

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

---

Aika 27.03.2025 klo 16:37 - 18:36

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

| §   | Otsikko                                                              | Sivu |
|-----|----------------------------------------------------------------------|------|
| § 1 | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus                             | 3    |
| § 2 | Pöytäkirjantarkastajien valinta                                      | 4    |
| § 3 | Kaavoituskatsaus 2025                                                | 5    |
| § 4 | Tonttien varausprosessi: Jatkuva haku                                | 8    |
| § 5 | Tonttien varausprosessi: Haettavaksi tulevat tontit                  | 13   |
| § 6 | Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot | 18   |
| § 7 | Tontinvarauspalvelun uudistaminen                                    | 21   |
| § 8 | Tiedoksi saatettavat asiat                                           | 22   |
| § 9 | Muut esille tulevat asiat                                            | 25   |

## Osallistujat

|        | Nimi              | Klo           | Tehtävä                                             | Lisätiedot |
|--------|-------------------|---------------|-----------------------------------------------------|------------|
| Läsnä  | Nieminen Antti    | 16:37 - 18:36 | puheenjohtaja                                       |            |
|        | Kallio Jyrki      | 16:37 - 18:36 | varapuheenjohtaja                                   |            |
|        | Nousiainen Anne   | 16:37 - 18:36 | jäsen                                               |            |
|        | Salomaa Manu      | 16:37 - 18:36 | ympäristölautakunnan puheenjohtaja                  |            |
| Poissa | Viljanen Jussi    |               | kaupunginhallituksen puheenjohtaja                  |            |
| Muu    | Kuusisto Juha     | 16:37 - 18:36 | esittelijä                                          |            |
|        | Kivikko Antti     | 16:37 - 18:36 | asiantuntija, maankäyttöpäällikkö                   |            |
|        | Somelar Dennis    | 16:37 - 18:36 | asiantuntija, kaavasuunnittelija                    |            |
|        | Sainio Sami       | 16:37 - 18:36 | asiantuntija, paikkatietoasiantuntija               |            |
|        | Valkeejärvi Julia | 16:37 - 18:36 | asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelij a |            |
|        | Lilja Marjatta    | 16:37 - 18:36 | asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja            |            |
|        | Kontu Soile       | 16:37 - 18:36 | pöytäkirjanpitäjä                                   |            |

## Allekirjoitukset

*Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.*

Antti Nieminen  
puheenjohtaja

Soile Kontu  
pöytäkirjanpitäjä

## Käsitellyt asiat

1 - 9

## Pöytäkirjan tarkastus

Orivedellä 1.4.2025

*Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.*

Jyrki Kallio  
pöytäkirjantarkastaja

Anne Nousiainen  
pöytäkirjantarkastaja

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 2.4.2025

Toimistosihteeri

Soile Kontu

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 1

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

-----

**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 2

Päätösehdotus                      Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös                                      Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

-----

**Kaavoituskatsaus 2025**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 3  
152/10.00.00.01/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Alueidenkäyttölain § 7 mukaan kunnan tulee laatia vuosittain katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksessa esitetään merkittävimmät valmisteilla olevat yleis- ja osayleiskaavat, asemakaavat, asemakaavanmuutokset ja muut suunnitelmat sekä tehdyt päätökset.

Kaavoituskatsaukseen 2025 on koottu tiedot Oriveden kaupungin vireillä olevista kaavoista. Siellä on myös tietoa Pirkanmaan liiton sekä Tampereen kaupunkiseudun suunnitelmista sekä muista ajankohtaisista maankäyttöön liittyvistä hankkeista.

Vuoden 2024 aikana kaupungin asemakaavahankkeissa kaksi tärkeää valtatie 9 kehittämiseen liittyvää hanketta on saatu valmiiksi ja voimaan. Myös useita muita vaikutuksiltaan merkittäviä kaavahankkeita on saatu edistettyä hyvin kaavaprosessin eri osissa. Keskeisimmistä hankkeista mainittakoon Asemanvainion asemakaavan muutos aivan Oriveden aseman läheisyydessä. Myös monia muita kaavahankkeita on saatu valmisteltua ja etenemään kaavaprosessissa. Kaavahankkeita on ollut niin OAS-, luonnos, kuin myös ehdotusvaiheessa. Hankkeiden monipuolinen edistymisen kaavaprosessissa mahdollistaa sen, että niitä on mahdollista saada kuluvana vuonna useita hyväksymiskäsittelyyn. Myös kaavojen edistymiseen vaadittavia selvityksiä on laadittu aktiivisesti etupainotteisesti, joka mahdollistaa hankkeiden etenemistä.

