

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

Aika 16.08.2023 klo 16:15 - 17:11

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 39	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 40	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 41	Maankäyttösopimusten periaatteet	5
§ 42	Kirkkolahdenrannan puitesopimus	8
§ 43	Hiedan alueen kaavarunko	11
§ 44	Uimarannan-Rantapolun asemakaavan muutoksen alueen ja nimen muuttaminen	14
§ 45	Tiedoksi saatettavat asiat	16
§ 46	Muut esille tulevat asiat	17

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	16:15 - 17:11	Puheenjohtaja	
	Kallio Jyrki	16:15 - 17:11	Varapuheenjohtaja	
	Nousiainen Anne	16:15 - 17:11	Jäsen	
	Salomaa Manu	16:15 - 17:11	Ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
Poissa	Viljanen Jussi		Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
Muu	Kuusisto Juha	16:15 - 17:11	Esittelijä	
	Kivikko Antti	16:15 - 17:11	Asiantuntija, kaavoituspäällikkö	
	Valkeejärvi Julia	16:15 - 17:11	Asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelij a (kaavasuunnittelijan viran ollessa avoimena)	
	Sainio Sami	16:15 - 17:11	Asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	
	Lilja Marjatta	16:15 - 17:11	Asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Kontu Soile	16:15 - 17:11	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Antti Nieminen
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

39 - 46

Pöytäkirjan tarkastus

Orivedellä 21.8.2023

Jyrki Kallio
pöytäkirjantarkastaja

Anne Nousiainen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 22.8.2023

Toimistosiihteeri

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 39

Päätösehdotus Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 40

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 27

05.06.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 41

16.08.2023

Maankäyttösopimusten periaatteet

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 05.06.2023 § 27

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaupungin maapoliittisen ohjelman (Kaupunginvaltuusto 20.2.2023 § 6) mukaan kaupunki voi soveltuviin hankkeisiin käyttää maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksia voidaan hyödyntää silloin, kun kaavoitetaan jonkun muun kuin kaupungin omistamaa maata. Pääsääntöisesti kaupunki pyrkii laatimaan ensimmäisen asemakaavan omistamalleen alueelle. Maapoliittisessa ohjelmassa mainitaan myös joitakin poikkeuksia lähtökohtaan. Pääsääntöisesti maankäyttösopimukset tulevat tarpeeseen kaavamuutoksissa. Tavallisimpia käyttötarkoituksia lienevät maankäytön tehostaminen sekä täydennysrakentaminen.

Maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki pyrkii kehittämään sopimuskäytäntöjä, joissa niin kaupunki kuin maanomistaja ja mahdollinen rakennusliikekin voivat saada osansa kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Oriveden markkinatilanteessa tällaiset käytännöt ovat edellytys monien hankkeiden liikkeelle lähtemiseen.

Maankäyttösopimusten periaatteilla vastataan osaltaan maapoliittisen ohjelman tavoitteeseen kehittää paikallisen tilanteen suhteen toimivia ja houkuttelevia maapolitiikan vaihtoehtoja.

Maankäyttösopimus tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken. Sopimuksen keskeisin sisältö on sopimuskorvauksen määrittäminen. Sopimuskorvauksella katetaan kaupungille aiheutuvia kustannuksia, kuten yhdyskuntarakentamisen kustannukset, suunnittelu- ja selvityskustannukset sekä jaetaan kaavoituksen tuoma kiinteistön arvonnousu maanomistajan ja kaupungin kesken.

Maankäyttösopimusten periaatteet koskevat asuinrakentamisen osalta keskustaajamaa ja sen lievealueita sekä yritystoimintaan tarkoitettua rakentamisen osalta koko kaupungin aluetta. Periaatteita on mahdollista soveltuville osin noudattaa myös muilla alueilla ja muun tyyppisen rakentamisen yhteydessä tarpeen mukaan. Muualle sijoittuvien asuinrakentamisen hankkeiden osalta laaditaan yksinkertainen puitesopimus, jossa sovitaan kaupungin laskuttavan kaavanlaadinnan kustannukset maanomistajalta kiinteiden taksojen mukaisesti.

Maankäyttösopimuksessa ei voi sitovasti sopia kaavan sisällöstä, eivätkä ne sido kaavoitukseen liittyvää päätöksentekoa. Sopimuksessa voidaan sopia sopijaosapuolten tavoitteista kaavan laatimista tai muuttamista kohtaan. Maankäyttösopimuksen tulee olla kaupungille taloudellisesti perusteltu.

