakennuspaikka (valkoinen ympyrä). Kaavamuutoksen 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 m2. 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 m2. 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 m2. Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m2 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 m2:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m2 ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m2.

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 m2. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m2, mutta alle 200 m2, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m2, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

RA, AO- ja AM- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m2 ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m2 suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m2:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m2 - 35 m2, tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m2: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.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

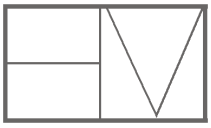
Yleiskaavan muutos voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Yleiskaavan toteuttaminen edellyttää, että rantapuusto säilytetään.

20.10.2026

Kaavan laatija:

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

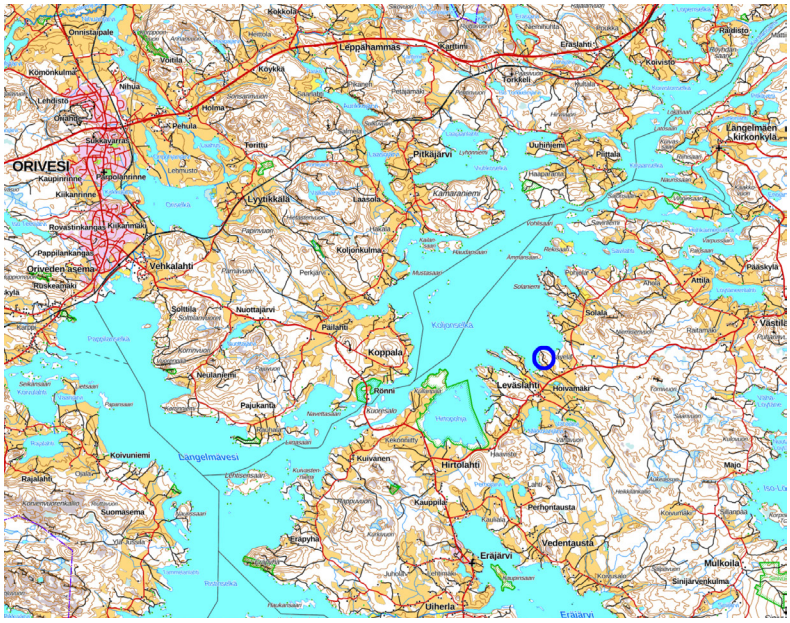
ORIVEDEN KAUPUNKI

ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, VANHATALO II

KOSKEE LÄNGELMÄVEDEN KOLJONSELÄN RANNAN RUOKOSAARENKÄRJEN KIINTEISTÖÄ VANHATALO II 562-448-1-56

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

~~18.3.2026~~ ~~17.6.2026~~ 20.10.2026



Suunnittelualueen sijainti. Kaavamuutoksen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:

https://orivesi.fi
→ Asukkaalle
→ Asuminen, rakentaminen ja ympäristö
→ Kaavoitus ja maankäyttö
→ Rantaosayleiskaava

Oriveden kaupunki
Keskustie 23
35300 Orivesi

Julia Valkeejärvi
Maankäyttösuunnittelija

Puh. 050 329 5303

julia.valkeejarvi@orivesi.fi

OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavahankkeen yleisesite, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty alueidenkäyttölain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä."

Kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto
Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

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

Kaava-alueen pinta-ala kokonaisuudessaan noin 1,2 ha.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

SUUNNITTELUN TAVOITE

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

SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen rantaosayleiskaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja.

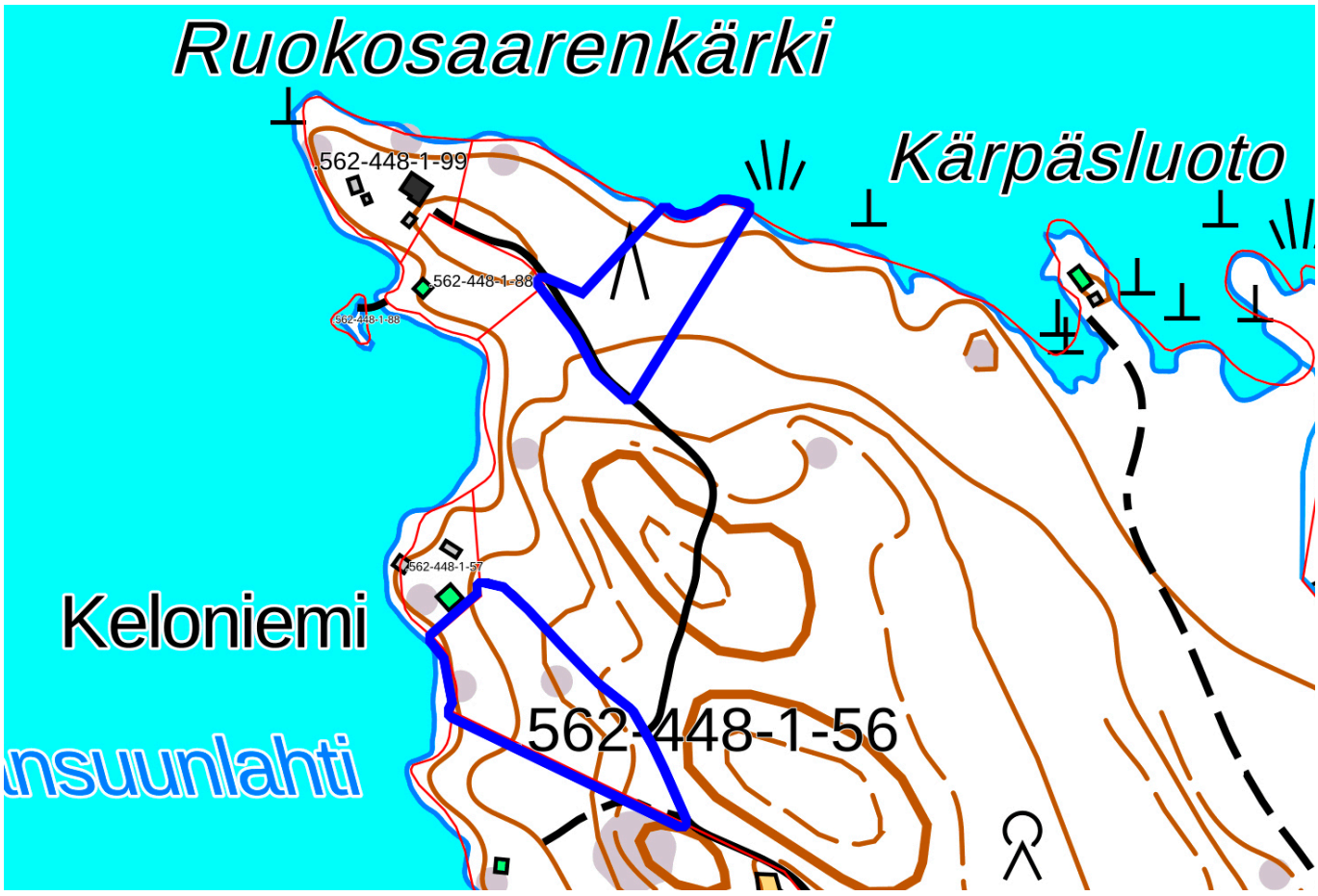
PÄÄTÖKSET

Kaavahanke on käynnistynyt Oriveden kaupunginhallituksen päätöksellä 9.2.2026 § 30.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