Vuoden 2025 aikana käynnissä olevia kaavaprosesseja jatketaan ja pyritään viemään hankkeita kohti hyväksymisvaihetta. Useita kaavahankkeita saataneen ehdotusvaiheeseen ja hyväksymiskäsittelyyn. Merkittävänä isona ja pitkään valmistelussa olleena yksittäisenä kokonaisuutena voidaan mainita Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos, joka tuodaan kaavaluonnoksena päätöksenteon käsittelyyn kesään 2025 mennessä. Myös uusia kaavahankkeita voidaan käynnistää, mikäli tarpeita ilmenee. Tiedossa on myös alustavan tason tarpeita asemakaavojen muuttamiseen erityisesti yritysalueilla sekä Asemanseudulla Aseman alueen kehittämistarpeiden myötä. Aseman alueella on jo vireillä useita kaavahankkeita, joista ensimmäisenä alkanut Asemanvainion asemakaavan muutos tuodaan hyväksymiskäsittelyyn kevään 2025 aikana.

Maankäyttöpalveluiden resurssitilanne on ollut elokuuhun 2024 saakka hyvä ja sen jälkeen kohtalainen. Resurssitilanteeseen ovat vaikuttaneet ja tulevat vaikuttamaan erilaiset tehtävien täyttämättä jättämiset, eläköitymiset sekä tyhjäksi jääneiden tehtävien myötä lisääntyneet ja jaetut työtehtävät. Nykyinen maankäyttöpalveluiden resurssi mahdollistaa hyvin toimivan kavasuunnittelun kaupungin omana työnä tehtynä. Se

mahdollistaa sen, että varsinkin vuoden 2025 alkupuoliskolla useita tärkeitä kaavahankkeita on mahdollista edistää. Asemakaavahankkeiden lista sekä tarpeet ovat kuitenkin mittavia suhteessa organisaation kokoon, joten resurssitilanteen jatkuminen vähintään kohtalaisena on edellytys kaavahankkeiden etenemiseen. Maankäytön henkilöstöä on kaavasuunnittelun lisäksi merkittävästi kiinni mm. elinvoiman edistämisen tehtävissä (esim. yritysten sijoittuminen, yritystontit, Business Tampere yhteistyö), kaupungin kiinteistöasioiden ja maapolitiikan hoitamisessa, poikkeamislupien ja rakentamislupien sijoittamisen edellytysten valmistelussa, tonttien varauksissa ja myynneissä, rakennusjärjestyksen uudistamisessa sekä lakimuutosten vaatimissa tietojärjestelmien kehittämisen projekteissa. Lisäksi kaupungin alueelle kohdistuu kiinnostusta erilaisiin vihreän siirtymän investointeihin, joka myös vaatii oman työpanoksensa maankäyttöpalveluilta, vaikka näihin liittyviä lupahakemuksia ei olekaan vielä tullut tai suunnitteluprosesseja käynnistynyt.

Maankäyttöpalveluiden resurssitilanteessa on jo tällä hetkellä merkittävää epävarmuutta johtuen kartoittajan eläköitymisestä. Tilanne vaikuttaa maankäyttöpalveluiden lisäksi myös rakennusvalvontaan sekä kunnallistekniikkaan. Kyseisellä tilanteella ei ole kuitenkaan täysin suoraa vaikutusta kaavahankkeiden etenemiseen, paitsi yleisen työtehtävien siirtymisen kautta.

Maankäyttöpalveluiden resurssitilanteeseen kohdistuu nykytiedolla merkittävää epävarmuutta etenkin syyskuun 2025 jälkeiseen aikaan. Kaavoituskatsaus 2025 on laadittu tämän hetken resurssitilanteen tiedoilla. Kaavahankkeet ovat pitkiä, ja niissä merkittävä määrä työmäärästä kohdistuu hankkeen alkupuolelle. Erityisesti isommissa ja vaikuttavimmissa kaavahankkeissa valmisteluvaiheessa tehdään suuri määrä työtä, joka jakaantuu usealle kuukaudelle. Resursseihin liittyvä epävarmuus on haastavaa kaavahankkeiden suunnittelun, aikataulutuksen ja resursoinnin näkökulmasta. Sen vuoksi vuodelle 2025 kaavoituskatsauksessa suunnitelluissa hankkeissa korostuvat pääosin jo ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen etenevät hankkeet sekä pienemmät hankkeet. Tiedossa olevalla resurssitasolla isommista ja vaikuttavammista hankkeista vuodelle 2025 on ollut mahdollista aikatauluttaa vain Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Sen osalta kevään 2025 aikana edetään luonnosvaiheeseen. Kaavahanketta on sen jälkeen tavoitteena jatkaa aktiivisesti ja mahdollisimman nopeasti, mutta tämän hetken resurssitason tiedolla sen jatkoa ei ole mahdollista aikatauluttaa tarkemmin. Tämän hetken tiedolla kaupungin resurssit kaavasuunnitteluun pienenisivät erittäin merkittävästi syyskuun 2025 jälkeen. Käytännössä kaupungin kyky tehdä kaavoja omana työnä heikkenisi erittäin merkittävästi, huomioiden myös muut maankäyttöpalveluiden vastuulla olevat tehtävät. Tämän hetken resurssinäköymällä syyskuun 2025 jälkeen olisi mahdollista edistää omana työnä käytännössä vain loppuvaiheessa olevia hankkeita sekä mahdollisesti pienialaisempia ja vaikuttavuudeltaan pienempiä kaavahankkeita. Kyseisessä tilanteessa myös kaupungin kyky reagoida uusiin mahdollisiin tuleviin suunnittelutarpeisiin olisi heikohko. Mikäli kaavahankkeiden edistämistä halutaan jatkaa myös kesän 2025 jälkeen, tulee maankäyttöpalveluiden resurssitilanteen säilyä vähintään nykyisen kaltaisena. Maankäyttöpäällikkö avaa tilannetta kokouksessa.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 3

27.03.2025

Esityslistan liitteenä on kaavoituskatsaus 2025.