Kaavoituksen käynnistämistä koskevaa maankäyttösopimusta kutsutaan puitesopimukseksi. Puitesopimus laaditaan ennen kaavaluonnosvaihetta.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 27

05.06.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 41

16.08.2023

Maankäyttösopimus valmistellaan kaavaprosessin aikana ja hyväksytään asemakaavaan liittyvänä ennen kaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimuksen hyväksyminen käsitellään hallintosäännön mukaisessa toimitelmässä kaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä. Ennen kaavan hyväksymistä valtuustossa tulee maankäyttösopimuksen olla lainvoimainen ja sopimus allekirjoitettu.

Orivedellä on vireillä useita mahdollisia kaavahankkeita, jotka kohdistuvat yksityisten maanomistajien omistamille alueille, kuten Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutos ja Markunniemen asemakaavan muutos. Lisäksi hankkeita saattaa käynnistyä muitakin. Nämä hankkeet edellyttävät puitesopimuksen ja maankäyttösopimuksen laadintaa.

Maapoliittinen ohjelma linjaa maankäyttösopimusten käyttökohteita ja yleisiä periaatteita niihin liittyen. Kaavahankkeiden valmistelun yhteydessä on kuitenkin todettu olevan tarve laatia periaatteet maankäyttösopimusten käyttämiseen. Päätetyt periaatteet takaavat kaupungin aseman sopijaosapuolena, laadittavien maankäyttösopimusten taloudellisuuden ja järkevyyden kaupungin näkökulmasta, luovat yhtenäisen linjan sopimusneuvotteluihin ja sopimuskulttuuriin sekä varmistavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun yksityisen maalle sijoittuvissa kaavahankkeissa.

Maankäyttösopimusten periaatteita on laadittu noudattaen maapoliittisen ohjelman linjauksia. Maankäyttösopimusten periaatteet tarkentavat maapoliittisen ohjelman linjauksia esimerkiksi sopimuskorvauksen määrittelyn sekä erityyppisten kustannusten suhteen. Periaatteiden laadinnan yhteydessä on myös tehty vertailua eri kuntien kesken, mutta päätavoitteena on ollut laatia Oriveden paikallisiin olosuhteisiin ja tilanteeseen parhaiten soveltuvat periaatteet.

Maankäyttösopimusten periaatteet on pyritty laatimaan siten, että kaupungille kaavahankkeista koituvat suunnittelun, selvittämisen, toteuttamisen jne. kustannukset tulevat katettua. Toisaalta maankäyttösopimukset nähdään varteenotettavana keinona edistää täydennysrakentamista sijainniltaan hyvin saavutettavilla alueilla keskustaajaman alueella ja sen lievealueilla. Täydennysrakentaminen mahdollistaa saavutettavuudeltaan parempien tonttivaihtoehtojen tarjoamisen palveluiden läheisyydessä ja toisaalta mahdollistaa huonokuntoisten rakennusten vähenemisen katukuvassa.

Maankäyttösopimusten periaatteiden korvauksen lähtökohtana toimii 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta, joka on kaupunkien yleisesti käyttämä lähtökohta hankkeissa. Yksityisten maalle sijoittuvien perusteltujen kaavahankkeiden liikkeellelähtöä on pyritty edistämään siten, että korvauksena voidaan käyttää myös alemmaa, 30-40 %, tasoa kaavoituksen tuomasta arvonnousuksesta. Alemman sopimuskorvauksen käyttäminen edellyttää, että kaavahankkeesta tai sen toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Tällainen hanke voi olla esimerkiksi valmiin kunnallistekniikan vieressä sijaitseva täydennysrakentamisen hanke. Maankäyttösopimusten periaatteisiin on jätetty mahdollisuus käyttää myös korkeampaa 60 % tasoa sellaisissa

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 27

05.06.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 41

16.08.2023

kaavahankkeissa, joiden suunnittelusta tai toteuttamisesta arvioidaan aiheutuvan kaupungille merkittävän suuria kustannuksia.

Liitteenä kokoukseen osallistuville maankäyttösopimusten periaatteiden luonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta aloittaa maankäyttösopimusten periaatteiden valmistelun ja käy lähetekeskustelun periaatteiden jatkovalmistelusta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 41
326/10.00.01.04/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan kokouksen 5.6.2023 jälkeen maankäyttösopimusten periaatteiden työstämistä on jatkettu muokkaamalla periaatteiden luonnosta toimikunnan käymän keskustelun mukaisesti.

