Kaavamuutosaloite ranta-asemakaavan muuttamiseksi, kiinteistö 562-472-1-112

Kaupunginhallitus 09.11.2026
449/10.02.04/2026

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kiinteistön 562-472-1-112 maanomistaja on ollut yhteydessä Oriveden kaupunkiin ja tiedustellut edellytyksiä omistamansa kiinteistön kaavan muuttamiselle. Kiinteistöllä on voimassa Vinninsaaren ranta-asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 1995.

Kiinteistö sijaitsee Längelmäveden rannalla lähimillään noin 16 km etäisyydellä Oriveden keskustasta itään. Kiinteistön laajuus kokonaisuudessaan on kiinteistörekisterin tietojen mukaisesti noin 17,2 ha ja se jakautuu kahteen palstaan. Varsinainen kaavamuutosalue kattaa kiinteistön pohjoisemman palstan alueen kokonaisuudessaan.

Tarkastelualue rajoittuu pohjoisessa Längelmäveden Koljonselkään sekä muutoin metsä- ja peltoalueisiin. Koljonselän rannalla tarkastelualueen pohjoisosassa sijaitsee rantaosayleiskaavassa osoitettuja rakentuneita loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa tarkastelualuetta ympäröivät alueet on osoitettu maa- ja metsätalous (M) sekä luonnonsuojelualueiksi (SL).

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suurin osa tarkasteltavasta alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä osin loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Rantavyöhykkeelle on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu erillisen saunarakennuksen rakennuspaikka (sa1).

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tarkasteltavalle kiinteistön osalle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA), jolle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Kaavamääräysten mukaisesti loma-asuntojen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerrosalalta enintään 100 m² suuruisen loma-asunnon. Erillisen saunan alueella saa sijoittaa RA-korttelille tarkoitetun, kerrosalaltaan enintään 50 m² suuruisen saunarakennuksen.

Ranta-asemakaavassa osoitetut korttelialueet eivät sijaitse rannan välittömässä läheisyydessä, vaan lähimmillään noin 100 m etäisyydellä rantaviivasta. Loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikat eivät siten ole omarantaisia. Rannan ja korttelialueen väliin jäävä vyöhyke on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Erillisen saunan rakennuspaikka sijoittuu tälle kyseiselle vyöhykkeelle.

Maanomistajan tavoitteena on mm. muuttaa kaavaa mahdollistamaan siinä olevien loma-asuntojen rakennuspaikkojen toteutus niin, etteivät ne vaikeuta alueella kohtuuttomasti maatalouden harjoittamista. Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää ei-omarantaiset rakennuspaikat kaava-alueen länsireunaan ja osoittaa ne omarantaisiksi. Uusia rakennuspaikkoja ei ole tavoitteena muodostaa osana kaavoitusta.

Tarkasteltava kaavamuutosalue on osoitettu Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa rasterimerkinnällä *”Alue, jolla on lainvoimainen ranta-asemakaava”*. Rantaosayleiskaavassa ei anneta alueelle määräyksiä alueen rakentamiseen liittyen. Ranta-asemakaavan

muutoksessa ja sen laadinnassa tulee huomioida kuitenkin mm. rantaosayleiskaavan emätilaselvityksen ja -mitoituksen ohjausvaikutus.

Oriveden rantaosayleiskaavan laadinnassa ja osoitettavien rakennuspaikkojen mitoituksessa ranta-asemakaavoissa osoitetut ei-omarantaiset rakennuspaikat on huomioitu rantarakennuspaikkoina.

Näin ollen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikkojen siirto rantaan ei muuta emätilan rantarakentamisen laskennallista mitoitusta. Erkkilän emätilän ranta-asemakaavoitetun alueen nykyinen rakennusoikeus vastaa jo neljää rakennuspaikkaa, joten kahden toteutumattoman takamaastotontin siirtäminen rantaan on mitoituksellisesti rantaosayleiskaavan perusteiden mukaista. Tältä osin ranta-asemakaavamuutokseen ryhtyminen on perusteltua.

Maanomistaja on toimittanut kaupungille lisäselvityksen kaavahankkeen aloittamiseen liittyen, joka on esityslistan litteenä. Lisäselvitys sisältää mm. alustavan emätilamitoituksen muutettavan kaavan alueelta. Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar on varmistanut ja tarkistanut selvityksen mukaisten tietojen oikeellisuuden.

Kyseessä olisi yksityisen maanomistajan aloitteesta tehtävä kaavahanke, joten kaavoituksen kustannusten jakautumisesta tulee laatia puitesopimus kaavahankkeeseen ryhtyvän maanomistajan kanssa. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavoitustaksan (27.11.2023 § 76, päivitys KV 26.5.2025 § 39), jossa on määritelty kaavoituksen kustannuksista perittävät maksut.

Kaavoitustaksan mukaisia maksuluokkia ja taksassa määriteltyjä kustannuksia on hyödynnetty puitesopimuksen laatimisessa. Taksan mukaisesti kaavahanke kuuluu maksuluokkaan 7. Maksuluokan 7 kuvauksen mukaan maksuluokkaan kuuluvat hankkeet ovat seuraavanlaisia; *”Tavanomainen tai vaikutuksiltaan merkittävämpi rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan muutos (esim. rakennuspaikan siirto) silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki.”* Maksuluokan 7 mukaisesti perittävä kustannus olisi 1000 € + 500 € / rakennuspaikka. Tämän lisäksi kaavatyöstä peritään kaavoitustaksan mukaisia muita kustannuksia (esim. kuulutuskustannukset).

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

Esityslistan liitteenä on karttaliite, jolle kaavamuutosalue on osoitettu viivarajauksella.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää ranta-asemakaavan muutoksen kiinteistöllä 562-472-1-112 liitekartan mukaisella alueella,

2. myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä vähäisiä teknisiä muutoksia kaava-alueen rajaukseen,
3. että ranta-asemakaavan tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia siirtää voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut ei-omarantaiset rakennuspaikat rantaan siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa maatalon harjoittamiselle kiinteistön alueella,
4. nimetä ranta-asemakaavahankkeen Vinninsaaren ranta-asemakaavan muutokseksi,
5. ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia, hyväksyä päätöksenteossa lainvoimaisesti sekä allekirjoittaa kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Päätös