Toimivalta

kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) merkitä maankäyttöpäällikön esittelyn kaavoituskatsauksesta tiedoksi.

2) esittää ympäristölautakunnalle, että se esittää kaupunginhallitukselle kaavoituskatsauksen hyväksymistä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

**Tonttien varausprosessi: Jatkuva haku**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 4  
154/10.00.02.00/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Maankäyttöpalvelut hoitavat kaupungin tontteihin liittyviä yhteydenottoja sekä tontteihin liittyviä varaushakemuksia, varaussopimuksia, vuokrauksia sekä kiinteistökauppoja. Kyseessä on merkittävä osa maankäyttöpalveluiden toimintaa, johon panostetaan. Tavoitteena on mahdollisimman nopea ja toimiva palvelu tonteista kiinnostuneille asiakkaille. Tontteihin liittyvät toiminnot priorisoidaan maankäyttöpalveluiden toiminnassa.

Tontteihin liittyvät varaukset, vuokraukset sekä kaupat perustuvat lähtökohdiltaan kaupunginhallituksen 16.1.2023 § 7 päättämiin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiin varaus- ja luovutusehtoihin. Siten aiheeseen liittyvät ehdot ovat suhteellisen tuoreita ja päivitetty viime vuosien aikana.

Kaupunkikehityspalvelut ovat tunnistanee tarpeen kehittää tonttien varauksiin liittyvää prosessia. Vaikka asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot on päivitetty vuoden 2023 alkupuolella, tonttien varausprosessi lienee pysynyt samankaltaisena suhteellisen kauan. Kaupunkikehityspalvelut ovat tunnistanee tarpeita kehittää prosessia seuraavien lähtökohtien kautta:

- Tontinvarauslomakkeen päivittäminen ja vaadittavien tietojen tarkastelu
- Asiakkaan suuntaan tapahtuvan tontinvarauspalvelun tehostaminen, odotusaikojen lyhentäminen ja palvelun parantaminen
- Asiakkaan suuntaan tapahtuvan varausprosessin keskimääräisen keston lyhentäminen
- Kaupungilla tapahtuvan prosessin tehostaminen, lyhentäminen ja kehittäminen kevyemmäksi niin, että se vaatii vähemmän resursseja

Kaupungilla käytössä oleva tontinvarausprosessi on ollut asiakkaiden näkökulmasta, palautteen perusteella, toimiva ja kilpailukykyinen moniin muihin kuntiin nähden. Prosessin kesto asiakkaalle on myös ollut suurimpaan osaan kunnista verrattuna suunnilleen samankaltainen, joskin kestojen tarkka vertailu on haastavaa. Tontinvarausprosessista ei olla kuitenkaan systemaattisesti kerätty käyttäjäkokemuksia.

Prosessin kehittämisen tarve on tunnistettu erityisesti kaupungin päässä tapahtuvan toiminnan lähtökohdista. Maankäyttöpalveluissa on tonttiasioita hoitaessa tunnistettu, että prosessissa on useita kohtia, joita on mahdollista merkittävästi kehittää ja saavuttaa kehittämisellä hyötyä. Maankäyttöpalveluissa on tunnistettu, että prosessi kuluttaa merkittävästi kaupungin sisäisiä resursseja myös sellaisissa työtehtävissä, jotka eivät tuo asiakkaalle lisäarvoa.

Asiakkaan tavoitteena on tyypillisesti tontin varaaminen mahdollisimman sujuvasti ja nopeasti, hyvän palvelun ja tarvittaessa neuvonnan avulla.



Kaupungilla prosessissa sisäisesti tapahtuvat työvaiheet ovat sellaisia, että niillä mahdollistetaan asiakkaalle tonttivaraus, mutta kaikilta osin ne eivät tuota riittävää hyötyä suhteessa niiden kuluttamaan työaikaan.

Kaupunkikehityspalvelut ovat pyrkineet kuvaamaan nykyisessä prosessissa tapahtuvia asioita ja toimintoja. Prosessia on tarkasteltu asiakkaan näkökulmasta ja pyritty arvioimaan tontinvarausprosessin todellinen tämän hetken kesto, asiakkaan toimenpiteet, sekä myös kaupungin päässä tapahtuvat toimenpiteet yksitellen. Prosessikuvaus paljastaa myös sellaisia kohtia, joissa prosessi ei erityisesti etene, tuota lisäarvoa, johtaa odotusaikaan asiakkaalle tai vaatii merkittävää työresurssia kaupungin päässä.