Esityslistan liitteenä on maankäyttösopimusten periaatteiden luonnos sekä liitteenä kokoukseen osallistuville maankäyttösopimusten periaatteiden luonnosten muutosversio, jossa aiempaan versioon nähden tehdyt muutokset on esitetty punaisella; punaisella tekstillä lisättävät kohteet, poistettavat suluissa ja punaisella.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta tutustuu maankäyttösopimusten periaatteiden päivitettyyn luonnokseen sekä päättää niiden jatkokäsittelystä.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä ehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta:

1. hyväksyy osaltaan maankäyttösopimusten periaatteiden luonnoksen "viivästyminen"-sanon lisäyksellä kappaleen 1.6. otsikkoon sekä
2. esittää kaupunginhallitukselle periaatteiden hyväksymistä ja niiden viemistä edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

05.06.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 42

16.08.2023

Kirkkolahdenrannan puitesopimus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 05.06.2023 § 29

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.4.2023 (§ 82) muuttaa Kirkkolahden rannan asemakaavan muutoksen aluetta ja muuttaa kaavamuutoksen nimen Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutokseksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa asuinrakentamista alueelle sekä päivittää kaavamerkintöjä jo rakentuneen alueen osalta.

Asiaa on aiemmin käsitelty maankäyttö- ja kaavatoimikunnassa 3.4.2023 (§ 18). Toimikunta on todennut, että ryhdytään valmistelevaan kaavoituksen käynnistämissopimusta. Toimikunta on myös käynyt lähetekeskustelun laadittavasta sopimuksesta.

Kaavoituksen käynnistämissopimusta kutsutaan puitesopimukseksi. Puitesopimus voidaan tehdä kaupungin ja maanomistajan kesken. Sopimuksen keskeisin sisältö on sopimuskorvauksen määrittäminen. Sopimuskorvauksella esimerkiksi yhdyskuntarakentamisen kustannukset, suunnittelu- ja selvityskustannukset sekä kaavoituksen tuoma kiinteistön arvonnousu jaetaan maanomistajan ja kaupungin kesken. Puite- tai maankäytösopimuksessa ei voi sitovasti sopia kaavan sisällöstä, eivätkä ne sido kaavoitukseen liittyvää päätöksentekoa. Sopimuksessa voidaan sopia osapuolten tavoitteista kaavan laatimista tai muuttamista kohtaan.

Kaupungin ja alueen maanomistajan kesken on käyty neuvotteluja ja laadittu kaavoituksen käynnistämiseen tähtäävää puitesopimusta. Sopimusluonnoksen mukainen alue käsittää Kiinteistö Oy Naarajoen omistamat kiinteistöt 562-413-5-29 ja 562-413-5-22 sekä kaupungin omistamat kiinteistöt 562-413-5-5 ja 562-413-69-8. Sopijapuolet ovat yhdessä todenneet, että alueen asemakaava on vanhentunut ja tarkoitukseensa soveltumaton. Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan sopimusalueen asemakaavaa Oriveden strategisen yleiskaavan mukaisesti osana tiivistyvää ja kohentuvaa keskustaajamaa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella asuinrakentaminen.

Puitesopimusta on laadittu Oriveden kaupungin maapoliittisen ohjelmaan perustuen (Kaupunginvaltuusto 20.2.2023 § 6). Lisäksi samaan aikaan puitesopimuksen laadinnan kanssa on valmisteltu kaupungin maankäytösopimusten periaatteita. Nyt laadittu puitesopimuksen luonnos toteuttaa sekä maapoliittista ohjelmaa että valmisteilla olevien maankäytösopimusten periaatteiden luonnosta.

Puitesopimuksen valmistelu on kokoushetkellä kesken. Kaupungilla on menossa neuvottelut alueen maanomistajan kanssa. Puitesopimuksen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

05.06.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 42

16.08.2023

tämän hetkinen valmisteluluonnos toimitetaan kokoukseen osallistuville. Toimitettava sopimusluonnos on tämän hetken valmistelutilanne, ja toimii lähtökohtana maanomistajan kanssa käytäviin neuvotteluihin. Myös kaupunki on luonnoksen laatimisen jälkeen todennut vähäisiä täsmennystarpeita mm. kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviin vastuisiin sekä sopimuskorvauksen maksuaikatauluun liittyen.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee puitesopimuksen valmistelutilanteen tiedoksi ja käy lähetekeskustelun puitesopimuksen valmistelun jatkosta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 42
196/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsitteli Kirkkolahdenrannan puitesopimusta kokouksessaan 5.6.2023 § 29 ja kävi lähetekeskustelun sopimuksen jatkovalmistelusta.