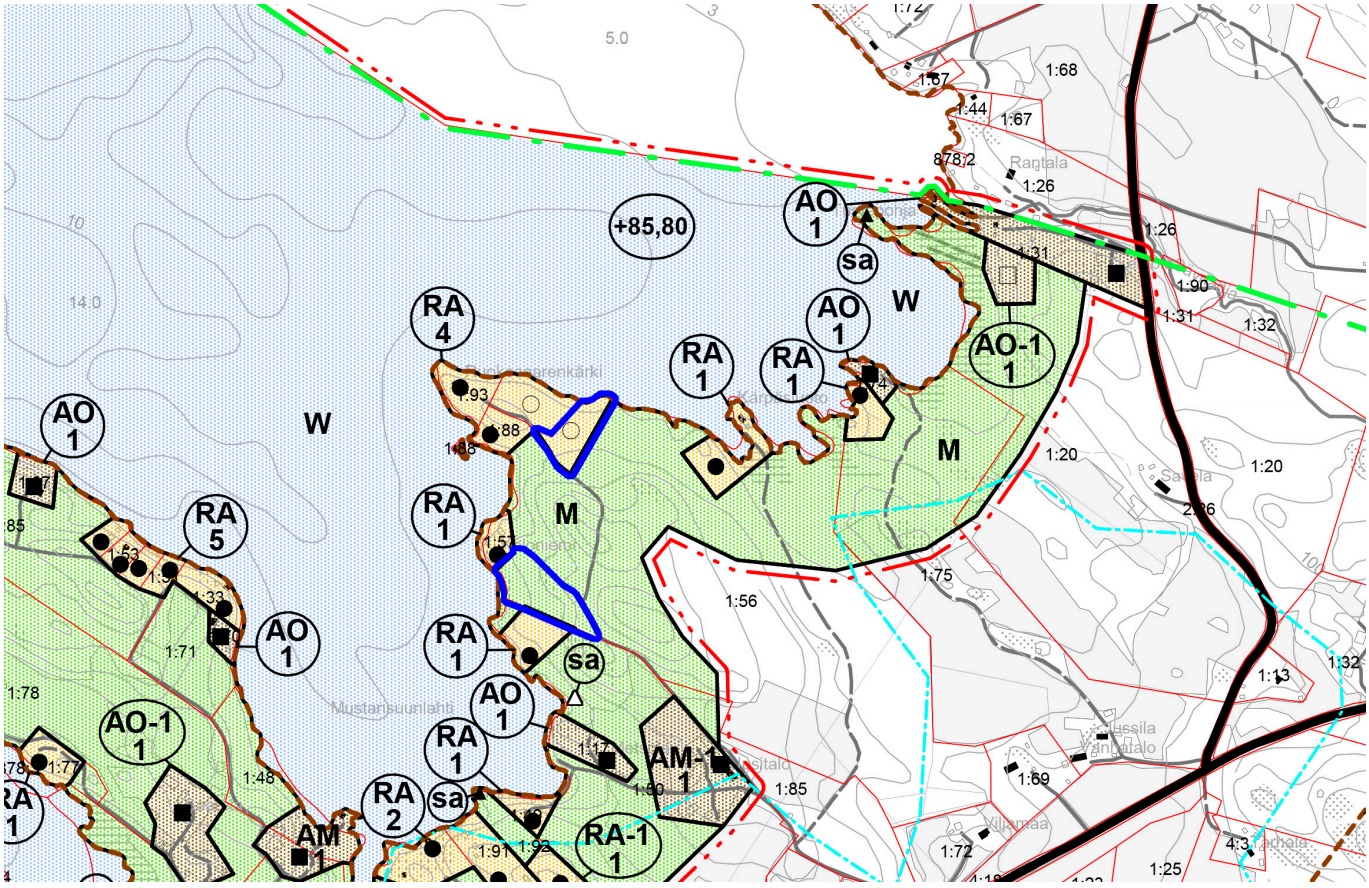
Kaavamuutosalueet ovat rakentamatonta aluetta. Alueelle johtaa yksityistie Mustasuu.



Kaava-alueiden sijainti ja rajaus. Kaavamuutosalueet on esitetty sinisellä rajauksella.

Yleiskaava

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 m². Voimassa olevan rantaosayleiskaavan yleismääräysten mukaisesti RA- ja AO- rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 m.



Ote Oriveden rantaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueet on esitetty sinisellä rajauksella.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia.

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

Pirkanmaalla on vireillä teollisuuden vaihemaakuntakaava.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Oriveden rantaosayleiskaavan muutosta laadittaessa arvioidaan sen välittömät ja välilliset vaikutukset:

- Luontoon ja maisemaan
- Virkistyskäyttömahdollisuuksiin
- Vapaan rannan osuuteen
- Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja rakennusoikeuden määrään
- Kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön

Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksella on vaikutusta erityisesti alueen maanomistajiin.

Hankkeen nettisivut:

https://orivesi.fi
→ Asukkaalle
→ Asuminen, rakentaminen ja ympäristö
→ Kaavoitus ja maankäyttö
→ Rantaosayleiskaava

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
- Eräjärven seudun vesiosuuskunta

Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

OSALLISTUMINEN

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

TIEDOTTAMINEN

Kaavan asiakirjojen nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla osoitteessa www.orivesi.fi sekä Oriveden sanomat -lehdessä.

Suunnittelualueen arvioidulla vaikutusalueella olevien naapurikiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan nähtävilläoloista.

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

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille ja osoitteensa ilmoittaneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan kuulutuksella.

KAAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Tarvittavien lähtötietojen hankkiminen kaavan laatimisen perustaksi.	Kevät 2026 Aineistoihin voi tutustua Oriveden kaupungin maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa ja kaupungin verkkosivuilla.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen laatiminen.	Aineistoista pyydetään kommentteja viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville OAS:n nähtävilläolosta tiedotetaan kaavan arvioidulla vaikutusalueella sijaitsevia rajanaapureita.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Kaavaehdotus ja kaavan hyväksyminen

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Kesä-syksy 2026 Aineistoihin voi tutustua Oriveden kaupungin maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa ja kaupungin verkkosivuilla. Ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaselostuksen täydentäminen.	
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

Heilu

27.5.2026



ORIVESI

Leväslahti

rantaosayleiskaavan muutos

Arkeologinen tarkkuusinventointi 2026

Toteuttaja:
Heilu Oy

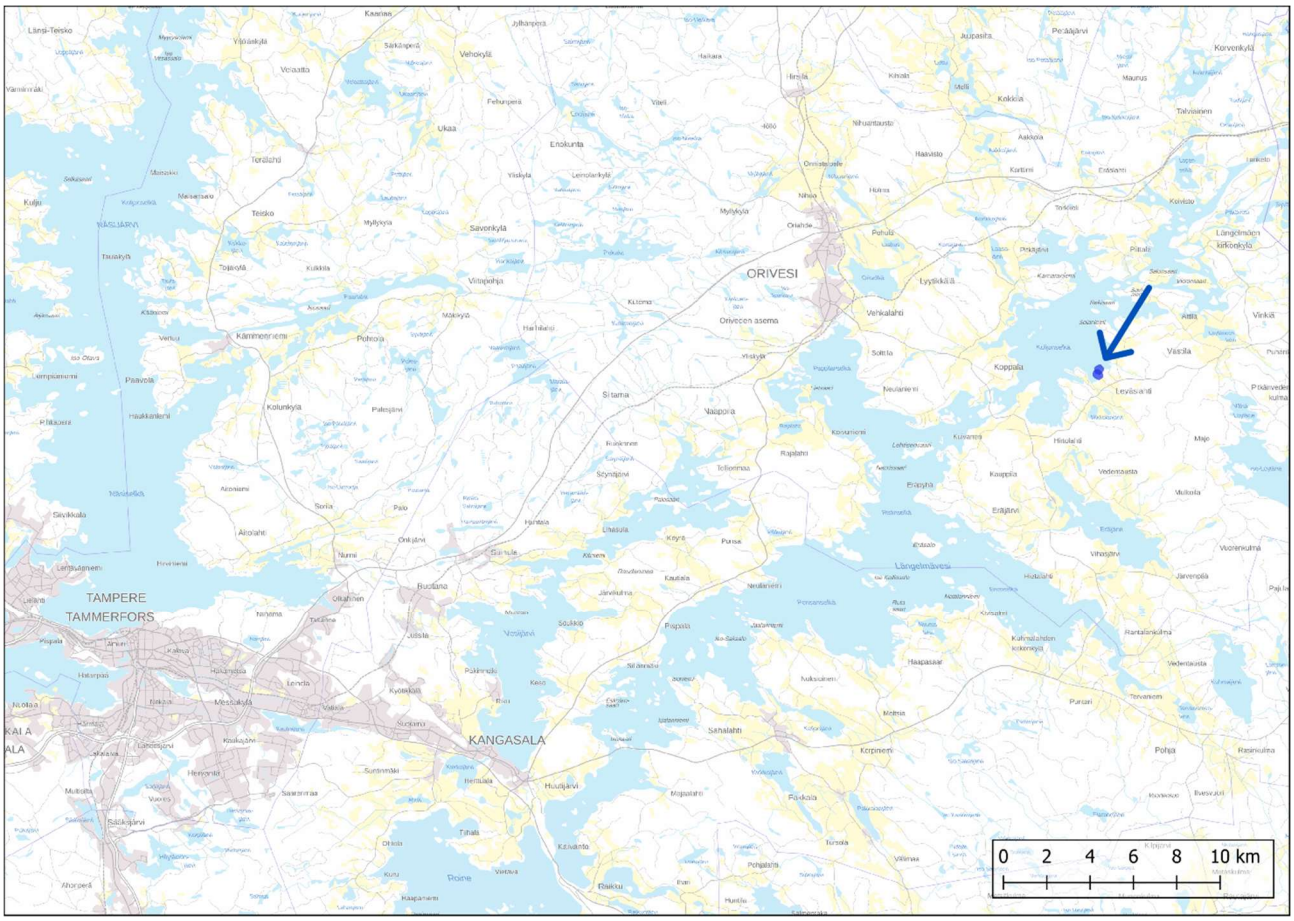
ORIVESI Leväslahti

Arkeologinen tarkkuusinventointi 2026

Tiivistelmä

Oriveden Leväslahdella on käynnissä rantaosayleiskaavan muutos, johon liittyen Heilu Oy teki alueella arkeologisen tarkkuusinventoinnin.

Hankealueelta ei tunnettu entuudestaan kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä, eikä sellaista havaittu myöskään nyt tehdyn arkeologisen tarkkuusinventoinnin aikana.



Kartta 1. Lähestymiskartta. Hankealue on osoitettu sinisellä nuolella.