Kaupunkikehityspalvelut ovat hyödyntäneet ja testanneet palvelumuotoilua työkaluna nykyisen prosessin kuvaamiseksi. Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on kuva palvelumuotoilun avulla kartoitetusta prosessista.

Tontteihin liittyvät varaukset, vuokraukset ja myynnit ovat maankäyttöpalveluiden yksi ydintehtäviä. Niihin liittyen on asetettu runsaasti myös tavoitteita esimerkiksi kaupungin elinvoimaohjelmassa sekä talousarviossa. Sen vuoksi tonttien varausprosessin kehittäminen mahdollisimman hyväksi on erittäin tärkeää.

Kaupungin nykyinen tontinvarausprosessi toimii pääosin sähköisesti. Prosessia on kehitetty jo noin vuosi sitten mahdollistamalla myös tontinvaraussovimusten sähköinen allekirjoittaminen aiemmin ainoana mahdollisuutena olleen paperisopimuksen rinnalle. Vaikka prosessin osat toimivat jo sähköisessä muodossa, koko tontinvarausprosessi ei toiminnaltaan tapahdu nykyaikaisten sähköisten työkalujen mahdollistamalla mahdollisimman hyvällä tehokkuudella. Tämä johtuu siitä, että prosessin osat on sähköistetty yksi kerrallaan, mutta laajemmin ei välttämättä ole tarkasteltu koko prosessin kehittämistä siten, että tontinvarausprosessi tukisi sähköistä toimintaa mahdollisimman tehokkaan toiminnan kokonaisuutena.

Kaupunkikehityspalvelut ovat suunnitelleet uutta tonttien varausprosessia. Suunnitteluun liittyy myös tontinvarauspalvelun uudistaminen samalla kerralla. Prosessin suunnittelua on tehty sekä asiakkaan näkökulmasta että kaupungin tehokkaan työskentelyn näkökulmasta. Tontinvarauspalvelu on suunniteltu rakennettavaksi uudelleen sähköiseen muotoon niin, että se mahdollistaa entistä tehokkaamman ja kätevämmän toiminnan.

Myös uuden prosessin suunnitteluun on käytetty palvelumuotoilua. Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on prosessikaavioita uudesta suunnitellusta prosessista palvelumuotoilun avulla laadittuna.

Tonttien varausprosessin uudistamisella sekä siihen liittyvällä tonttien varauspalvelun uudelleen rakentamisella on seuraavat tavoitteet:

- Parantaa tonteista kiinnostuneiden asiakkaiden palvelua
- Mahdollistaa asiakkaille merkittävästi nykyistä kevyempi ja läpimenoajaltaan nopeampi tontin varaaminen
- Mahdollistaa tontin varauksen läpimenoajan merkittävä lyhentyminen
- Yksinkertaistaa työnkulkuja kaupungin sisäisessä prosessissa

- Laskea merkittävästi tontinvarauksiin kuluva työaika kaupungin sisäisissä prosesseissa

Uudistuksilla tontinvarausprosessiin voidaan siis parhaimmillaan toteutuessaan mahdollistaa asiakkaille merkittävästi entisestään parempaa ja nopeampaa palvelua ja tontin varauksen läpimenoaika sekä laskea merkittävästi työajan kulutusta kaupungin sisäisissä prosesseissa. Mahdollistamalla asiakkaiden parempi ja tehokkaampi palvelu, voidaan myös kaupungin sisäisiä työnkuluja kehittää kevyemmiksi. Suunniteltu uusi tonttien varausprosessi laskee työajan kulutusta yhtä tonttivarauksista kohden niin maankäyttö- kuin myös talouspalveluissa.

Kaupungin sisäiset prosessit tontin varauksiin liittyen kevenevät merkittävästi suunniteltujen uudistusten myötä. Sen mahdollistama merkittävä työajan lasku mahdollistaa valmistelijoiden lähtökohtaisten näkemyksien mukaan myös sen, että tontinvarausmaksua lasketaan. Lasku on mahdollista, koska tontinvarausprosessi veisi jatkossa vähemmän resursseja. Maankäyttöpalveluiden arvion mukaan prosessin kehittämisellä voidaan saada aikaan merkittävää toiminnan tehostumista. Maankäyttöpäällikkö antaa asiasta kokouksessa arvion. Lisäksi varausmaksun laskemisella lienee mahdollista hieman lisätä tonttien kiinnostavuutta entisestään.

Tonttien varausprosessin ja -palvelun uudistaminen edellyttää merkittäviä muutoksia asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiin varaus- ja luovutusehtoihin. Ehdot on tarpeen päivittää siten, että ne tukevat ja mahdollistavat sähköisen prosessin toimintaa.

Tonttien varausprosessin ja palvelun uudistuessa on tarpeen jättää paperisen lomakkeen käyttämisen mahdollisuus sähköisen palvelun rinnalle.