Valmistelua on jatkettu toimikunnan käymän keskustelun sekä maanomistajan edustajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Maanomistajan edustajat ovat alustavasti ilmoittaneet päivitetyn sopimusluonnoksen olevan hyväksyttävissä.

Sopimusluonnokseen tehdyt muutokset ovat pääosin pieniä ja luonteeltaan teknisiä. Moni muutoksista täydentää ja selventää sopimusta.

Kohdassa 4 Kunnallistekniikan rakentaminen ehdotetaan poistettavaksi kappaletta, joka liittyy erityisiin uuden kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin. Muutoksen taustana on se, että suunnittelualueen läpi Kirkkolahden rannassa kulkee jätevesilinja, jonka putket ovat peräisin 1970-luvulta. Kyseinen linja tulisi uusittavaksi seuraavan kymmenen vuoden aikana joka tapauksessa, tehdään alueella kaavamutosta tai ei. Näin ollen jätevesilinjan uusimiseen kohdistuvat kustannukset kuuluvat kaupungille. Linjan uusiminen on järkevää ennen kaavamutosalueen mahdollista rakentamista. Käynnissä olevan Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutoksen osana on järkevää suunnitella linjan sijainti siten, että se on linjan käytön ja huollon sekä tonttien muodostamisen ja käytön kannalta järkevä.

Liitteenä 1 on Kirkkolahdenrannan puitesopimuksen luonnos. Liitteenä 2 kokoukseen osallistuville on puitesopimuksen luonnoksen versio, jossa on maankäyttö- ja kaavatoimikunnassa 5.6.2023 olleeseen versioon nähden tehdyt muutokset korostettu; uudet lisäykset punaisella, poistettavat kohdat punaisella ja suluissa.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

05.06.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 42

16.08.2023

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta tutustuu puitesopimuksen päivitettyyn luonnokseen sekä päättää sen jatkokäsittelystä.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä ehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1. hyväksyy osaltaan puitesopimuksen,
2. esittää sen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi sekä
3. esittää kaupunginhallitukselle, että kaavoituspäällikölle myönnetään oikeus tehdä mahdollisesti tarvittavia vähäisiä tarkennuksia puitesopimukseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Hiedan alueen kaavarunko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 43
423/10.02.02/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.6.2023 § 135 käsitellessään valtuustoaloitetta päättänyt perustaa Hiedan alueen kehittämisen suunnitelman laatimista valmistelevan työryhmän. Työryhmä on kokoontunut ensimmäisen kerran 20.6.2023. Työryhmä kävi läpi alueelle esitetyjä tavoitteita ja ideoita. Lisäksi tarkasteltiin alueen kehittämisen reunaehtoja, rajoitteita ja haasteita.

Hiedan alueeseen liittyen on vuosien saatossa esitetty monenlaisia toiveita ja tavoitteita; virkistyskäytöstä ja venelaiturista aina asuinrakentamiseen saakka. Alueen sijainti lähellä asemaa mahdollistaa alueen hyvän saavutettavuuden. Toisaalta alueen kehittämisessä on useita haasteita, joista merkittävimpiä ovat Hiedan vanhan sahan alueen pilaantunut maaperä, alueen liikenneyhteydet, kunnallistekniikan järjestäminen alueelle sekä alueen kehittämisen järkevyys kaavataloudellisesta näkökulmasta.

Hiedan alueeseen liittyen on tehty varsin laajasti erilaisia selvityksiä ja tutkimuksia vuosien saatossa. Kaupungin maankäyttöpalveluiden toimesta on pyritty kasaamaan aineistoa yhteen.