Sisällysluettelo

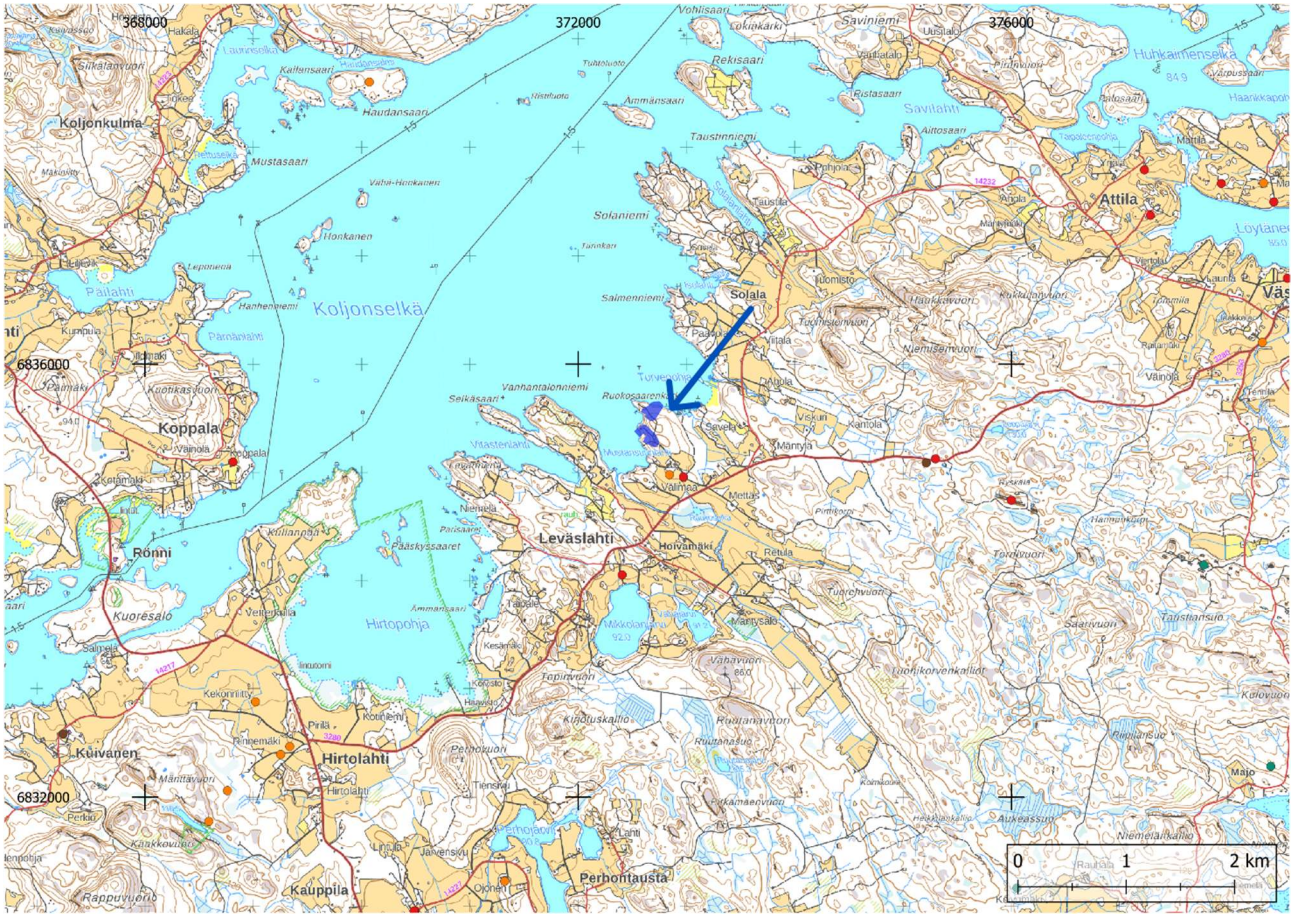
1. Johdanto 3
2. Alueen taustatietoja 3
3. Arkeologinen tarkkuusinventointi 7
4. Yhteenveto 7
Lähteet 8
Kuvia 9

Tutkimuksen perustiedot

Tutkimustyyppi:	Arkeologinen tarkkuusinventointi
Tutkimuksen tekijät:	FM Teemu Tiainen
Kenttätyöaika:	18.5.2026
Tutkimusalueiden koko:	kaksiosainen alue, yhteensä noin 1,4 ha
Aiemmat tutkimukset:	ei tiedossa
Käytetty koordinaatisto:	ETRS-TM35FIN, korkeus N2000
Taustakartat:	Maanmittauslaitoksen karttakuvapalvelu (WMTS) 5/2026
5 p aineiston lisenssi:	MML 6088194174/05 00 00/2026 (Maanmittauslaitos)
Kansikuva:	Pohjoisemman hankealueen pohjoisosaa. Itään.
Raportin kuvat:	Teemu Tiainen

1. Johdanto

Oriveden Leväslahdella on käynnissä rantaosayleiskaavan muutos, johon liittyen Pirkanmaan alueellinen vastuumuseo edellytti tehtäväksi arkeologisen tarkkuusinventoinnin (maakuntamuseon lausunto 6.5.2025, Dnro: 389/2026). Tarkkuusinventointi tehtiin toukokuussa 2026 ja siitä vastasi Heilu Oy / FM Teemu Tiainen.



Kartta 2. Hankealue on osoitettu sinisellä nuolella. Lähialueen muinaisjäännöskohteet on merkattu erivärisin pistein.

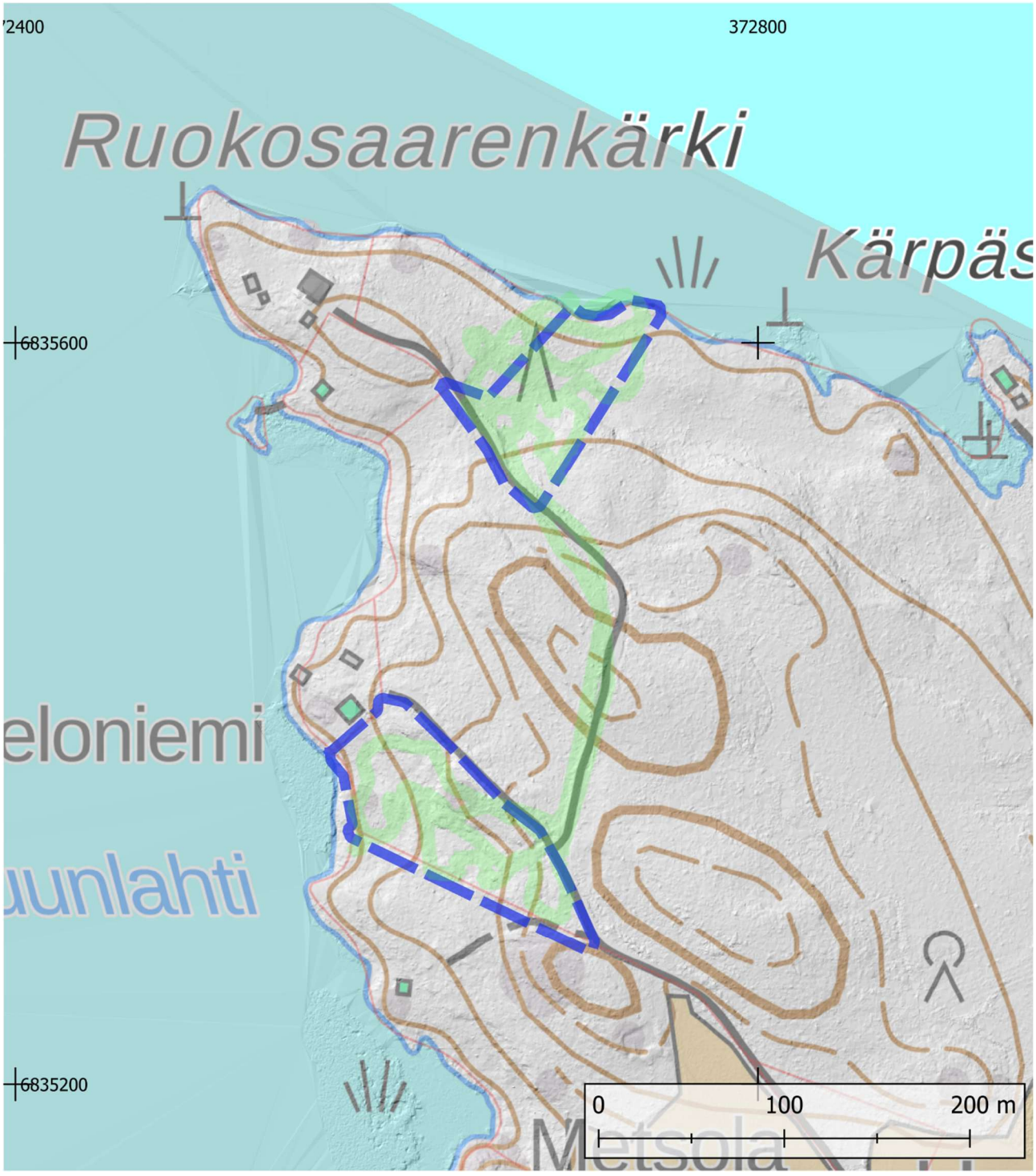
2. Alueen taustatietoja

Rantaosayleiskaavan kaksiosainen muutosalue sijaitsee Oriveden Leväslahdella, Koljonselkään pistävän Ruokosaarenkärjen pohjois- ja länsiosissa. Hankealueet ovat kivistä ja kallioista metsämaastoa, jotka rajautuvat Koljonselkään. Alueet sijoittuvat korkeustasoille noin 85 – 100 m mpy.