Maankäyttöpalvelut ovat valmistelun lähtökohdaksi ottaneet sen, että samassa yhteydessä prosessin kehittämisen yhteydessä tonttien varausprosessi tuodaan päätöksenteon hyväksyttäväksi. Varausprosesseja on suunniteltu kaksi erilaista: Jatkuva haku ja Haettavaksi tulevat tontit.

Jatkuvalla haulla tarkoitetaan sellaisia tontteja, jotka ovat jatkuvassa haussa ja esillä kaupungin tonttien karttapalvelussa internetissä. Haettavaksi tulevilla tonteilla tarkoitetaan sellaisia tontteja, jotka kaupunginhallitus asettaa erillisellä päätöksellä määrääjäksi varattavaksi.

Tonttien varausprosesseista laadittu materiaali tulee toimimaan ohjeena kaupungin tontteihin liittyvillä nettisivuilla. Prosessikuvaukset tuodaan ohjeena esille, joka selkeyttää tonttien varaamiseen liittyviä menettelyitä asiakkaan suuntaan nykyiseen ohjeistukseen verrattuna. Viitekuva verkkosivuilla julkaistavista prosessikuvauksista löytyvät kokouksen osallistujille jaettavasta liitteestä: Tontinvarauspalvelun uudistaminen - prosessikaaviot.

Maankäyttöpalvelut ovat valmistelleet myös asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen merkittävää päivittämistä. Ne on tarpeen päivittää siten, että mahdollistetaan tonttien

varauksien merkittävä sähköisen palvelun kehittäminen. Varaus- ja luovutusehdot on valmisteltu päivitettäväksi siten, että ne mahdollistavat edellä kuvatut Jatkuva haku ja Haettavaksi tulevat tontit – prosessit.

Kaupungin tonttien varausprosessi on nykyisellään toimiva, mutta vaatii kohtalaisen paljon resursseja suhteessa prosessin tuomaan lisäarvoon. Sama lopputulos olisi mahdollista saavuttaa myös merkittävästi kevyemmällä prosessilla ja pienemmällä resurssien kulutuksella.

Tonttien varausprosessin uudistamisen yhteydessä on myös etsitty vaihtoehtoja sekä ideoita laajasti useilta eri kunnilta. Kokonaisuudessaan sopivaa Oriveden tarpeisiin valmista mallia ei ollut muualla käytössä. Mallissa on yhdistelty havaittuja hyviä puolia sekä pyritty sopeuttamaan prosessi kaupungin organisaation toimintaan. Kokonaisuutena tehtyjen tarkastelujen perusteella nyt suunniteltu tontinvarauksen malli tulee toimiessaan olemaan yksi asiakkaalle nopeimmista ja keveimmistä käytössä olevista koko Suomen tasolla.

Prosessin uudistaminen vaatii merkittävää työpanosta kaupunkikehityspalveluilta ja on vaatinut sitä myös jo aiemmin suunnitteluvaiheessa. Sen avulla on kuitenkin mahdollista saavuttaa merkittäviä hyötyjä ja resurssisäästöjä, jotka pitkällä aikavälillä ovat järkeviä. Todettakoon, että yleisesti prosessien uudistaminen tässä mittakaavassa vaatii resursseja ja on mahdollista vain, mikäli organisaatiossa on riittävä määrä kapasiteettia käytettävissä. Todettakoon myös, että tonttien varauksen prosessin uudistaminen on yksi helpoimmista maankäytön prosesseista aloittaa prosessien merkittävä uudistaminen, sillä siinä on vain hyvin rajallisesti rajapintoja kaupungin muihin sektoreihin ja palveluihin.

Maankäyttöpäällikkö ja kaavasunnittelija esittelevät kokouksessa palvelumuotoilun tuloksia ja havaintoja sekä työskentelyaikana kertyneitä kokemuksia tonttien varausprosessin toiminnasta.

#### Kuvaus ”Jatkuvan haun” -tontinvarausprosessista

*Jatkuvan haun* -tontit on jaettu kahteen kategoriaan: Omakotitalotonttien varauksiin sekä yritys-, liiketila-, kerrostalo- ja rivitalotonttien varauksiin.

**Yritys-, liiketila-, kerrostalo- ja rivitalotonttien varaamisen prosessi ei tule muuttumaan merkittävästi** nykyisestä toimintatavasta, jossa tontin varaaja lähettää kaupungille tontinvaraushakemuksen, viranhaltijat valmistelevat varaushakemuksen kaupunginhallituksen päätettäväksi ja kaupunginhallitus tekee tapauskohtaisen arvioinnin perusteella päätöksen varauksen hyväksymisestä.

**Omakotitalotonttien osalta prosessi tulee muuttumaan nykyiseen verrattuna huomattavasti.** Nykyisellään varaaja tekee varauksesta hakemuksen, viranhaltija valmistelee ja tekee varaajan kanssa varaussopimuksen ja hyväksyy varauksen ja sopimuksen viranhaltijapäätöksellä. Nykyinen omakotitalotonttien varausprosessi kuvattu tarkemmin kokouksen osallistujille liitteenä olevassa tontinvarausprosessien prosessikaavioissa.