Hiedan alueen kehittämistä valmistelevan työryhmän aloituskokouksessa kävi ilmi, että esimerkiksi virkistys-, venelaituri- ja matkailu- tai palvelutoiminnan kehittämiseen liittyvät keskeisesti alueen kulkuyhteydet. Tällä hetkellä Hiedan alueelle on kulku Satamaranta-nimisen yksityistien kautta. Tien merkittävä käyttäjä on tien varressa sijaitseva raideliikenteen puuterminaali, jonka myötä alueella liikkuu runsaasti raskasta liikennettä. Tien läheisyyden asukkaat ovat ilmaisseet huolensa liikenteen kielteisistä vaikutuksista. Nykyisin Satamaranta-tien kunto sekä liikenneturvallisuus on osittain heikko. Alueelle kulkeva ajoneuvoyhteys muodostaa merkittävän haasteen alueen kehittämiseen. Liikennemäärää lisäävän maankäytön osoittaminen kyseisen kulkuyhteyden päähän on syytä harkita ja suunnitella tarkkaan erityisesti liikenneturvallisuus huomioiden. Lisäksi alueelle on mahdollista kulkea kevyen liikenteen kulkumuotoja käyttäen radan yli Hiedantien ja Satamatien kautta.

Työryhmän aloituskokouksessa selvisi, että yksi keskeisimmistä alueen kehittämiseen vaikuttavista tekijöistä ovat alueen kulkuyhteydet ja niiden tilanne. Kulkuyhteydet ratkaisevat, millaista ja minkä laajuista toimintaa alueelle ylipäänsä on mahdollista kehittää. Alueen kulkuyhteydet sekä niiden kunto ja kehittäminen liittyvät kiinteästi myös aseman seudulla olevaan puunlastaustoimintaan ja sen pitkän aikavälin tulevaisuuteen.

Työryhmän näkemys on, että rinnakkain alueen kehittämisen suunnittelun kanssa on syytä käynnistää Hiedan alueen kaavarunkotyön laatiminen. Kaavarunkotyön avulla on mahdollista selvittää laajemmin alueen

kehittämistä, ratkaisuja sekä kulkuyhteyksiä. Kaava-asioiden aikajänne on pidempi kuin työryhmälle asetettu toiminta-aika, mutta esiin nousseita asioita ei ole mahdollista ilman laajamittaisempaa suunnittelua ratkaista. Työryhmä katsoi, että alueen kehittämiseksi on syytä tehdä pienimuotoisia ja tehtävissä olevia toimenpiteitä myös lyhyemmällä aikajänteellä. Kaavarunko on esitystarkkuudeltaan asemakaavan ja yleiskaavan välissä oleva suunnitelma. Kaavarunko on epävirallinen maankäyttösuunnitelma, jolla voidaan hahmotella alueen kehittämisen suuntaa ja ohjata asemakaavojen laadintaa, mikäli sellaisten laatiminen jossain vaiheessa on tarpeen. Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen juridinen kaavasuunnitelma, vaan kaupungin tahtotilaa osoittava epävirallinen maankäytön suunnitelma. Kaavarunko on kuitenkin järkevintä toteuttaa virallisten kaavaprosessien kaltaisesti, yleiskaavoitusta muistuttaen, osallistumismahdollisuudet huomioiden.

Hiedan alueen kaavarunkotyön tavoitteena on tutkia alueen kehittämisen reunaehdot ja mahdollisuudet, suunnitella alueen virkistyskäytön kehittämistä sekä tutkia mahdollisuudet alueen kulkuyhteyksiin sekä kunnallistekniikkaan liittyen. Kaavarunkotyön yhteydessä kerätään yhteen alueeseen liittyvät olemassa olevat selvitys- ja tutkimusaineistot sekä selvitetään mahdollisesti puuttuvat seikat.

Kaavarunko on luonteeltaan mahdollistava suunnitelma, jonka avulla on tavoitteena selvittää, edistää ja mahdollistaa alueen kehittämistä. Kaavarunko ei ole lukitseva ja juridisesti sitova suunnitelma. Alueelle visioituun asumiseen liittyen on tarpeen selvittää sen todelliset mahdollisuudet alueella eri reunaehtojen puitteissa. Mikäli osana kaavarunkotyötä todetaan, että se ei tämän hetkessä tilanteessa vaikuta järkevältä lähitulevaisuuden kehityssuunnalta, mutta ei ole täysin poissuljettu pitkän aikavälin suunta, niin kaavarunkotyössä on mahdollista myös jättää asioita auki ja suunnittelemaan, jättämällä ns. valkoisia alueita. Tällöin kaavarunkotyössä voitaisiin myös todeta, että alueen kehittäminen asuinkäyttöön saattaa olla tutkittavissa oleva vaihtoehto pidemmällä aikavälillä, mutta ei ole tällä hetkellä ajankohtainen. Tällöin kaavarunkotyön ydin keskittyisi alueen virkistyskäytön kehittämisen mahdollisuuksien suunnittelemiseen sekä kulkuyhteyksien kehittämiseen.

