

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

Aika 23.01.2023 klo 16:15 - 17:42

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 3	Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen maankäyttö- ja kaavatoimikunnan kokouksissa	5
§ 4	Markunniemen asemakaavamuutos	6
§ 5	Oriveden kaupungin maapoliittinen ohjelma	8
§ 6	Tiedoksi saatettavat asiat	10
§ 7	Muut esille tulevat asiat	11

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	16:15 - 17:42	Puheenjohtaja	
	Kallio Jyrki	16:15 - 17:42	Varapuheenjohtaja	
	Nousiainen Anne	16:15 - 17:42	Jäsen	
	Salomaa Manu	16:15 - 17:42	Ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
	Viljanen Jussi	16:15 - 17:42	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	

Muu	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
	Kuusisto Juha	16:15 - 17:42	Esittelijä	
	Jylhä Tea	16:15 - 17:42	Asiantuntija, vt. kaavoituspäällikkö	
	Lehen Harri	16:15 - 17:42	Asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	
	Aro Tuija	16:15 - 17:42	Asiantuntija, elinvoimajohtaja	
	Lilja Marjatta	16:15 - 17:42	Asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Kontu Soile	16:15 - 17:42	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Antti Nieminen
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

1 - 7

Pöytäkirjan tarkastus Orivedellä 26.1.2023

Jyrki Kallio
pöytäkirjantarkastaja

Anne Nousiainen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 27.1.2023

Toimistosihteri

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 1

Päätösehdotus Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 2

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen maankäyttö- ja kaavatoimikunnan kokouksissa

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 3
47/00.00.03/2023

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Paikkatietoasiantuntijan tehtävänä (hallintosääntö 43 §) on muun muassa tuottaa, ylläpitää ja kehittää Oriveden kaupungin paikkatietoa, vastata mitatun johto- ja kartta-aineiston ylläpidosta ja karttapäivityksistä järjestelmiin ja vastata paikkatietoon liittyvistä aineistopyynnöistä ja muista paikkatietoon liittyvistä asioista.

Maankäyttö-, kaavoitus- ja paikkatietoasiat liittyvät tiiviisti yhteen, joten on perusteltua myöntää paikkatietoasiantuntijalle pysyvä läsnäolo- ja puheoikeus maankäyttö- ja kaavatoimikuntaan.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta myöntää paikkatietoasiantuntijalle pysyvän läsnäolo- ja puheoikeuden maankäyttö- ja kaavatoimikuntaan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Markunniemen asemakaavamuutos

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 4
48/10.02.03/2023

Valmistelija Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Tilan Markunniemi 562-416-3-138 maanomistaja on halukas muuttamaan peltoalueen asemakaavaa. Kyseinen peltoalue on asemakaavassa (hyväksytty 27.10.2008) osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Maanomistaja on jättänyt kaavasta muistutuksen, jossa toivotaan peltoaluetta erillispientaloalueeksi.

Vuonna 2012 maanomistaja on toimittanut kaupungille esityksen tilan peltoalueen käyttötarkoituksen muuttamisesta omakotiasumiseen ja asiasta on käyty neuvottelu kaupungin edustajien ja maanomistajan välillä 26.10.2012. Markunniemen käyttötarkoituksen muutoksesta on keskusteltu vuonna 2015 kaupunginhallituksen kokouksessa, jossa päätettiin merkitä tiedoksi vuonna 2012 maanomistajan lähettämä esitys ja asettaa se maapoliittisen ohjelman valmisteluryhmän selvitettäväksi (kaupunginhallitus 25.5.2015 § 163).

Maanomistaja on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 26.1.2017 Markunniemen tilan maisemallisesti arvokkaaksi merkityn peltoalueen (MA) muuttamisesta pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AO/AP) esiteltyään ensin asian yleiskaavatoimikunnan kokouksessa, jossa asiaan suhtauduttiin myönteisesti. Kaupunginhallituksen kokouksessa päätettiin ryhtyä valmistelemaan kaavamuutosta (kaupunginhallitus 6.2.2017 § 34). Markunniemen tilan kaavamuutos piti käsitellä yleiskaavan käsittelyn yhteydessä, mutta suunniteltu yleiskaavahanke muuttuikin strategiseksi yleiskaavaksi, jolla ei osoitettu tarkkarajaisia käyttötarkoituksia.

Kaupunki on jatkanut keskusteluita hankkeesta maanomistajan kanssa syksyllä 2022 ja ELY-keskukselta on pyydetty kannanottoa mahdollisesta kaavamuutoksesta alueella. Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan radan läheisyys (melu, tärinä) luo huomattavan haasteen alueen kaavoittamiseen asumiselle. Lähtökohtaisesti asumista ei ole syytä osoittaa alueille, jossa melun ohjearvot ylittyvät, jos sille ei ole todellista tarvetta. ELY huomauttaa myös, että mikäli hanketta viedään eteenpäin, tulee tehdä tärinäselvitys ja melumallinnus, jossa selvitetään alueelle tarvittavat ja rakennettavat melusuojaukset. ELY-keskukselta saadun kannanoton mukaan, jos radanvarteen ei tule meluaitaa, rakennuspaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa yöajan yli 55 dB:n alueelle.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista määrää, että asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on kuitenkin 45 dB. Kaupunki on teettänyt radan varrelle meluselvityksen ja sen mukaan ennustetilanteessa melun ohjearvot ylittyvät Markunniemen alueella. Yöaikaan aivan Markunniemen kärjessä melutaso on enimmillään 65 dB, 60 dB:n melualue ulottuu noin 70 m etäisyydelle niemen kärjestä ja loput

alueesta on 55 dB:n aluetta. Päivällä 60 dB:n melualue ulottuu vain noin 60 m etäisyydelle niemen kärjestä.

Ennen kaavamuutokseen ryhtymistä alueelle tulee tehdä melumallinnus sekä tärinä- ja rakennettavuusselvitys, jotta saadaan selville, onko niemeen mahdollista sekä taloudellisesti järkevää osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Melumallinnuksen avulla pystyy tutkimaan, voiko rakennusten sijoittelun avulla melua torjua niin, että rakennuspaikoille saadaan melutason ohjearvot alittavia alueita.

Jos kaupunki laatii yksityisen maanomistajan maille asemakaavan, kaupunki ja maanomistaja tekevät ensin kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla sovitaan käynnistettävän kaavahankkeen tavoitteista sekä kaavan laatimisesta aiheutuneiden kulujen korvaamisesta. Jos kaavan toteuttamisesta aiheutuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksia (kadut, vesihuolto), niiden korvaamisesta sovitaan maankäyttösopimuksella. Kunta voi periä kehittämiskorvauksena enintään 60 % maan arvon noususta maanomistajalta (MRL 91 f §).

Maanomistaja on kutsuttu paikalle kokoukseen.

Liitteenä Markunniemen melualuekartat ja ortoilmakuva.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käy lähetekeskustelun kaavamuutoksen mahdollisuuksista sekä kustannusjaon periaatteista.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

- kävi lähetekeskustelun kaavamuutoksen mahdollisuuksista sekä kustannusjaon periaatteista,

- totesi, että ryhdytään valmistelemaan kaavoituksen käynnistämissopimusta,

- totesi, että kaupunki tiedustelee myös alueen läheisten maanomistajien kiinnostusta kaavamuutokseen.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 17

07.12.2022

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 5

23.01.2023

Oriveden kaupungin maapoliittinen ohjelma

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 17

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat kaupungin strategisen suunnittelun välineitä, jotka saavat tavoitteensa keskeisiltä osin kaupunkistrategiasta. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla. Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia toteuttavia keinoja. Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista.

Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään seuraavat periaatteet ja linjaukset:

- maapolitiikan tavoitteet
- maanhankinta
- kaavoitus
- maankäyttösopimukset
- kehittämiskorvaus
- maa-alueiden ja tonttien luovutus
- asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen.

Kaupunginvaltuusto on 24.6.2019 § 44 hyväksynyt Oriveden kaupungin maapoliittisen ohjelman.

Maapoliittinen ohjelma on tarpeen tarkistaa ja päivittää.

Liitteenä kokoukseen osallistuville luonnos tarkistetuksi ja päivitettyksi maapoliittiseksi ohjelmaksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta aloittaa maapoliittisen ohjelman tarkistuksen ja päivityksen ja käy lähetekeskustelua ja ohjeistaa jatkovalmistelua.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 16.47.

Merkittiin, että paikkatietoasiantuntija Harri Lehen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 17

07.12.2022

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 5

23.01.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 5

584/10.00.00.00/2022

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Luonnokseen tarkistetuksi ja päivitettyksi maapoliittiseksi ohjelmaksi on maankäyttö- ja kaavatoimikunnan edellisen kokouksen lähetekeskustelun perusteella tehty vielä korjauksia ja tarkennuksia.

Liitteenä kokoukseen osallistuville tarkistettu ja päivitetty maapoliittinen ohjelma.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta hyväksyy osaltaan Oriveden kaupungin tarkistetun ja päivitetyn maapoliittisen ohjelman (liitteenä kokoukseen osallistuville) ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi saatettavat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 6

Valmistelija

Toimistos sihteeri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	12.12.2022 § 258 Valtatie 9 parantaminen välillä Käpykangas-Orivesi, tiesuunnitelma, Kangasala ja Orivesi
2.	Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 20.12.2022 yleiskaavan hyväksymistä koskevassa valituksessa
-	Päätös, josta valitetaan on Oriveden kaupunginvaltuuston päätös 26.10.2020 § 57 Oriveden strateginen yleiskaava / hyväksyminen
-	Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.
3.	Pirkanmaan liiton maakuntahallituksen päätöksiä:
-	16.1.2023 § 4 Kaupan ohjaus Pirkanmaan maakuntakaavassa, esiselvityksen tulokset

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 7

Valmistelija	Toimistosihtööri Soile Kontu
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	Muita esille tulevia asioita ei ollut.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työsopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (kVhL 50 § 2 mom.
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)