*Jatkuvan haun* -omakotitalotonttien varausmenettelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että varaajan lähettämä lomake toimisi jatkossa itse varaussopimuksena, jonka kaupunki hyväksyy lähettämällä varauksesta laskun varaajalle. Varaus astuisi voimaan tässä tapauksessa silloin, kun varausmaksu on maksettu varaajan toimesta. Omakotitalotonttien varauksista tehtäisiin jatkossa viranhaltijapäätös vain, mikäli tontinvarausta ei hyväksytä.

Koska jatkossa itse varaushakemus toimisi varaussopimuksena, vaatii tontinvarausprosessin käyttöönottoaminen myös Oriveden kaupungin *Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisien varaus- ja luovutusehtojen* päivittämistä. Yleisiin varausehtoihin tullaan lisäämään ehtoja, vastuita ja oikeuksia niin, että varaushakemusta tehdessä ja varaajan hyväksyessä yleiset varausehdot, toimii varaushakemus yhdessä yleisten varausehtojen kanssa pätevänä ja kaupungin intressit huomioivana varaussopimuksena.

Koska tontinvarausprosessin kehittämisessä on tarkoitus mahdollistaa itse varaushakemuksen toimiminen varaussopimuksena, laaditaan Oriveden kaupungille kaksi lomaketta tonttien varaamiselle, vuokraamiselle ja ostamiselle.

Toinen lomakkeista toimii yleislomakkeena, jota voidaan hyödyntää kaikenlaisiin varaus-, vuokraus- ja ostohakemusten tekemiseen, pois lukien omakotitalotonttien varaaminen.

Omakotitalotonttien varaamiselle laaditaan oma lomake. Tämä tonttien varaamiselle luotu lomake on suunniteltu niin, että se toimii itsessään varaussopimuksena ja toimii perusteena varausmaksun laskuttamiselle.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on ”Jatkuva haku” – tontinvarausprosessien prosessikuvaukset, kuva tontinvarausprosessin palvelumuotoilusuunnittelusta, nykyinen sekä ehdotetut tontin varaus-/vuokraus-/myyntilomakkeet.

Toimivalta

kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy ”Jatkuva haku” – tontinvarausprosessin.

2) myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa tehdä vähäisiä teknisiä muutoksia aineistoon ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

**Tonttien varausprosessi: Haettavaksi tulevat tontit**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 5  
155/10.00.02.00/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Maankäyttöpalvelut hoitavat kaupungin tontteihin liittyviä yhteydenottoja sekä tontteihin liittyviä varaushakemuksia, varaussopimuksia, vuokrauksia sekä kiinteistökauppoja. Kyseessä on merkittävä osa maankäyttöpalveluiden toimintaa, johon panostetaan. Tavoitteena on mahdollisimman nopea ja toimiva palvelu tonteista kiinnostuneille asiakkaille. Tontteihin liittyvät toiminnot priorisoidaan maankäyttöpalveluiden toiminnassa.

Tontteihin liittyvät varaukset, vuokraukset sekä kaupat perustuvat lähtökohdiltaan kaupunginhallituksen 16.1.2023 § 7 päättämiin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiin varaus- ja luovutusehtoihin. Siten aiheeseen liittyvät ehdot ovat suhteellisen tuoreita ja päivitetty viime vuosien aikana.

Kaupunkikehityspalvelut ovat tunnistaneet tarpeen kehittää tonttien varauksiin liittyvää prosessia. Vaikka asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot on päivitetty vuoden 2023 alkupuolella, tonttien varausprosessi lienee pysynyt samankaltaisena suhteellisen kauan. Kaupunkikehityspalvelut ovat tunnistaneet tarpeita kehittää prosessia seuraavien lähtökohtien kautta:

- Tontinvarauslomakkeen päivittäminen ja vaadittavien tietojen tarkastelu
- Asiakkaan suuntaan tapahtuvan tontinvarauspalvelun tehostaminen, odotusaikojen lyhentäminen ja palvelun parantaminen
- Asiakkaan suuntaan tapahtuvan varausprosessin keskimääräisen keston lyhentäminen
- Kaupungilla tapahtuvan prosessin tehostaminen, lyhentäminen ja kehittäminen kevyemmäksi niin, että se vaatii vähemmän resursseja

Kaupungilla käytössä oleva tontinvarausprosessi on ollut asiakkaiden näkökulmasta palautteen perusteella toimiva ja kilpailukykyinen moniin muihin kuntiin nähden. Prosessin kesto asiakkaalle on myös ollut suurimpaan osaan kunnista verrattuna suunnilleen saman kaltainen, joskin kestojen tarkka vertailu on haastavaa. Tontinvarausprosessista ei olla kuitenkaan systemaattisesti kerätty käyttäjäkokemuksia.

Prosessin kehittämisen tarve on tunnistettu erityisesti kaupungin päässä tapahtuvan toiminnan lähtökohdista. Maankäyttöpalveluissa on tonttiasioita hoitaessa tunnistettu, että prosessissa on useita kohtia, joita on mahdollista merkittävästi kehittää ja saavuttaa kehittämisellä hyötyä. Maankäyttöpalveluissa on tunnistettu, että prosessi kuluttaa merkittävästi kaupungin sisäisiä resursseja myös sellaisissa työtehtävissä, jotka eivät tuo asiakkaalle lisäarvoa.