Jääkauden lopulla Ancylusjärvi -vaiheen aikana Suur-Längelmävesi kuroutui itsenäiseksi järveksi. Ruokosaarenkärki on paljastunut veden alta viimeistään 7500 eaa. (maannousu.info).

Historiallisella ajalla vedenpinta on laskenut noin 5 metriä Roineen ja Pälkänevesien vedenpinnan muutosten takia.

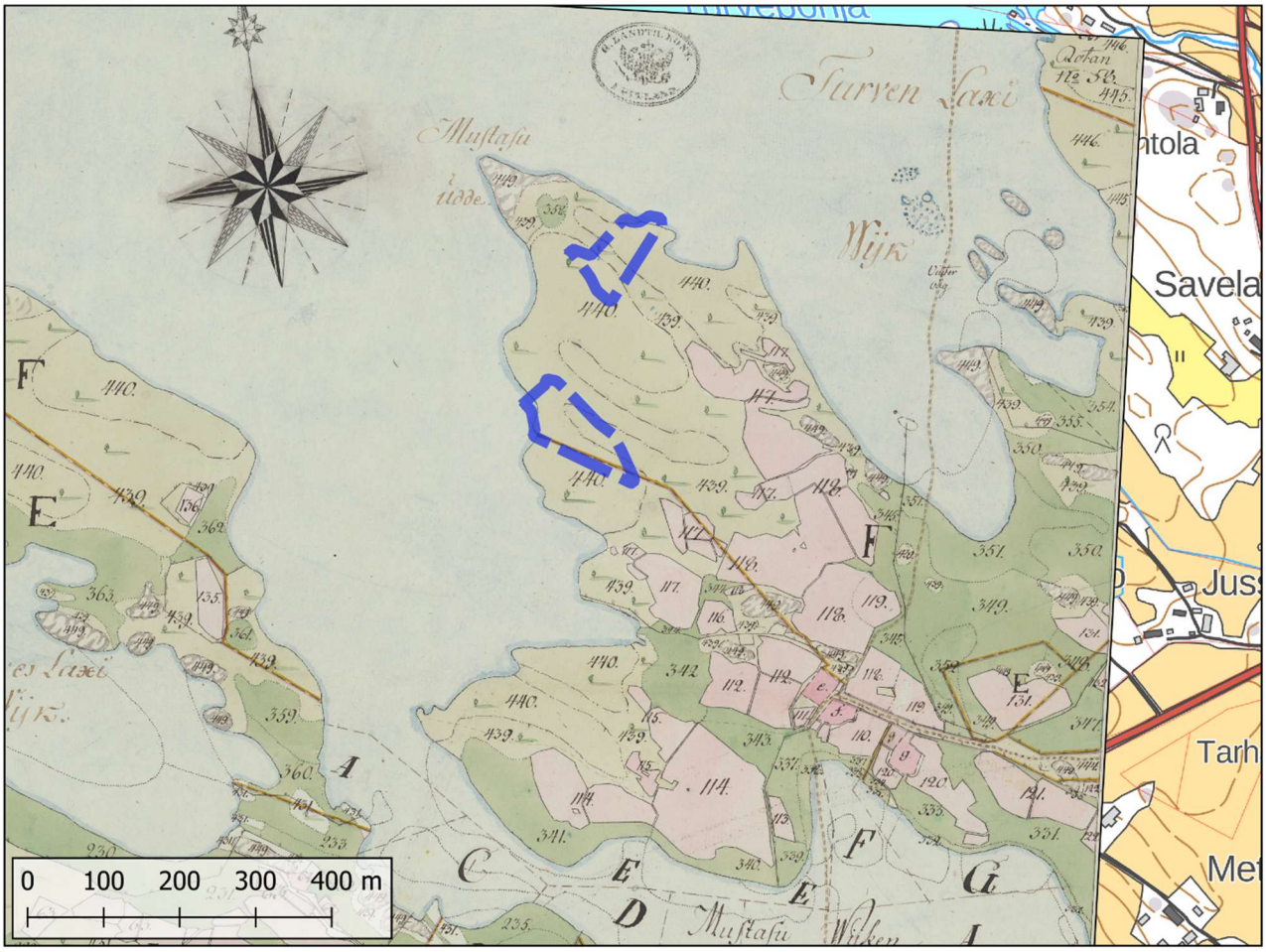
Historiallisella ajalla hankealue on kuulunut keskiajalle periytyvään Leväslahden kylään. Vuoden 1791 kartalla hankealue on metsää, ryhmäkylän jäädessä siitä noin 550 m kaakkoon, nykyisen Uusitalon talon kaakkoispuolelle. Vuoden 1842 pitäjänkartalla alue on metsää, samoin vuoden 1957 peruskartalla.



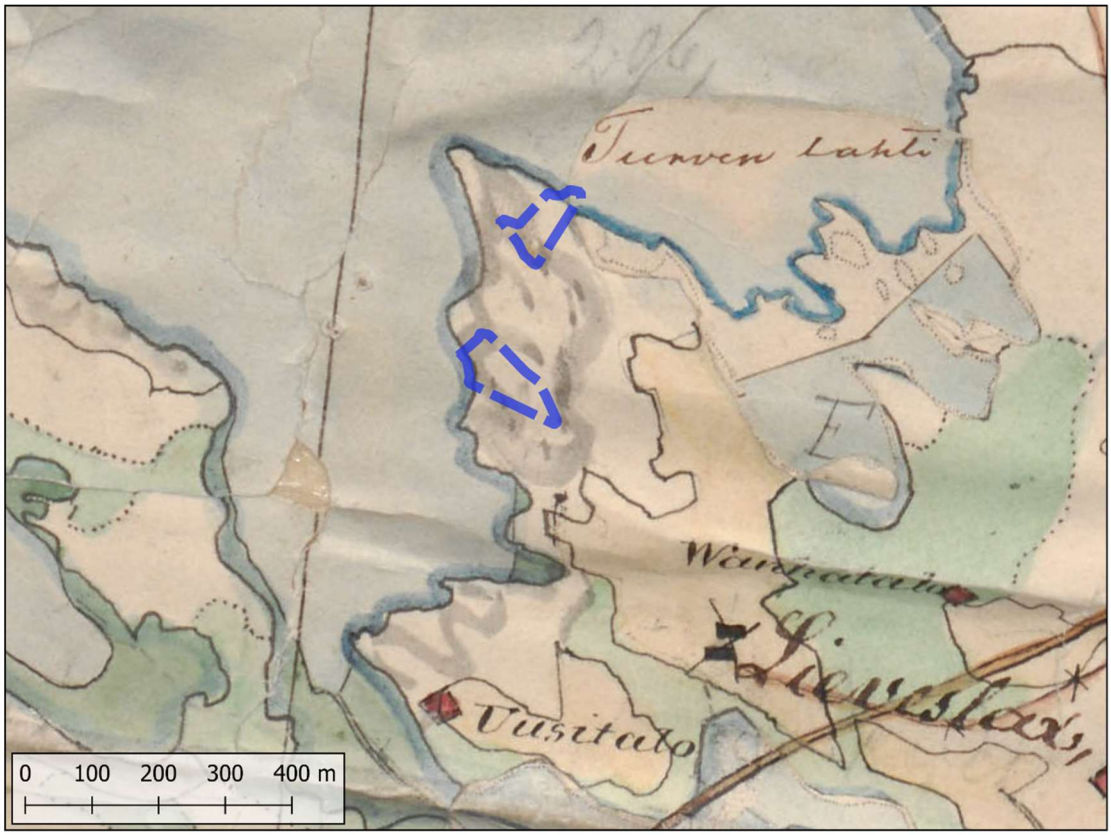
Kartta 3. Maastokarttaote. Kaksiosainen hankealue on rajattu sinisellä. Maastossa kuljettu reitti on merkattu haalean vihreällä.

Hankealueelta ei tunneta entuudestaan kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä. Aluetta lähin kiinteä muinaisjäännös on mainittu historiallisen ajan kylänpaikka *Leväslahti (Leualax/Lieveslaksi)* (*muinaisjäännöstunnus 1000006716*). Koljonselän rannoilta ei tunneta kivikautisia asuinpaikkoja. Lähin tunnettu kivikautinen asuinpaikka (*Suomasema 2, 1000017591*) sijaitsee hankealueen länsipuolella Suomasemassa 90-95 m korkeustasolla, yli 12 km etäisyydellä. Längelmäveden rannoilta tunnetaan pronssi-rautakauteen ajoitettuja röykkiöitä esim. Eräpyhästä ja Lehtisensaaresta, jotka sijaitsevat noin 10 km hankealueesta länteen.

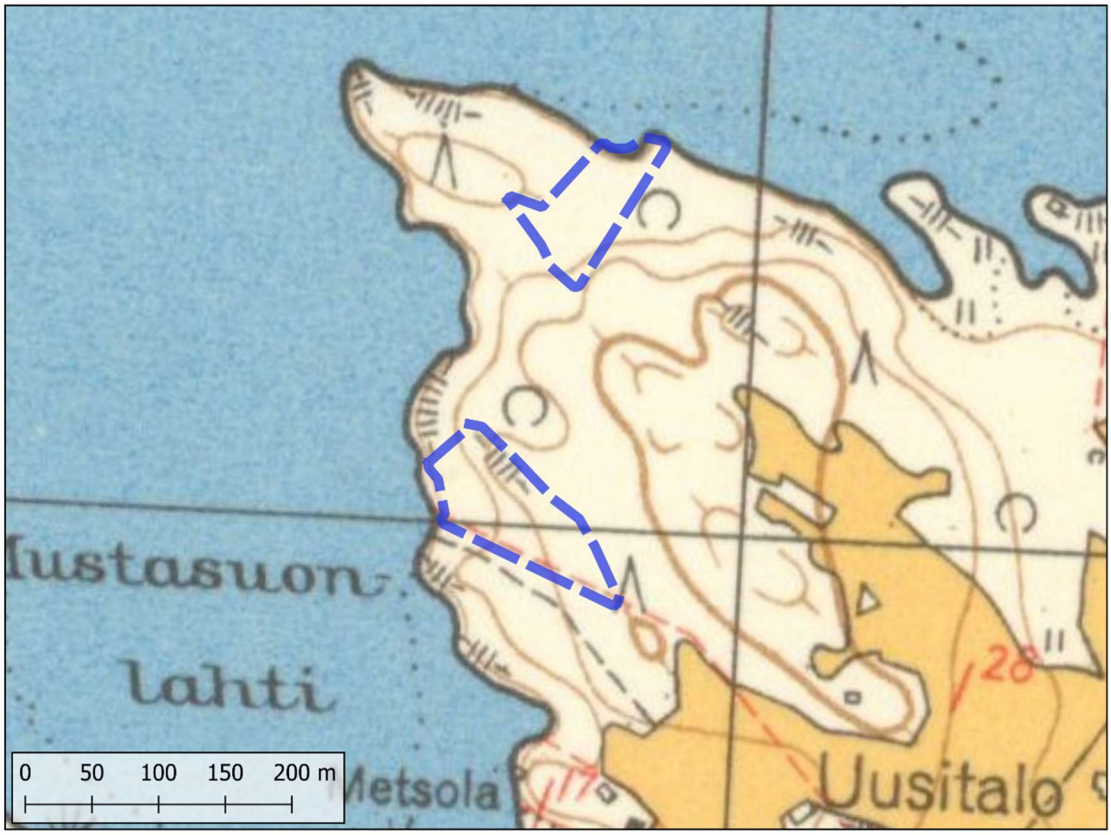
Hankealuetta ei tiettävästi ole aiemmin tarkastettu arkeologien toimesta.



Kartta 4. Ote vuoden 1791 kartasta. Kaksiosainen hankealue on rajattu sinisellä.



Kartta 5. Ote vuoden 1842 pitäjänkartasta. Kaksiosainen hankealue on rajattu sinisellä.



Kartta 6. Ote vuoden 1957 peruskartasta. Kaksiosainen hankealue on rajattu sinisellä.

3. Arkeologinen tarkkuusinventointi

Tarkkuusinventoinnin valmistelutöiden yhteydessä tarkastettiin aluetta kuvaavia vanhoja karttoja 1700–1900-luvuilta. Karttoja haettiin Kansallisarkiston Astia-verkkopalvelusta ja Vanhat kartat.fi- verkkosivustolta. 1900-luvun historialliset ilmakuvat tarkastettiin Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunasta. Valmistelujen yhteydessä tarkastettiin myös aluetta kuvaavat MML:n 5 p laserkeilausaineistot, varjostettu rinnevarjoste ja ortokuva sekä GTK:n maaperäkartat (20k). Oriveden alueen arkeologisten kohteiden ja aikaisempien arkeologisten yleisinventointien tutkimusten tietoja haettiin Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta (www.kyppi.fi).

Maastotöiden aikana kaksiosainen hankealue kuljettiin kattavasti läpi. Alueille tehtiin useita lapionpistoja lähinnä maalajien selvittämiseksi, mutta myös esihistoriallisten muinaisjäännösten löytämiseksi. Eteläisempää aluetta käytiin pienimuotoisesti läpi myös metallinpaljastimella.

Yleisilmeeltään alue on kivistä ja kallioista ja kohti rantaa viettävää. Eteläisemmältä alueelta ei havaittu esihistorialliselle asuinpaikalle tms. sopivia tasaisempia hienojakoisemman maa-aineksen kohtia. Pohjoisemman alueen keskivaiheilla oli tasaisempaa maastonkohtaa, jossa maa-aines oli paikoin hiesua-hietaa.

Maastossa kuljettu reitti tallennettiin GPS- paikantimella (Garmin Montana 700, tarkkuus ± 5 m). Inventointihavaintoja dokumentoitiin myös valokuvin.

Maastotöiden aikana saadut havainnot olivat olemattomat. Hankealueilta ei havaittu mitään arkeologisesti kiinnostavaa.

4. Yhteenveto

Oriveden Leväslahden rantaosayleiskaavan muutosalueelta ei tunnettu entuudestaan kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muutakaan arkeologista kulttuuriperintöä, eikä sellaisia havaittu myöskään alueella toukokuussa 2026 tehdyssä arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa.

Teemu Tiainen

27.5.2026 Heilu Oy

Lähteet

Tutkimusraportit: (https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/raportti/read/asp/r_default.aspx)

- Adel, Vadim 2009. Orivesi. Rantaosayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi 2009.
- Pukkila, Jouko 2003. Orivesi, arkeologinen perusinventointi 2003.

Kartat:

Kansallisarkisto: (https://astia.narc.fi/uusiastia/)

- Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto (kokoelma). Ia.* Pitäjänkartasto 1842. 2142 10 Ia.* -/- -_1 Längelmäki (--). Tiedosto 1080551. Kansallisarkisto. Viitattu 17.5.2026.
- Maanmittaushallituksen uudistusarkisto . MHA U Uudistuskartat ja -asiakirjat. H HÄMEEN LÄÄNI. Eräjärvi. H45:11/1-24 Leväslahti; [nimeke on kirjattu kokonaisuudessaan Tietosisältö-kenttään] (1788-1791). Tiedosto 5. Kansallisarkisto. Viitattu 17.5.2026.

Maanmittauslaitos: (https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/)

- Peruskartta 2142 10 Eräjärvi, 1957

Digitaaliset lähteet:

- Muinaismuistot.info: Maannousu.info- maannousukartta: https://muinaismuistot.info

Kuvia



Kuva 1. Eteläisemmän alueen rantaa. Etelälounaaseen.



Kuva 2. Eteläisemmän alueen etelälaitaa. Pohjoisluoteeseen.



Kuva 3. Eteläisemmän alueen keskiosaa. Länsilounaaseen.



Kuva 4. Pohjoisemman alueen keskiosaa. Koilliseen.



Kuva 5. Pohjoisemman alueen keskiosaa. Lounaaseen.



LUONTOSELVITYS, ORIVESI

16.6.2026

CircE Oy

Johanna Alakerttula

Sisällys

1 Tausta ja tavoite 3

2 Tausta ja tavoite 6

2.1 Maastoinventoinnit 6

2.2 Kartoitusmenetelmät 6

3 Suojellut ja muut arvokkaat alueet 7

4 Kartoituksen tulokset 7

4.1 Kasvillisuus ja luontotyypit 7

4.2 Linnusto ja eläimistö 9

5 Johtopäätökset 9

Lähteet 10

1 Tausta ja tavoite

Tavoitteena on siirtää yksi Oriveden rantaosayleiskaavassa Ruokosaarenkärjen pohjoisrannalle osoitettu loma-asuntojen alueen (RA) rakentamaton rakennuspaikka Ruokosaarenkärjen eteläpuolelle ja osoittaa se vakituiseen asumiseen (Kuva 1 ja 2).

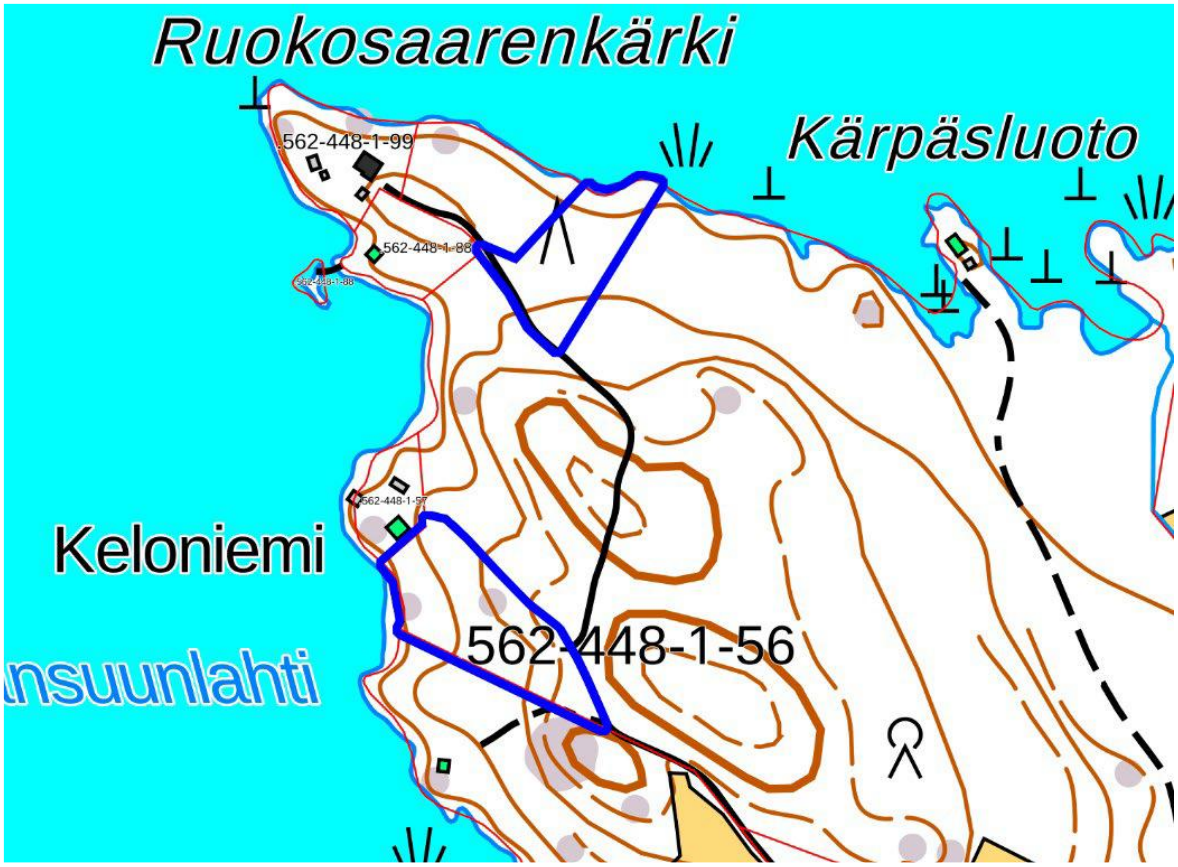
Maanomistaja on tehnyt aloitteen ranta-asemakaavan muuttamisesta ja Oriveden kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää rantayleiskaavan muutoksen päätöksellään 9.2.2026 § 30.

Alueelle on tehty luontokartoitus 16.6.2026 ja sen tavoitteena on ollut selvittää alueen luontotyypit ja luontoarvot.

Tässä raportissa esitetään alueen yleiskuvauksen ja tutkimusmenetelmien lisäksi selvityksen tulokset ja johtopäätökset.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä. Pohjakartta: Maanmittauslaitos. (Lähde: Kaavaselostus 18.3.2026).



Kuva 2. Kaava-alueiden sijainti ja rajaus. Kartoitettu alue on eteläisempi sinisellä rajattu alue. Pohjakartta: Maanmittauslaitos (Kaavaselostus 18.3.2026).

2 Tausta ja tavoite

2.1 Maastoinventoinnit

Työstä vastaavat henkilöt ja kartoitusajankohdat

Raportin laatija ja kartoitusten tekijät: Johanna Alakerttula, FM (biologia), KTM

Taulukko 1. Kartoitusajankohdat, -kohteet, -olosuhteet ja mahdolliset epävarmuustekijät.

Ajankohta	Kartoituskohde	Kartoitusolosuhteet	Epävarmuustekijät
16.6.2026 Klo 18:20-19:00	Luontotyypit ja liito-oravalla soveltuvat elinympäristöt	Lämpötila +12°C, tihkusadetta ja tyyntä	Ajankohta on liito-oravakartoitukseen vähän myöhäinen.

2.2 Kartoitusmenetelmät

Luontotyypit ja kasvillisuus

Maastokäynnillä selvitetään alueella sijaitsevien luontotyyppien esiintyminen, luonnontilaisuus, rakenne ja lajisto. Luontotyypit määritetään alueella vallitsevan kasvillisuuden, maaperän ja vesitalouden mukaan, ja niiden uhanalaisuus arvioidaan LuTu-määritelmien (Punainen kirja 2019) mukaisesti. Erityistä huomiota kiinnitetään mahdollisiin luonnonsuojelulain (9/2023) 64§:n ja 65§:n suojelemiin luontotyyppeihin, metsälain (1093/1996) 10§:n tai vesilain (587/2011) 2 luvun 11§:n nojalla suojeltuihin luontotyyppeihin sekä monimuotoisuutta ylläpitäviin alueisiin. Luontotyyppikuviot, metsäkuviot sekä mahdolliset uhanalaisten lajien (Punainen kirja 2019) ja EU:n luontodirektiiviin liitteisiin II ja IV b kuuluvien lajien esiintymät kuvioidaan kartalle.

Liito-orava

Liito-oravaa (*Pteromys volans*) esiintyy Suomessa pääosin Kalajoki-Posio-Kuusamo-linjan eteläpuolella, runsaimpana Pohjanmaalla ja Lounais-Suomessa. Laji on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) ja rauhoitettu EU:n luontodirektiivin ja Luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla. Lajin elinympäristöjä uhkaavat erityisesti metsien hakkuut ja elinympäristöjen

pirstoutuminen (Hyvärinen ym. 2019; Suomen luonnonsuojeluliitto, 2020). Lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi määritellään pesäpuut sekä niiden läheiset suoja- ja ruokailupuut (Nieminen, 2017). Elinympäristöksi soveltuvat varttuneet sekametsät, joista löytyy kookkaita kuusia, pesäkoloja ja lehtipuita ruokailua varten elinympäristöjä (Suomen luonnonsuojeluliitto, 2020). Lajin esiintyminen varmistetaan keväällä etsimällä kellanruskeita ulostepapanoita sopivien puiden tyviltä (Nieminen, 2017). Selvityksessä arvioidaan myös metsän rakenne ja mahdolliset kulkuyhteydet eri elinympäristöjen välillä (Mäkelä & Salo, 2023).

3 Suojellut ja muut arvokkaat alueet

Kartoitusalueella ei sijaitse valtion omistamia tai yksityisomistuksessa olevia luonnonsuojelualueita, Natura2000-kohteita, metsälakikohteita eikä muita luontoarvoiltaan arvokkaita alueita.

Lähin yksityinen suojelualue sijaitsee lähes 2 km päässä hankealueesta etelään (Thesleffin metsä) ja lähin Natura-alue (Hirtopohja FI0334001), joka on myös luonnonsuojelualue, on kartoitusalueesta 2,5 km päässä lännessä.

4 Kartoituksen tulokset

4.1 Kasvillisuus ja luontotyypit

Selvitysalueen puusto koostuu pääosin varttuneesta kuusikosta (60-80 vuotta) ja seassa kasvaa koivua ja rannan lähellä myös mäntyjä. Alueella on vanhoja kantoja ja nuorta lehtipuuta on hakattu alueelta. Alueella on muutama tuulenkaato ja vähän lahopuuta. pensaskerroksessa kasvaa mm. pihlajaa.

Alue on 50 % MT (mustikkatyyppi) ja 50 % OMT (lehtomainen kangas). Lähellä tietä alue on enemmän MT tyypin metsää ja rannan lähellä se muuttuu lehtomaiseksi kankaaksi.

Kenttäkerroksen kasvillisuudessa on valtalajeina mustikkaa ja lisäksi siellä kasvaa puolukkaa, oravanmarjaa, ketunleipää, metsäkurjenpolvea, metsäorvokkia, metsäalvejuurta,

kultapiiskua, metsäkastikkaa, lillukkaa ja mansikkaa sekä kallioisilla aluilla kallioimarretta. Sammalina on kerrossammal, seinäsammal ja laajoina alueina myös sulkasammal. Alueella on kaksi sammalen ja muun kasvillisuuden peitossa olevaa pientä kallioaluetta.





Kuva 3 ja 4. Alueella oleva sammalien ja kenttäkerroksen peitossa oleva kallioalue ja alueella kasvavaa sulkasammalta.

4.2 Linnusto ja eläimistö

Hankealueella havaittiin varoitteleva peippo. Kuusten tyvillä oli merkkejä oravan syömistä kävyistä.

Alueen kaikki kookkaat kuuset tarkastettiin, mutta kuusten tyviltä ei löytynyt merkkejä liito-oravan jätöksistä. Laji.fi mukaan kartoitettavalta alueelta ei ole aiempia liito-oravahavaintoja. Alueella ei kasva haapaa ja lehtipuuna on vain paikoin koivua eli alue on hyvin havupuuvaltainen ja siten liito-oravan ruokailupuita on vain vähän tarjolla.

5 Johtopäätökset

Hankealue ei sijoitu luonnonsuojelualueille, Natura 2000 -alueille tai metsälain erityisen tärkeiden elinympäristöjen alueelle.

Saatavilla olevan aineiston ja maastokäyntien mukaan hankealueella ei sijaitse uhanalaisia luontotyyppejä, metsälain erityisen arvokkaita elinympäristöjä, vesilain tarkoittamia kohteita tai luonnonsuojelulain luontotyyppejä. Alue on talousmetsänä hoidettua aluetta.

Alueelta ei havaittu luontokartoituksessa merkkejä liito-oravasta tai muita erityisiä luontoarvoja.

Lähteet

Lainsäädäntö

Luonnonsuojelulaki (9/2023)

Luontodirektiivi (1992/43/ETY)

Lintudirektiivi (2009/147/EC)

Metsälaki (1093/1996)

Vesilaki (5/2011/587)

Kartta-aineistot

Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelu (WMTS). 2025. Taustakartta. Maastokartta. Ortokuva.

Suomen lajitietokeskuksen Laji-fi-portaali. 2026.