Valtaosa alueesta on kaavoittamatonta aluetta. Asematien ja Markunniemen lähistöllä alueeseen kuuluu asemakaavoitettua aluetta, jonka asemakaavat ovat osin vanhentuneita ja niihin kohdistuu muutostarpeita.

Esityslistan liitteenä on ehdotettu Hiedan alueen kaavarunkotyön aluerajaus.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle Hiedan alueen kaavarunko laatimisen käynnistämistä liitteen mukaisella alueella ja että aluerajaus voidaan muuttaa maankäyttöpalveluiden toimesta suunnittelun aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttö- ja kaavatoimikunnan varapuheenjohtaja Jyrki Kallio poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttö- ja kaavatoimikunnan jäsen Anne Nousiainen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana kello 16:54-16:56 väliseksi ajaksi.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Uimarannan-Rantapolun asemakaavan muutoksen alueen ja nimen muuttaminen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 44
425/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.4.2023 § 83 käynnistää Uimarannan-Rantapolun asemakaavan muutoksen liitteen 1 mukaisella alueella. Tuolloin esittelytekstin mukaiset kaavamuutoksen tavoitteet olivat tutkia virkistysalueiden käyttöä ja kehittämistä, virkistysreittien yhteystarpeita, uimarannan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä päivittää alueen kaavamerkintöjä.

Kirkkolahden alueen kaavahankkeiden yhteydessä ELY-keskus on kaupungin lausuntopyynnön perusteella toimittanut 14.6.2023 liitteenä 2 olevan lausunnon Kirkkolahden alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta. Lausunnon mukaan Kirkkolahden alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +87,50 m. Alimman korkeuden alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Kirkkolahden länsiranta kaava-alueen kohdalla on alavaa. Tämä vaikuttaa kaavahankkeen ratkaisuihin. Erityisesti sillä on vaikutuksia kaupungin neuvottelumahdollisuuksiin alueen maanomistuksen suhteen. Esimerkiksi kiinteistön 562-413-31-11 alueella rakentaminen ei käytännössä maisemaan sopeutuvasti ole mahdollista, joka vaikuttaa maanomistusolojen neuvottelumahdollisuuksiin sekä sitä kautta myös virkistysmahdollisuuksien kehittämiseen. Kyseisen kiinteistön ranta-alueet sijoittuvat alle korkeustason +86,00 metriä, jolloin vähäinenkin rakentaminen edellyttäisi käytännössä vähintään 2 metrin maanpinnan nostoa tai sen pituisia ilmaan jääviä paaluja rakennuksen alle. Tämän tyyppiset ratkaisut eivät käytännössä sovellu esimerkiksi alueen maisemakuvaan.

Kaavahankkeen aluerajausta, nimeä ja tavoitteita tulee muuttaa, koska tavoitteiden mukaisen virkistysmahdollisuuksia kehittävän kaavaratkaisun ja maanomistustilanteen saavuttaminen ei käytännössä nykytilanteessa ole mahdollista maanomistustilanteeseen liittyvän kaupungin neuvotteluaseman heikentymisen vuoksi.

Päivitetyt kaavamuutoksen tavoitteet ovat tutkia uimarannan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä päivittää alueen kaavamerkintöjä.

Liitteenä 3 on ehdotettu Uimarannan kaavamuutoksen alue.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta kuulee kaavoituspäällikön tilannekatsauksen kaavamuutoksen tilanteesta sekä esittää kaupunginhallitukselle kaavamuutoksen nimen muuttamista Uimarannan

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 44

16.08.2023

asemakaavan muutokseksi ja aluerajauksen muuttamista liitteen 3 mukaiseksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi saatettavat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 45

Valmistelija Toimistos sihteeri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksiä:
-	8.8.2023 § 11 Määräaikaisen maankäyttövalmistelijan valinta

Toimivalta Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 46

Valmistelija	Toimistosihtööri Soile Kontu
Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	Muita esille tulevia asioita ei ollut.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

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