Asiakkaan tavoitteena on tyypillisesti tontin varaaminen mahdollisimman sujuvasti ja nopeasti, hyvän palvelun ja tarvittaessa neuvonnan avulla.

Kaupungilla prosessissa sisäisesti tapahtuvat työvaiheet ovat sellaisia, että niillä mahdollistetaan asiakkaalle tonttivaraus, mutta kaikilta osin ne eivät tuota riittävää hyötyä suhteessa niiden kuluttamaan työaikaan.

Kaupunkikehityspalvelut ovat pyrkineet kuvaamaan nykyisessä prosessissa tapahtuvia asioita ja toimintoja. Prosessia on tarkasteltu asiakkaan näkökulmasta ja pyritty arvioimaan tontinvarausprosessin todellinen tämän hetken kesto, asiakkaan toimenpiteet, sekä myös kaupungin päässä tapahtuvat toimenpiteet yksitellen. Prosessikuvaus paljastaa myös sellaisia kohtia, joissa prosessi ei erityisesti etene, tuota lisäarvoa, johtaa odotusaikaan asiakkaalle tai vaatii merkittävää työresurssia kaupungin päässä.

Kaupunkikehityspalvelut ovat hyödyntäneet ja testanneet palvelumuotoilua työkaluna nykyisen prosessin kuvaamiseksi. Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on kuva palvelumuotoilun avulla kartoitetusta prosessista.

Tontteihin liittyvät varaukset, vuokraukset ja myynnit ovat maankäyttöpalveluiden yksi ydintehtäviä. Niihin liittyen on asetettu runsaasti myös tavoitteita esimerkiksi kaupungin elinvoimaohjelmassa sekä talousarviossa. Sen vuoksi tonttien varausprosessin kehittäminen mahdollisimman hyväksi on erittäin tärkeää.

Kaupungin nykyinen tontinvarausprosessi toimii pääosin sähköisesti. Prosessia on kehitetty jo noin vuosi sitten mahdollistamalla myös tontinvaraussopimusten sähköinen allekirjoittaminen aiemmin ainoana mahdollisuutena olleen paperisopimuksen rinnalle. Vaikka prosessin osat toimivat jo sähköisessä muodossa, koko tontinvarausprosessi ei toiminnaltaan tapahdu nykyaikaisten sähköisten työkalujen mahdollistamalla mahdollisimman hyvällä tehokkuudella. Tämä johtuu siitä, että prosessin osat on sähköistetty yksi kerrallaan, mutta laajemmin ei välttämättä ole tarkasteltu koko prosessin kehittämistä siten, että tontinvarausprosessi tukisi sähköistä toimintaa mahdollistaen mahdollisimman tehokkaan toiminnan kokonaisuutena.

Kaupunkikehityspalvelut ovat suunnitelleet uutta tonttien varausprosessia. Suunnitteluun liittyy myös tontinvarauspalvelun uudistaminen samalla kerralla. Prosessin suunnittelua on tehty sekä asiakkaan näkökulmasta että kaupungin tehokkaan työskentelyn näkökulmasta. Tontinvarauspalvelu on suunniteltu rakennettavaksi uudelleen sähköiseen muotoon niin, että se mahdollistaa entistä tehokkaamman ja kätevämmän toiminnan.

Myös uuden prosessin suunnitteluun on käytetty palvelumuotoilua. Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on prosessikaavio uudesta suunnitellusta prosessista palvelumuotoilun avulla laadittuna.

Tonttien varausprosessin uudistamisella sekä siihen liittyvällä tonttien varauspalvelun uudelleen rakentamisella on seuraavat tavoitteet:

- Parantaa tonteista kiinnostuneiden asiakkaiden palvelua
- Mahdollistaa asiakkaille merkittävästi nykyistä kevyempi ja läpimenoajaltaan nopeampi tontin varaaminen
- Mahdollistaa tontin varauksen läpimenoajan merkittävä lyhentyminen
- Yksinkertaistaa työnkulkuja kaupungin sisäisessä prosessissa

- Laskea merkittävästi tontinvarauksiin kuluva työaika kaupungin sisäisissä prosesseissa

Uudistuksilla tontinvarausprosessiin voidaan siis parhaimmillaan toteutuessaan mahdollistaa asiakkaille merkittävästi entisestään parempaa ja nopeampaa palvelua ja tontin varauksen läpimenoaika sekä laskea merkittävästi työajan kulutusta kaupungin sisäisissä prosesseissa. Mahdollistamalla asiakkaiden parempi ja tehokkaampi palvelu, voidaan myös kaupungin sisäisiä työnkuluja kehittää kevyemmiksi. Suunniteltu uusi tonttien varausprosessi laskee työajan kulutusta yhtä tonttivarauksia kohden niin maankäyttö- kuin myös talouspalveluissa.

