Rantaosayleiskaavan muutos Vanhatalo II

Kaupunkikehityslautakunta 26.03.2026 § 14

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

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

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

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

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

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

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

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

Toimivalta	hallintosääntö 23 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartan, kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä päättää asettaa luonnosaineiston julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotetaan (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 23.06.2026 § 29

Valmistelija	maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

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

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

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

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

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

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

Toimivalta	hallintosääntö 25 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy osaltaan Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston ja esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa ehdotusvaiheen aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 19).
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 24.08.2026 § 180

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen *(tekninen lisäys)* ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa ehdotusvaiheen aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 19).
Asian käsittely	Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana. Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Sini Kahilaniemi poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2026 § 41

Valmistelija	maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi
	Kaupunginhallitus on hyväksynyt Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston päätöksellään 24.08.2026 § 180. Ehdotusvaiheen aineisto on pidetty julkisesti nähtävillä 2.9.–2.10.2026

välisen ajan. Ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti ja nähtävillä olevasta aineistosta pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Ehdotusvaiheen kaava-aineiston nähtävilläoloaikana saapui yhteensä neljä palautetta, joista kaksi on varsinaisia lausuntoja. Pirkanmaan liitto sekä Sisä-Suomen elinvoimakeskus ilmoittivat, etteivät jätä lausuntoa ehdotusvaiheen aineistosta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa nähtävillä olevasta kaava-aineistosta. Lupa- ja valvontavirasto (LVV) ei lausunnossaan tuonut esiin varsinaisia muutostarpeita nähtävillä olevaan kaava-aineistoon. Kirjallisia muistutuksia ei nähtävilläoloaikana saapunut.

Saapuneet lausunnot sekä niihin laaditut vastineet on kirjattu esityslistan liitteenä olevan kaavaselostuksen liitteeseen numero 5.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta kaavaselostukseen on tehty teknisiä täydennyksiä ja tarkennuksia.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa lausunnossaan, että pysyvä asutus luo loma-asutusta laajemman tarpeen kestävän yhdyskuntarakenteen tarkastelulle, jota tulisi tarkastella suurempina kokonaisuuksina rakennuspaikkakohtaisten kaavahankkeiden sijasta. Lausunnon seurauksena on katsottu tarpeelliseksi täydentää kaavaselostusaineiston kaavan vaikutuksia sekä kaavahankkeeseen ryhtymisen perusteluita kattamaan laajemmin lausunnossa esiin nostettuja seikkoja. Kaavaselostukseen on lisätty kohdat Oriveden rantaosayleiskaavaa varten tehdyn vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelusta sekä palveluiden saatavuudesta. Kaavan ehdotusvaiheen aineistoon verraten kaavaselostukseen on lisätty alueidenkäyttölain 39 §:n mukainen yleiskaavojen sisältövaatimusten täyttyminen.

Muutokset ovat teknisiä täydentäviä muutoksia ja ne kohdistuvat kaavaselostuksen perusteluosioon. Kaavaratkaisua ei ole muutettu. Muutoksista ei muodostu MRA 32 §:n mukaista tarvetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutos on yksityisen maanomistajan maalle ja eduksi laadittu kaavahanke. Oriveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävät korvaukset (27.11.2023 § 76, päivitys 26.5.2025 § 39), jonka mukaisesti ennen kaavamuutoksen aloittamista laaditaan ja allekirjoitetaan kaavoituksen puitesopimus, jossa sovitaan kaavahankkeen kustannustenjaosta. Kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti kaavahankkeesta on maanomistajan kanssa laadittu kaavoituksen puitesopimus (kaupunginhallitus 9.2.2026 § 31), joka on allekirjoitettu 11.3.2026.

Sovellettujen periaatteiden sekä puitesopimuksen mukaisesti kaupunginhallitus voi ehdottaa kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä vasta sitten, kun puitesopimuksen mukaiset kustannukset on maksettu.

Esityslistan liitteenä on Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksyttävä kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 25 § (KV 14.9.2026 § 47, voimaantulo 1.10.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää osaltaan hyväksyä Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy osaltaan Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginvaltuustolle aineiston hyväksymistä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 245
67/10.02.02/2026

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslautakunta on osaltaan 29.10.2026 § 41 hyväksynyt Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen aineiston ja ehdottanut kaupunginhallitukselle aineiston hyväksymistä.

Vanhatalo II rantaosayleiskaavahankkeen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa Oriveden rantaosayleiskaavaa siten, että toinen kiinteistölle voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetuista uusista loma-asuntojen alueen rakennuspaikoista (RA) siirretään saman kiinteistön sisällä kahden jo rakentuneen vapaa-ajan asunnon väliselle rantavyöhykkeelle sekä osoitetaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi erillispientalojen (AO) alueeksi. Siirrettävän rakennuspaikan alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutos on yksityisen maanomistajan maalle ja eduksi laadittu kaavahanke. Oriveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävät korvaukset (27.11.2023 § 76, päivitys 26.5.2025 § 39), jonka mukaisesti ennen kaavamuutoksen aloittamista laaditaan ja allekirjoitetaan kaavoituksen puitesopimus, jossa sovitaan kaavahankkeen kustannustenjaosta. Kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti kaavahankkeesta on maanomistajan kanssa laadittu kaavoituksen puitesopimus (kaupunginhallitus 9.2.2026 § 31), joka on allekirjoitettu 11.3.2026.

Sovellettujen periaatteiden sekä puitesopimuksen mukaisesti kaupunginhallitus voi ehdottaa kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä vasta sitten, kun puitesopimuksen mukaiset kustannukset on maksettu.

Maanomistaja on maksanut puitesopimuksen mukaiset kustannukset ennen esityslistan valmistumista.

Esityslistan liitteenä on hyväksyttävä Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen liitteenä olevan aineiston sekä esittää kaupunginvaltuustolle liitteenä olevan aineiston hyväksymistä.
Asian käsittely	Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ja maankäytön suunnittelija Julia Valkeejärvi olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -