

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

---

Aika 29.11.2023 klo 16:30 - 18:16

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 59	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 60	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 61	Kirkkolahden frisbeegolf-rata	6
§ 62	Mattilanniityn asuinalueen vaiheen 2 tilanne	10
§ 63	Kiinteistökaupan esisopimus ja sopimus kiinteistöjen alueella tehtävästä suunnittelusta, kiinteistöt 562-416-3-168 ja 562-416-3-13	11
§ 64	Kaavamuutosaloite rantaosayleiskaavan muuttamiseksi, kiinteistö 562-414-1-58	16
§ 65	Tiedoksi saatettavat asiat	19
§ 66	Muut esille tulevat asiat	20

## Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	16:30 - 18:16	Puheenjohtaja	
	Hernesniemi Pirjo	16:30 - 18:16	Varajäsen	
	Salomaa Manu	16:30 - 18:16	Ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
	Viljanen Jussi	16:30 - 18:16	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	

Poissa	Kallio Jyrki		Varapuheenjohtaja	
	Nousiainen Anne		Jäsen	
	Valkeejärvi Julia		Asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelij a	
	Vuorikivi Katriina		Asiantuntija, kaupunginpuutarhuri	

Muu	Kuusisto Juha	16:30 - 18:16	Esittelijä	
	Kivikko Antti	16:30 - 18:16	Asiantuntija, kaavoituspäällikkö	
	Sainio Sami	16:30 - 18:16	Asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	
	Lilja Marjatta	16:30 - 18:16	Asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Kuivanen Mika	16:30 - 17:43	Asiantuntija, kunnallistekniikan päällikkö	
	Marski Roope	16:30 - 17:04	Asiantuntija, liikuntapäällikkö	
	Backman Nico	16:30 - 17:04	Puheenjohtaja, Oriveden frisbeegolf ry	
	Järvenpää Jari	16:30 - 17:04	Sihteeri, Oriveden frisbeegolf ry	
	Kontu Soile	16:30 - 18:16	Pöytäkirjanpitäjä	

## Allekirjoitukset

Antti Nieminen  
puheenjohtaja

Soile Kontu  
pöytäkirjanpitäjä

## Käsitellyt asiat

59 - 66

## Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.

---

Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 5.12.2023

Toimistosihteeri

Soile Kontu

---

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 59

Päätösehdotus                      Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös                                      Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 60

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös Pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.

**Kirkkolahden frisbeegolf-rata**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 61  
572/10.00.02.06/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Oriveden frisbeegolf ry on suunnitellut Kirkkolahden eteläpuolelle frisbeegolfrataa. Rataa suunnitellaan kaupungin omistamalle kiinteistölle 562-413-75-1.

Kiinteistö 562-413-75-1 ja suunniteltu alue sijoittuu Kirkkolahden rannalle. Nykyään alue on pääosin hoidettua virkistysaluetta. Valtaosa alueesta on avoimena hoidettavaa nurmialuetta. Alueella sijaitsevia toimintoja tällä hetkellä ovat alueella kulkeva virkistysreitti Onninpolku sekä alueella sijaitseva matonpesupaikka. Lisäksi alueella sijaitsee pysäköintipaikka.

Alueen läheisyydessä sijaitsee vesistön lisäksi mm. asutusta sekä liikenneväyliä. Alueen halki kulkee Fingridin kantaverkkoon kuuluva voimansiirtolinja.

Voimassa olevissa asemakaavoissa frisbeegolf-radalle suunnitellulle alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä: lähivirkistysalue (VL), uimaranta-alue (VV), urheilu- ja virkistysalue (VU), suojaviheralue (EV) sekä yleinen pysäköintialue (LP). Voimassa olevien asemakaavojen aluevarausten puolesta alue soveltuu hyvin suunniteltuun hankkeeseen ja virkistyskäytön kehittämiseen. Alueen läheisyyteen on osoitettu asuinpienalojen korttelialue (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET).

Alueella on vireillä Kirkkolahden asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaupunginhallitus on käynnistänyt kaavahankkeen kokouksessaan 11.4.2023 § 84. Kaavahankkeen tavoitteita ovat kaupunginhallituksen esittelytekstin mukaan tutkia virkistysalueiden käyttöä ja kehittämistä, virkistysreittien yhteystarpeita, alueen rakennettujen korttelialueiden käyttöä ja mahdollisia kehittämistarpeita sekä päivittää alueen kaavamerkintöjä. Tavoitteena on myös laatia asemakaava Kirkkolahden kaavoittamattomalle vesialueen osalle samalla. Kaupunginhallitus on samassa päätöksessään päättänyt myös, että osana kaavamutosta tutkitaan muiden tavoitteiden lisäksi myös mahdollisuuksia osoittaa joitakin yksittäisiä asuinrakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Kaavahanke on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä, mutta se on aloitusvaiheessa, ja siitä ei ole toistaiseksi tiedotettu. Kaavahankkeesta tiedotetaan siinä vaiheessa, kun kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Tällä hetkellä kaavahankkeen aikataulu on avoin ja sitä jatketaan tarpeiden, muiden hankkeiden sekä resurssitilanteen puitteissa.

Radan toteuttaminen alueelle vaatii kaupungin luvan alueen maanomistajana.

Oriveden frisbeegolf ry kuvaa hanketta hakemuksessaan seuraavasti:

*"Hanke on tarkoitus rahoittaa Leader tuella, ja siinä painotetaan yhteisöllisyyttä, helppokulkuisuutta, maksuttomuutta, ja muita koko yhteisöä palvelevia asioita.*

*Rata onkin suunniteltu jopa osin esteettömäksi ja muuten kokonaisuudessaan valmistuttuaan helppokulkuseksi. Sijainniltaan rata on keskeisellä paikalla kaupungissa ja sinne pääsee helposti jopa kävellen.*

*Orivedellä on heittäjiä kaikissa ikäluokissa ja varsinkin ikähaitarin ääripäiden tarpeisiin tämä rata olisi tarpeen. Meidän varsinainen ratamme Rovastinkankaalla on haastava maaston ja väylien vaikeuden vuoksi. Tämä on karsinut varsinkin vanhempaa heittäjäkaartia.*

*Radasta tulee kaikille ilmainen käyttää, ja lisäksi kaupungin ei tarvitse käyttää verovaroja sen rakentamiseen, koska tarvikkeet tulevat seuralta (eli Leader varoin hankittuina ja talkoilla pystytettyinä). Radan kunnossapito on myös seuralla."*

Kirkkolahden alueen virkistyskäytön kehittäminen on myös kaupungin keskeisiä tavoitteita alueen suhteen. Alueelle suunniteltu frisbeegolfrata tukisi virkistyskäytön kehittämistä ja siten myös kaupungin tavoitteita. Nykyisin vain vähän toimintoja sisältävälle alueelle olisi radan avulla mahdollista löytää paljon uusia käyttömahdollisuuksia.

Seura ja kaupunki ovat yhteistyössä ohjanneet suunnitelman laadintaa. Kaupungin näkökulmasta keskeisiä tavoitteita ovat radan mahdollistamisen lisäksi olleet alueen toimintojen yhteensovittaminen, ulkoilureittien huomioiminen sekä alueen turvallisuuden varmistaminen. Suunnitelman laadintaa ovat kaupungin puolelta ohjanneet kaavoituspäällikkö, kunnallistekniikan päällikkö, kaupunginpuutarhuri sekä liikuntapäällikkö.

Radan väylät on luonnoksessa suunniteltu siten, että ne eivät ylitä alueen ulkoilu- tai kulkureittejä. Suunnittelussa on heittolinjojen sijoittelulla pystytty varmistamaan myös liikenneturvallisuus mahdollisimman hyvin.

Rataluonnoksen väylän numero 6 heittokori on suunnitelmassa sijoitettu Fingridin voimajohdon pylvään alle. Rata myös alittaa voimajohdon useissa paikoissa. Fingridiltä on pyydetty lausuntoa hankkeesta. Fingrid on ilmoittanut, että lausunnon antaminen vie keskimäärin noin kolme kuukautta. Fingridin lausunto ei siten ole tässä vaiheessa suunnittelua vielä käytettävissä. Lausunto voidaan ottaa käsittelyssä huomioon myöhemmin. Kaupungin ja seuran käymien keskustelujen perusteella muutokset suunnitelmaan ovat mahdollisia, ja esimerkiksi väylän 6 linjausta tai toteutusta on mahdollista tarvittaessa muuttaa myös siten, että kori ei sijoitu voimajohdon pylvään alle.

Alueen maankäytön kehittämiseen aiheuttaa voimajohtolinja sekä muut alueella kulkevat teknisen huollon verkostot joka tapauksessa rajoitteita. Esimerkiksi rakentamismahdollisuudet alueella olisivat hyvin rajallisia. Sen vuoksi frisbeegolfradan suunnitelma alueelle on erittäin soveltuva, ja mahdollistaa muuten vähällä käytöllä olevan alueen monipuolisemman käytön.

Alueella vireillä olevan kaavahankkeen yksi tavoitteista on tutkia yksittäisiä asuinrakentamiseen osoitettavia tontteja. Valmistelijan tämän hetken näkemyksen mukaan tähän soveltuvaa osaa alueesta olisi todennäköisesti korkeintaan väylien 1 ja 2 lähistölle sijoittuvat alueet. Kaavahankkeen aikataulu on kuitenkin avoin. Frisbeegolf-radan rakenteelliset ratkaisut ovat myös kevyitä, eivätkä aiheuta merkittäviä haasteita alueen mahdolliselle muulle käytölle tulevaisuudessa. Frisbeegolf-rataan tehtävät muutokset ovat mahdollisia, mikäli alueella vireillä olevan kaavahankkeen ratkaisut sitä edellyttäisivät. Kaavahankkeen aikataulu on avoin ja ratasuunnitelma olisi mahdollista toteuttaa nopeallakin aikataululla.

Alue on olennainen osa kaupungin virkistysverkkoa. Lisäksi suunnitellun radan läheisyyteen sijoittuu jonkin verran myös rakentunutta asutusta. Alueella sijaitsee myös matonpesupaikka. Alueen monien toimintojen sekä läheisen asutuksen vuoksi suunnittelussa tulee mahdollistaa siihen osallistuminen sekä mahdollisuus jättää mielipide suunnitelmasta.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on ratasuunnitelma sekä suunnitelmaa kuvaava teksti.

Kokoukseen on kutsuttu hanketta esittelemään Oriveden frisbeegolf ry:n edustaja(t). Kaupungin osalta asiantuntijoiksi on kutsuttu kaavoituspäällikön lisäksi kunnallistekniikan päällikkö, kaupunginpuutarhuri sekä liikuntapäällikkö.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

1) asettaa suunnitelman yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä antaa osallisille mahdollisuuden esittää siitä mielipiteensä. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla, sosiaalisen median viestikanavissa, Oriveden Sanomissa sekä läheisille kiinteistönomistajille lähetettävillä kirjeillä.

2) että suunnitelmasta järjestetään nähtävillä olon aikana yleisötilaisuus, jossa seuran sekä kaupungin edustajat kertovat suunnitelmasta sekä hankkeesta. Tilaisuudessa on mahdollisuus keskustella hankkeesta. Tilaisuudessa myös kerrotaan mielipiteen jättämisen mahdollisuudesta. Yleisötilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kohdan 1 mukaisen tiedottamisen mukana.

3) jatkaa hankkeen käsittelyä nähtävillä olon jälkeen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Oriveden frisbeegolf ry:n puheenjohtaja Nico Backman, Oriveden frisbeegolf ry:n sihteeri Jari Järvenpää, kaavoituspäällikkö Antti Kivikko, kunnallistekniikan päällikkö Mika Kuivanen ja liikuntapäällikkö Roope Marski olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Oriveden kaupunki

Pöytäkirja

9/2023

9

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 61

29.11.2023

-----

**Mattilanniityn asuinalueen vaiheen 2 tilanne**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 62  
598/10.03.01.03/2023

Valmistelija	<p>Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko</p> <p>Kaavoituspäällikkö esittelee kokouksessa tilannekatsauksen liittyen Mattilanniityn vaiheen 2 asemakaavaan, kunnallistekniikan rakentamiseen sekä tilanteeseen liittyen.</p> <p>Kokoukseen osallistuville on aiheeseen liittyvää oheismateriaalia.</p>
Toimivalta	<p>Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164</p>
Esittelijä	<p>Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto</p>
Päätösehdotus	<p>Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää merkitä tiedoksi tilannekatsauksen sekä käydä lähetekeskustelun Mattilanniityn vaiheen 2 edellyttämistä toimenpiteistä.</p> <p>Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä täydennys päätösehdotukseen:</p> <p>Maankäyttö- ja kaavatoimikunta linjaa seuraavaa: Todellisiin mittauksiin perustuvan meluselvityksen/mallinnuksen tilaaminen alueelle o Nähtäisiin vastaavatko ELYn/Destian mallinnukset alueen todellista tilannetta o Voitaisiin mallintaa myös se, mikä olisi melutilanne ilman puustoa alueella o Muodostaisi pohjaa myös tuleville toimenpiteille ja päätöksille</p>
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko ja kunnallistekniikan päällikkö Mika Kuivanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.</p> <p>-----</p>

**Kiinteistökaupan esisopimus ja sopimus kiinteistöjen alueella tehtävästä suunnittelusta, kiinteistöt 562-416-3-168 ja 562-416-3-13**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 63  
577/10.00.01.00/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Yksityinen maanomistaja on jättänyt kaavoitusaloitteen koskien Markunniemen alueen tilaa 562-416-3-138. Ensimmäisen kerran esitys kaupungille on toimitettu vuonna 2012 ja asiasta on sen jälkeen oltu useaan kertaan yhteydessä. Aloitteessa esitetään asemakaavan muutosta tavoitteena tutkia, olisiko alueelle mahdollista osoittaa asuinrakentamista.

Alueella on monia asumisen houkuttelevuutta lisääviä tekijöitä, kuten Oriveden aseman läheisyyden mahdollistama junayhteys sekä Venehjoen ja läheisen Längelmäveden tarjoamat virkistysmahdollisuudet. Toisaalta alueen käyttöön liittyy monia epävarmuuksia suunnittelun suhteen, joista merkittävimpiä ovat läheisen junaradan aiheuttamat melu ja tärinä. Asemakaavan muutoksessa tutkittaisiin alueen mahdollisuudet rajoitteiden puitteissa.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 23.1.2023. Toimikunta on käynyt kattavaa keskustelua aiheesta sekä todennut mm., että ryhdytään valmistelemaan kaavoituksen käynnistämissopimusta sekä tiedustellaan myös alueen läheisten maanomistajien kiinnostusta kaavamutokseen. Toimikunnan päätöksen mukaisesti kaupunki on ollut yhteydessä läheisiin maanomistajiin, joiden omistamat alueet voisivat olla luonteva osa mahdollista Markunniemen alueen kaavahanketta.

Tilojen 562-416-3-13 ja 562-416-3-168 omistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella on ilmennyt, että omistaja on kiinnostunut alueiden kehittämisestä, mutta toisaalta alustavasti tarkastelisi maankäytösopimukseen nojaavaa mukaan lähtemistä mieluummin asiassa etenemistä kaupungin kanssa kiinteistökaupan esisopimuksella, joka kaavahankkeen edetessä johtaisi kiinteistökauppaan kaupungin kanssa.

Maanmittauslaitos kertoo kiinteistökaupan esisopimuksesta seuraavaa: *”Osapuolet voivat sopia aikomastaan kiinteistön kaupasta tekemällä esisopimuksen. Esisopimus on sitova ja määrämuotoinen asiakirja, josta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Esisopimus on tehtävä maakaareissa esitettyjen muotovaatimusten mukaisesti. Esisopimuksesta on käytävä ilmi vähintään: myyjä ja ostaja, myytävä kiinteistö, kauppahinta tai sen määräytymisperuste, se päivä, jolloin kauppa on viimeistään tehtävä sekä ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Kauppahinta voidaan kuitenkin jättää myöhemmin sovittavaksi esisopimuksessa mainittujen perusteiden mukaisesti.”*

Kaupunki ja maanomistaja ovat yhteisesti valmistelleet sopimusluonnoksen. Maanomistaja on alustavasti ilmoittanut sopimuksen olevan hyväksyttävissä.

Kiinteistökaupan esisopimus koskee määräaloja tiloista Jokiranta 562-416-3-168 sekä Kivelä 562-416-3-13. Määräalojen yhteispinta-ala on noin 0,99 ha. Voimassa olevassa asemakaavassa tilojen alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Määräalojen sijainti kartalla ilmenee esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevasta sopimusluonnoksesta ja sen liitteenä olevasta kartasta. Tilat rajautuvat Venehjoen rantaan ja määräalaan kuuluu joen rantaviivaa noin 70 metriä.

Maankäyttöpalvelut on alustavasti arvioinut, että alueen maisemassa on tapahtunut muutoksia asemakaavan laatimisen jälkeen. Myös maisema-alueiden luokittelu ja arvotuskriteerit elävät ajan mukana. Mahdollisessa asemakaavan muutoksessa olisikin mahdollista tutkia, onko alueella vielä olemassa kaavamerkintää edellyttäviä maiseman arvoja.

Kiinteistökaupan esisopimuksen luonnoksessa kauppahinnaksi on kirjattu seuraavaa:

*”Kauppahinta on:*

*1) 38 500 euroa, jos alueelle voimaan tulleessa asemakaavassa Myyjälle jäävälle alueelle Venehjoen rantaan on osoitettu vähintään 30 k-m2 rakennusoikeudella oleva saunan rakennusala, TAI*

*2) 49 000 euroa, jos voimaan tulleessa asemakaavassa Myyjälle jäävälle alueelle ei ole osoitettu saunan rakennusala Venehjoen rantaan.*

*Kauppahinta ei ole pinta-alaan perustuva, vaan perustuu ensisijaisesti määriteltyihin määräaloihin (liitekartta).*

*Kauppakirjan laatimisessa noudatetaan edellä mainittua kauppahinnan määräytymistapaa 31.12.2029 saakka.”*

Kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitaan myös siitä, millä ehdoilla mahdollinen esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa toteutuu. Sopimusluonnoksen mukaan myyjällä on velvollisuus lopullisen kiinteistökaupan tekemiseen esisopimuksen mukaisesti, mikäli ostaja eli kaupunki ilmoittaa haluavansa tehdä sopimuksen mukaisen kaupan. Kaupungin osalta lopullisen kiinteistökaupan tekemisestä on sopimusluonnokseen kirjattu seuraavaa:

*”Ostajalla on velvollisuus laatia tämän sopimuksen mukainen kauppakirja ja viedä se asiassa hallintosäännön mukaan toimivaltaisen toimielimen käsittelyyn, mikäli alueelle voimaan tulleessa asemakaavassa kaupan kohteen alueelle on osoitettu vähintään kaksi Venehjoen rantaan rajautuvaa asemakaavan mukaista asumiseen tarkoitettua ohjeellista rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 2500 m2 ja yhteenlaskettu rakennusoikeus vähintään 400 k-m2. Ostajan osalta lopullisen kiinteistökaupan tekeminen edellyttää toimivaltaisen toimielimen lainvoimaisen päätöksen kauppakirjan hyväksymisestä.*

*Lopulliseen kiinteistökauppaan voidaan kaupan kohteen lisäksi ottaa mukaan mahdollisen melunsuojauksen rakenteiden vaatimia alueita. Tältä*

*osin alueiden rajautuminen ja lopullinen kauppahinta tämän kappaleen mukaisilta alueilta määräytyy tämän sopimuksen kohdan ”Melun suojaus” mukaan.*

*Lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2029 mennessä, elleivät osapuolet sovi tämän sopimuksen voimassaolon pidentämisestä.”*

Kauppakirjan hyväksymiskäsittelyyn viemisen velvollisuuden näkökulmasta asia on siten kaupungin osalta sidottu alueen mahdollisen kaavahankkeen tuleviin ratkaisuihin. Tällä osaltaan varmistetaan se, että esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa on ehdoiltaan kaupungille järkevä. Kiinteistökaupan esisopimus lähtee siitä lähtökohdasta liikkeelle, että kiinteistökauppa toteutuu, jos kaavoituksessa alueelle osoitetaan kaupungin näkökulmasta riittävä määrä rakentamista. Tämä osaltaan myös edistää riskienhallintaa kaavoitukseen liittyen.

Sopimusluonnokseen on kirjattu, että ostaja ei ole myyjälle korvausvelvollinen millään tavalla, mikäli tämän kiinteistökaupan mukaista sopimusta ei tehdä sen vuoksi, että ostajan toimivaltainen toimitelin niin päättää.

Kiinteistökaupan esisopimuksen lisäksi sopimusluonnoksessa sovitaan siitä, että myyjä antaa ostajalle eli kaupungille oikeuden tehdä asemakaavan, kunnallistekniikan, melun suojauksen sekä muiden asiaan liittyvien asioiden suunnitteluun liittyviä töitä ja hallinnollista käsittelyä sopimuksen kohteena olevilla kiinteistöillä. Kohta kattaa myös maaperätutkimukset ja koepaalutukset. Kaupunki saa sopimuksella myös oikeuden tehdä kaikkia alueen suunnittelun edellyttämiä selvityksiä alueella.

Myyjällä on oikeus vaikuttaa asemakaavan muutoksen sisältöön ja antaa siitä mielipiteensä kaavaprosessin aikana. Sopimusluonnokseen on kuitenkin kirjattu, että myyjällä ei kuitenkaan ole huomautettavaa siltä osin, kun mahdollisen asemakaavamuutoksen suunnittelu ja sisältö koskee asuinrakentamista tai sen mahdollisesti edellyttämiä melun suojauksen toimenpiteitä.

Myyjä on lisäksi esittänyt tavoitteen tutkia energiantuotannon mahdollisuuksia kiinteistön 562-416-3-168 pohjoisosan alueella. Sopimusluonnokseen on kirjattu, että energiantuotannon mahdollisuuksia alueella tarkastellaan osana alueen mahdollista asemakaavan muutosta.

Alueen sijannista johtuen meluun liittyvien asioiden tutkiminen sekä mahdollinen melun suojaus olisi keskeinen osa alueen mahdollista asemakaavahanketta. Läheinen junarata vaikuttaa alueen melutasoon. Tämä on huomioitu myös sopimusluonnoksen kohdassa ”Melun suojaus”. Kohdassa varmistetaan se, että myyjä on tietoinen mahdollisesta melun suojauksen tarpeesta alueella. Sopimusluonnokseen on kirjattu, että mahdollisen kaavahankkeen aikana mahdollisesti suunnitellut melun suojauksen rakenteet voidaan toteuttaa myyjälle esisopimuksessa jäävällä alueella. Melun suojauksen vaatima alue otetaan sopimusluonnoksen mukaan mahdolliseen lopulliseen kiinteistökauppaan mukaan noudattaen seuraavia kirjauksia:

*"Mikäli Ostajan on tarpeen sijoittaa melunsuojauksen rakenteita Myyjälle jäävälle alueelle, niin rakenteiden sekä niiden huollon vaatima maa-alue korvataan Myyjälle täysimääräisesti käyttäen hinnoitteluperusteena maapohjan arvoa 1,8 e/m<sup>2</sup> niiltä osin, kun alueen etäisyys Venehjoen rantaan on yli 30 metriä ja 3,3 e/m<sup>2</sup> niiltä osin, kun etäisyys Venehjoen rantaan on alle 30 metriä.*

*Myyjä ja Ostaja yhteisesti sopivat, että mahdollisen melunsuojauksen vaatimien rakenteiden edellyttämä maa-alue otetaan mukaan lopulliseen kiinteistökauppaan edellisen kappaleen mukaisella kauppahinnan määräytymisen periaatteella."*

Edellä esitettyjen keskeisten sopimuskohtien lisäksi sopimuksessa on useita muita pienempiä ehtoja ja kirjauksia, joilla sopimuksen mukaista toimintaa sekä mahdollista lopullista kiinteistökauppaa ohjataan kaupungin kannalta toimivaan ja tarkoituksenmukaiseen suuntaan.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on sopimuksen luonnos.

Lisäksi liitteenä kokoukseen osallistuville on skenaariolaskelma, jossa on arvioitu mahdollisen kiinteistökaupan kannattavuutta ja järkevyyttä taloudellisesta kaupungin näkökulmasta, mikäli alueen kaavahanke toteutuisi. Skenaariolaskelma on arvio, ja se ei ole täysin eksakti ja kattava, vaan perustuu parhaaseen käytettävissä olevaan tietoon ja arviointiin. Skenaariolaskelma ei sisällä mahdollisen melunsuojauksen kustannuksia, koska sen arvioiminen on tässä vaiheessa mahdotonta, ja melunsuojauksen ratkaisuja tutkitaan osana mahdollista kaavahanketta. Skenaariolaskelman lähtöoletuksena on, että alueelle suunnitellaan asemakaava, jossa alueelle osoitetaan tontteja, ja alueen suunnitteluhaasteet on mahdollista ratkaista siten, että alueelle on mahdollista osoittaa esisopimuksen mukaisen alueen täyden potentiaalin hyödyntävä kaavaratkaisu. Skenaariolaskelman avulla on mahdollista arvioida myös taloudellisia vaikutuksia kokonaisuudesta, mikäli mahdollisessa kaavahankkeessa koko esisopimuksen mukaiselle määräalalle ei olisikaan mahdollista osoittaa rakentamiseen soveltuvaa korttelialuetta.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää:  1) hyväksyä <u>liitteenä</u> olevan sopimuksen.  2) oikeuttaa kaavoituspäällikön tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijapuolena.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----

**Kaavamuutosaloite rantaosayleiskaavan muuttamiseksi, kiinteistö 562-414-1-58**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 64  
588/10.02.02/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kiinteistön 562-414-1-58 omistajat ovat 9.11.2023 jättäneet kaupungille kaavamuutosaloitteen. Aloitteessa esitetään Oriveden rantaosayleiskaavan muuttamista.

Kiinteistö sijoittuu Siitaman kylätien lähistöön Padustaipale-nimisen tien ympäristöön. Kiinteistö rajoittuu Vesijärven Taipaleenlahteen ja Jäniänlahteen sekä Pahujärveen. Kiinteistön pinta-ala on noin 86,6 ha.

Aloitteessa esitetään rantaosayleiskaavassa osoitetun erillispientalojen alueen (AO) rakentamattoman rakennuspaikan siirtämistä saman tilan alueella Taipaleenlahden rannalta Jäniänlahden rantaan. Aloitteen mukaan siirretty rakennuspaikka sijoittuisi mäen päälle peltoaukean maisemiin. Ehdotetun uuden rakennuspaikan vierestä kulkee myös verkkoyhtiön maakaapelointi, jolloin sähköliittymän saanti tontille olisi aloitteen mukaan looginen. Aloitteessa perustellaan siirron hakemista myös metsäkokonaisuuden yhtenäisenä pysymisellä.

Maankäyttöpalveluiden alustavan arvion perusteella ehdotetun kaavamuutoksen edellytykset näyttävät mahdollisilta, ja asiaa on mahdollista tutkia rantaosayleiskaavan muutoksella. Ehdotettu siirto tapahtuisi saman kiinteistön ja kantatilan sisällä. Maankäyttöpalveluiden näkemyksen mukaan mahdollisessa kaavahankkeessa tulee käsitellä kiinteistön 562-414-1-58 koko rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevat osat. Muilta osin kiinteistön alueelle ei ole ehdotettu muutoksia, ja alueen osalta voidaan todennäköisesti toimia voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti. Koko kiinteistö tulee sisällyttää samaan kaavahankkeeseen, jotta voidaan tutkia ehdotetun muutoksen vaikutus kiinteistön koko kaavakokonaisuuteen, ja kaavan yhtenäisyys säilyttää.

Kyseessä olisi yksityisen aloitteesta ja eduksi tehtävä kaavahanke. Kaavahankkeen toteuttamista ja siihen liittyviä kustannuksia ohjaa valtuuston mahdollisen hyväksymisen jälkeen kaupungin kaavoitustaksa, joka on esityslistan kirjoittamisen aikaan päätöksenteon käsittelyssä. Luonnoksessa todetaan, että rantayleiskaavojen muutosten laatimisesta vastaa lähtökohtaisesti maanomistaja konsultin kanssa. Kaupunki vastaa kaavahankkeen hallinnollisesta käsittelystä ja päätöksenteosta. Kaupungin osalta maanomistajalta laskutettavat kulut muodostuisivat kaavoitustaksan luonnoksen maksuluokan 7 mukaan, jonka kuvaus on seuraava:

*"Tavanomainen tai vaikutuksiltaan merkittävämpi rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan muutos (esim. rakennuspaikan siirto) silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki."*

Maksuluokan 7 kustannus olisi päätöksenteon käsittelyssä olevan taksan mukaan 1000 e + 500 e / rakennuspaikka. Ehdotetussa kaavahankkeessa

taksaksi muodostuisi siten 1 500 euroa, mikäli kaavahankkeessa muutoksia tehtäisiin yhteen rakennuspaikkaan. Kaavamuutokseen tulisi tässä tapauksessa ottaa mukaan koko kiinteistön alue, joka on merkittävästi muutostarvetta laajempi ja jolla sijaitsee myös muita rakennuspaikkoja, mutta muiden rakennuspaikkojen osalta ei ole esitetty muutostarpeita, jonka vuoksi ne eivät myöskään nostaisi kaupungin käsittelymaksua.

Käsittelymaksun lisäksi päätöksenteon käsittelyssä olevan kaavoitustaksan luonnoksen mukaan maanomistajalta perittäisiin todelliset kuulutuskustannukset sekä osallisten tiedottamisen maksut. Lähtökohtana on, että maanomistaja vastaa yhdessä konsultin kanssa kaavahankkeen edellyttämistä erilliselvityksistä sekä pohjakarttaan liittyvistä tarpeista kustannuksineen.

Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista maanomistajien kanssa tulee laatia, hyväksyä päätöksenteossa lainvoimaisesti sekä allekirjoittaa mahdollisesti voimaan tulevan kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Esityslistan liitteenä on kaavamuutosaloite.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää, että kaupunginhallitus päättää:

- 1) käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-414-1-58.
- 2) että rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet siirtää erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Taipaleenlahden rannalta Jäniänlahden rannalle.
- 3) nimetä kaavahankkeen seuraavasti: Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale.
- 4) ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia, hyväksyä päätöksenteossa lainvoimaisesti sekä allekirjoittaa mahdollisesti voimaan tulevan kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää, että kaupunginhallitus päättää:

- 1) käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-414-1-58.
- 2) että rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet siirtää erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton

rakennuspaikka Taipaleenlahden rannalta Jäniänlahden rannalle.

3) nimetä kaavahankkeen seuraavasti: Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale.

4) ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia, hyväksyä päätöksenteossa lainvoimaisesti sekä allekirjoittaa kaupunginvaltuuston päätöksen koskien kaavoitustaksaa tultua lainvoimaiseksi kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----

**Tiedoksi saatettavat asiat**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 65

Valmistelija

Toimistos sihteeri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginvaltuuston päätöksiä:
-	30.10.2023 § 67 Hallintosäännön muuttaminen
2.	Elinvoimajaoston päätöksiä:
-	7.11.2023 § 39 Valtatie 9 parantamisen tiesuunnitelma välillä Käpykangas-Orivesi
3.	Pirkanmaan ELY-keskuksen tiedotteita:
-	Tiedote 2.11.2023: Pirkanmaa sai reilut 180 000 euroa rakennusperinnön hoitoon - uusi avustushaku on käynnissä. Pirkanmaan ELY-keskus myönsi 34 kohteelle avustusta rakennusperinnön hoitoon tänä vuonna. Eniten avustuskohteita oli Tampereella (10), Sastamalassa (6), Orivedellä (3) ja Valkeakoskella (3). Uusi avustushaku rakennusperinnön hoitoon ensi vuodelle on käynnissä. Hakuaika on 17.10.-30.11.2023.
-	Tiedote on kokonaisuudessa luettavissa osoitteessa: <a href="https://www.ely-keskus.fi/ely-pirkanmaa">https://www.ely-keskus.fi/ely-pirkanmaa</a>

Toimivalta

Kuntalaki

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Muut esille tulevat asiat**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 66

Valmistelija	Toimistosihtööri Soile Kontu
Toimivalta	Kuntalaki
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta keskusteli yleisesti metsien arvosta ja metsäomaisuudesta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66**

### **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 §)