Suomen metsäkeskus. 2026. Avoimen metsätiedon karttapalvelut. Metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt

Suomen ympäristökeskuksen WMS. 2026. Valtion omistamat luonnonsuojelualueet, Yksityisessä omistuksessa olevat luonnonsuojelualueet, Natura 2000 SPA-alueet, Natura 2000 SAC-alueet

Muut

Hyvärinen, E. ym. 2019. Suomen lajien uhanalaisuus Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö. Suomen ympäristökeskus.

Suomen lajitietokeskus. 2024. Sensitiivisten aineistojen käsittely.

Suomen ympäristökeskus. 2023. Lintudirektiivi (Ympäristö.fi). Lintudirektiivi (ymparisto.fi) Viitattu 30.7.2024

ORIVEDEN KAUPUNKI

ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, VANHATALO II

PALAUTERAPORTTI 17.06.2026

KAAVALUONNOS (18.03.2026)

Saapuneet lausunnot:

Lausunnon antaja	**Pvm**
Suomen Erillisverkot Oy	14.04.2026
DNA	22.04.2026
Pirkanmaan liitto	04.05.2026
Pirkanmaan maakuntamuseo	06.05.2026
Lupa- ja valvontavirasto	07.05.2026
Sisä-Suomen elinvoimakeskus	07.05.2026

Saapuneet mielipiteet:

	Pvm
-	

Suomen Erillisverkot Oy ja DNA ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa kaavaluonnosaineistosta. Pirkanmaan liitto ja Sisä-Suomen elinvoimakeskus ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa Oriveden rantaosayleiskaavan muutosluonnoksesta.

LAUSUNTO	**VASTINE**
Pirkanmaan maakuntamuseo:	
Kaavan suunnittelualueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Kaava-aluetta ei kuitenkaan tiedetä tarkastetun Oriveden aiempien arkeologisten inventointien yhteydessä. Kaava-alueen läheisyydessä on sijainnut asutusta viimeistään 1500-luvulta lähtien ja alueella voikin sijaita elinkeino- tai asutushistoriallisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Lisäksi kaavan suunnittelualue rajautuu vesistöön ja sijaitsee topografisesti ja korkeustasoltaan arkeologisesti potentiaalisella alueella kivikautisia asuinpaikkoja ajatellen. Edellä todetun perusteella on pidettävä mahdollisena, että kaava-alueelta löytyisi ennestään tuntemattomia esihistoriallisia tai historiallisen ajan muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Niiden huomioonottaminen kaavassa edellyttää arkeologisen tarkkuusinventoinnin suorittamista alueidenkäyttölain (132/1999) 9 §:n mukaisesti.	**Kaavamuutosalueelta hankitaan arkeologinen tarkkuusinventointi.**

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.	Todetaan saapunut lausunto.
LAUSUNTO	**VASTINE**
Lupa- ja valvontavirasto:	
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka lisäksi vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia kuulutettiin voimaan 16.6.2025. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maaseutualueeksi, ja se on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Lupa- ja valvontavirasto pyytää vielä tarkistamaan kaavaselostuksen kohdan *3.2 Suunnittelutilanne* valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisen osalta, sillä kappaleessa viitataan rantaasemakaavaan.	**Tarkistetaan kaavaselostus valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisen osalta.**
Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve muun ohella jätevesihuollon sekä maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Ympärivuotisen asumisen sijoittuminen tulisi suunnitella laajempina kokonaisuuksina huomioiden kestävän yhdyskuntarakenteen tavoitteet yleiskaavoituksen kautta yksittäisten kaavamuutosten sijaan. Yleiskaavan sisältövaatimuksissa (AKL 39 §) korostuu yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen, ja yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.	Kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin on sisällytetty karttatarkastelu kaavamuutoksen sopeutumisesta yleiskaavan kokonaisuuteen sekä tarkastelu lomarakennuspaikkojen ja vakituisen asumisen rakennuspaikoista. Kaavaselostukseen on sisällytetty tarkastelu alueidenkäyttölaissa säädetystä rantaalueiden yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisestä. Oriveden rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä on laadittu vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu (Oriveden kaupunki 2013-2016). Kaava-alue sijaitsee tarkastelun vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella voidaan arvioida eri ranta-alueiden sopivuutta vakituiseen asumiseen. Edullisuusvyöhyketarkastelu perustuu koulujen ja kauppojen sijaintiin, tieyhteyksiin (yleiset tiet), nykyisten vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen sijaintiin, koulukuljetuksiin, sekä Nopa- ja linja-autoreitteihin. Lisäksi tarkastelussa on otettu huomioon vakituisen asumisen rakennuslupien sijoittuminen sekä kunnallistekniikka. Asumiseen edulliset ranta-alueet on määritetty tarkastelemalla kyläasutuksen, vesihuollon ja asuinrakennusten lupien sijoittumista ranta-alueille sekä palveluiden (kaupat, koulut, koulukyydityket) ja julkisen liikenteen saavutettavuutta. Vakituiseen asumiseen edulliset alueet tukeutuvat olemassa olevaan vakituiseen asutukseen, jolle tieverkosto on olemassa ja kunnalliset palvelut ovat siten saavutettavissa.
Lupa- ja valvontavirasto pyytää lisäämään vesihuollosta vastaavan vesilaitoksen kaavan osallisiin ja täydentämään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tältä osin.	**Eräjärven seudun vesiosuuskunta lisätään kaavan osallisiin.**
Kaava-aineiston mukana ei ole tullut aiemmin tehtyjä luontoselvityksiä. Lähdeaineiston perusteella	**Kaavamuutosalueelta, jolle on tavoitteena osoittaa muuttuvaa maankäyttöä, hankitaan luontoselvitys.**

luontoselvitykset ovat kuitenkin vanhentuneet: Oriveden rantayleiskaavan luontoselvitys 2009-2010 ja Oriveden rantaosayleiskaavan luontoselvityksen päivitys 2015. Luontoselvityksen on oltava riittävän ajantasainen, sillä lajisto, lajien elinympäristöt ja luontotyyppien tila muuttuvat ajan kuluessa. Myös muuttuva lainsäädäntö ja muut ohjauskeinot sekä tiedon kertyminen esimerkiksi lajien tai luontotyyppien uhanalaisuudesta aiheuttavat tarvetta uudelle luontoselvitykselle. Alueella tulisi tehdä yleiskaavatason suunnittelua vastaava luontotyyppiselvitys, johon kuuluvat myös luonnonsuojelulain luontotyypit. Muun lajiston selvitystarvetta tulee arvioida sen mukaan mitkä lajit ovat potentiaalisia alueella. Tästä antavat viitteitä myös aiemmin tehdyt luontoselvitykset. Vanhat ja uudet luontoselvitykset tulee liittää mukaan kaavan seuraavan vaiheen lausuntopyyntöön.	
Lupa- ja valvontaviraston käsityksen mukaan nyt käsillä oleva kaavamuutos on rantaosayleiskaavan muutos. Lupa- ja valvontavirasto pyytää tarkastamaan vielä kaavaselostuksen, sillä sivuilla 13 sekä sivulla 16 Kohdassa "5 Asemakaavan kuvaus ja perustelu" viitataan osayleiskaavan muutoksen sijaan asemakaavaan.	**Kaavaselostuksen virheelliset viittaukset asemakaavaan tarkistetaan.**

ORIVEDEN KAUPUNKI

ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, VANHATALO II

PALAUTERAPORTTI 20.10.2026

KAAVAEHDOTUS (17.06.2026)

Saapuneet lausunnot:

Lausunnon antaja	**Pvm**
Pirkanmaan liitto	16.09.2026
Pirkanmaan maakuntamuseo	01.10.2026
Lupa- ja valvontavirasto	01.10.2026
Sisä-Suomen elinvoimakeskus	02.10.2026

Saapuneet mielipiteet:

	Pvm
-	

Pirkanmaan liitto ja Sisä-Suomen elinvoimakeskus ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa Oriveden rantaosayleiskaavan kaavaehdotuksesta.

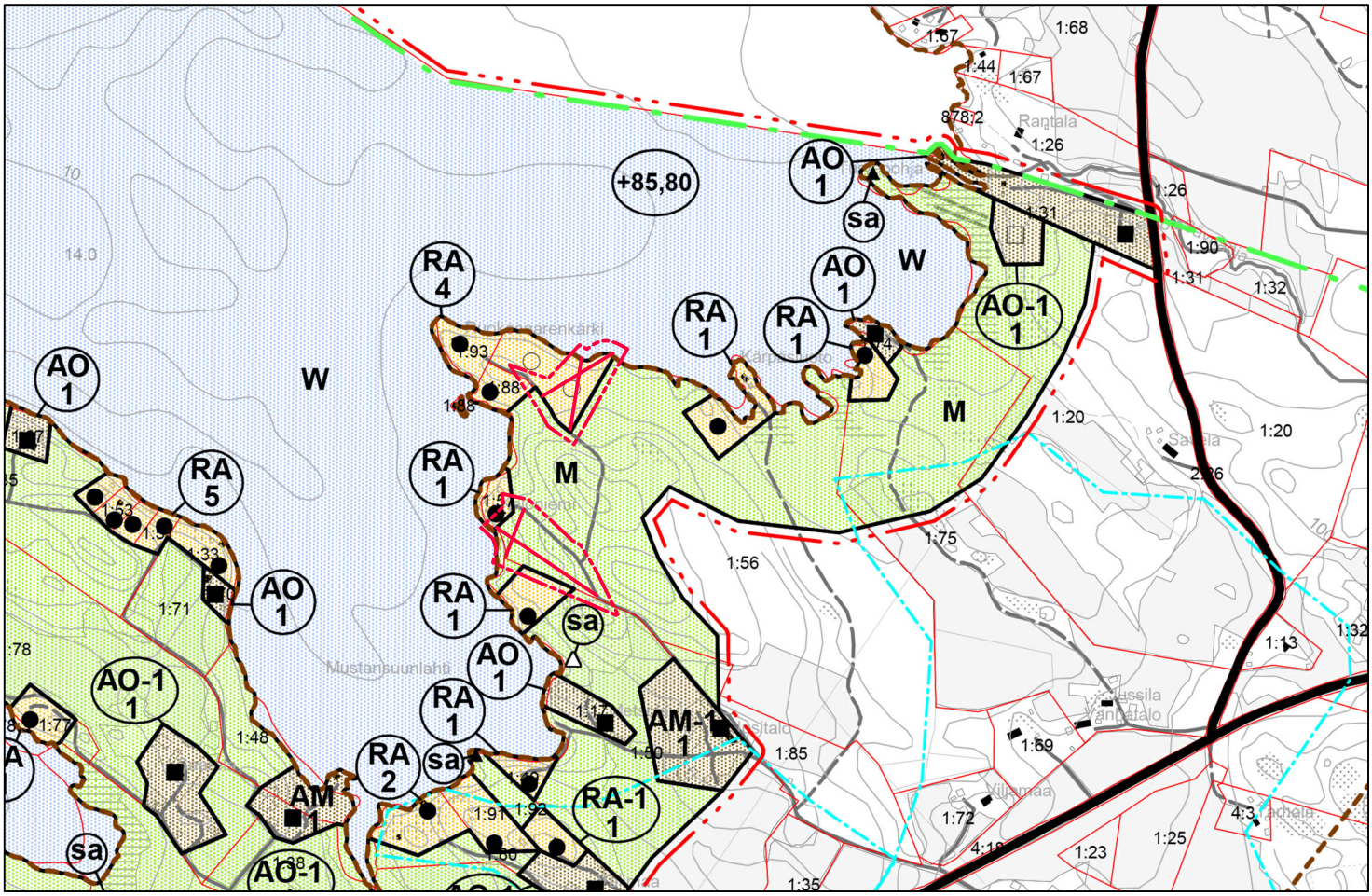
LAUSUNTO	**VASTINE**
Pirkanmaan maakuntamuseo:	
Kaavan suunnittelualueella on toteutettu arkeologinen tarkkuusinventointi (Orivesi, Leväslahti, rantaosayleiskaavan muutos, Arkeologinen tarkkuusinventointi 2026), jonka raportti on toimitettu Pirkanmaan maakuntamuseolle. Pirkanmaan maakuntamuseo on arvioinut inventointiraportin ja hyväksynyt sen 14.7.2026. Tutkimuksessa kaavan suunnittelualueella ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai muusta kulttuuriperintökohteesta. Näin ollen maakuntamuseolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.	Todetaan saapunut lausunto.
LAUSUNTO	**VASTINE**
Lupa- ja valvontavirasto:	
Lupa- ja valvontavirasto edelleen huomauttaa, että pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve muun muassa jätevesihuollon sekä maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Ympärivuotisen asumisen sijoittuminen tulisi suunnitella laajempina kokonaisuuksina huomioiden kestävän yhdyskuntarakenteen tavoitteet yleiskaavoituksen kautta yksittäisten kaavamuutosten sijaan. Yleiskaavan sisältövaatimuksissa (AKL 39 §) korostuu yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen ja yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa olemassa olevan	**Kaavaselostuksen yleiskaavallista tarkastelua täydennetään tarkastelemalla alueidenkäyttölain 39 §:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottamista.**

yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.	

ORIVEDEN KAUPUNKI
ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, VANHATALO II

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

MUUTETTAVA KAAVA-ALUE



Mittakaava 1:10 000

Muutettava kaava-alue.

Orivedellä 20.10.2026

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaavan laatija:

Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

Nähtävillä	Hyväksymiskäsittelyt	KAKE xx.xx.xxxx
AKL 62 § 8.4. - 8.5.2026		Kauphall. xx.xx.xxxx
AKL 65 § 2.9. - 2.10.2026		Kaupvalt. xx.xx.xxxx
	Voimaantulo	xx.xx.xxxx

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 (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 m2. 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 m2. 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 m2. Loma-asuinrakennuksen ja asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 240 m2 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 m2:ä, erillisen savusaunarakennuksen pohjapinta-ala enintään 20 m2 ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitetun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m2.

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 m2. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 80 m2, mutta alle 200 m2, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 m. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 200 m2, tulee rakennuksen etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 40 m.

RA, AO- ja AM- alueelle voidaan rakentaa rantaan yksi kerrosalaltaan enintään 25 m2 ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m2 suuruinen saunarakennus. Pohjapinta-alaltaan enintään 20 m2:n suuruisen saunarakennuksen etäisyyskeskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Saunarakennuksen pohjapinta-alan ollessa 20 m2 - 35 m2, tulee rakennuksen etäisyys rantaviivasta olla vähintään 15 m. Lisäksi voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 20 m2: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.

— —

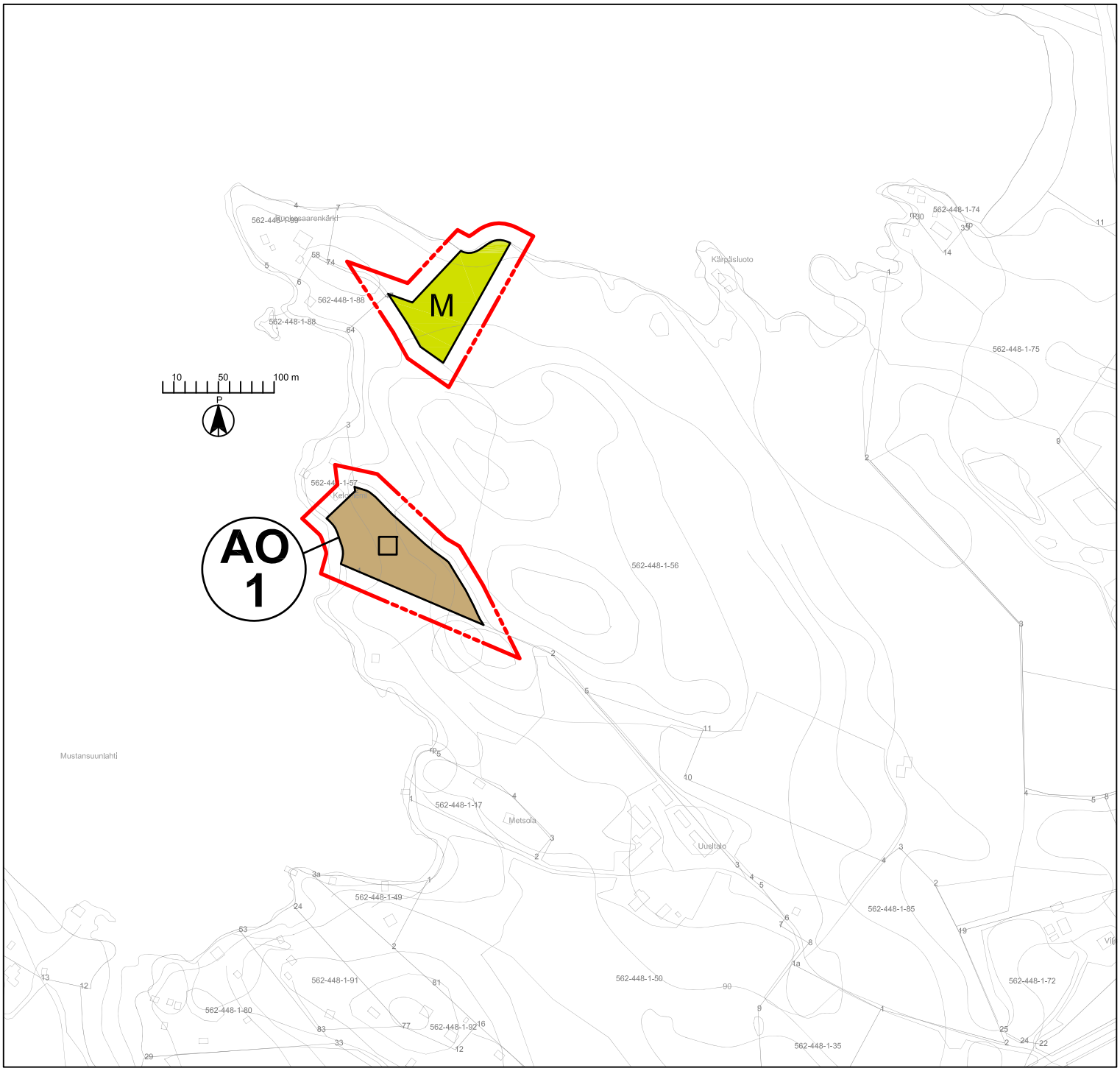
Mikäli vesistölle ei ole määritetty alinta rakentamiskorkeutta, suositeltava rakennuksen alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m keskivedenpintaa korkeammalla.

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.

— —



Mittakaava 1:5000