Kaupungin sisäiset prosessit tontin varauksiin liittyen kevenevät merkittävästi suunniteltujen uudistusten myötä. Sen mahdollistama merkittävä työajan lasku mahdollistaa valmistelijoiden lähtökohtaisten näkemyksien mukaan myös sen, että tontinvarausmaksua lasketaan. Lasku on mahdollista, koska tontinvarausprosessi veisi jatkossa vähemmän resursseja. Maankäyttöpalveluiden arvion mukaan prosessin kehittämisellä voidaan saada aikaan merkittävää toiminnan tehostumista. Maankäyttöpäällikkö antaa asiasta kokouksessa arvion. Lisäksi varausmaksun laskemisella lienee mahdollista hieman lisätä tonttien kiinnostavuutta entisestään.

Tonttien varausprosessin ja -palvelun uudistaminen edellyttää merkittäviä muutoksia asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiin varaus- ja luovutusehtoihin. Ehdot on tarpeen päivittää siten, että ne tukevat ja mahdollistavat sähköisen prosessin toimintaa.

Tonttien varausprosessin ja palvelun uudistuessa on tarpeen jättää paperisen lomakkeen käyttämisen mahdollisuus sähköisen palvelun rinnalle.

Maankäyttöpalvelut ovat valmistelun lähtökohdaksi ottaneet sen, että samassa yhteydessä prosessin kehittämisen yhteydessä tonttien varausprosessi tuodaan päätöksenteon hyväksyttäväksi. Varausprosesseja on suunniteltu kaksi erilaista: Jatkuva haku ja Haettavaksi tulevat tontit.

Jatkuvalla haulla tarkoitetaan sellaisia tontteja, jotka ovat jatkuvassa haussa ja esillä kaupungin tonttien karttapalvelussa internetissä. Haettavaksi tulevilla tonteilla tarkoitetaan sellaisia tontteja, jotka kaupunginhallitus asettaa erillisellä päätöksellä määrääjäksi varattavaksi.

Tonttien varausprosesseista laadittu materiaali tulee toimimaan ohjeena kaupungin tontteihin liittyvillä nettisivuilla. Prosessikuvaukset tuodaan ohjeena esille, joka selkeyttää tonttien varaamiseen liittyviä menettelyitä asiakkaan suuntaan nykyiseen ohjeistukseen verrattuna.

Maankäyttöpalvelut ovat valmistelleet myös asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen merkittävää päivittämistä. Ne on tarpeen päivittää siten, että mahdollistetaan tonttien varauksien merkittävä sähköisen palvelun kehittäminen. Varaus- ja luovutusehdot on valmisteltu päivitettäväksi siten, että ne mahdollistavat edellä kuvatut *Jatkuva haku* ja *Haettavaksi tulevat tontit* – prosessit.

Kaupungin tonttien varausprosessi on nykyisellään toimiva, mutta vaatii kohtalaisen paljon resursseja suhteessa prosessin tuomaan lisäarvoon. Sama lopputulos olisi mahdollista saavuttaa myös merkittävästi kevyemmällä prosessilla ja pienemmällä resurssien kulutuksella.

Tonttien varausprosessin uudistamisen yhteydessä on myös etsitty vaihtoehtoja sekä ideoita laajasti useilta eri kunnilta. Kokonaisuudessaan sopivaa Oriveden tarpeisiin valmista mallia ei ollut muualla käytössä. Mallissa on yhdistelty havaittuja hyviä puolia sekä pyritty sopeuttamaan prosessi kaupungin organisaation toimintaan. Kokonaisuutena tehtyjen tarkastelujen perusteella nyt suunniteltu tontinvarauksen malli tulee toimiessaan olemaan yksi asiakkaalle nopeimmista ja keveimmistä käytössä olevista koko Suomen tasolla.

Prosessin uudistaminen vaatii merkittävää työpanosta kaupunkikehityspalveluilta ja on vaatinut sitä myös jo aiemmin suunnitteluvaiheessa. Sen avulla on kuitenkin mahdollista saavuttaa merkittäviä hyötyjä ja resurssisäästöjä, jotka pitkällä aikavälillä ovat järkeviä. Todettakoon, että yleisesti prosessien uudistaminen tässä mittakaavassa vaatii resursseja ja on mahdollista vain, mikäli organisaatiossa on riittävä määrä kapasiteettia käytettävissä. Todettakoon myös, että tonttien varauksen prosessin uudistaminen on yksi helpoimmista maankäytön prosesseista aloittaa prosessien merkittävä uudistaminen, sillä siinä on vain hyvin rajallisesti rajapintoja kaupungin muihin sektoreihin ja palveluihin.

Maankäyttöpäällikkö ja kaavasuunnittelija esittelevät kokouksessa palvelumuotoilun tuloksia ja havaintoja sekä työskentelyaikana kertyneitä kokemuksia tonttien varausprosessin toiminnasta.

#### *Haettavaksi tulevien tonttien -varausprosessin kuvaus:*

*Haettavaksi tulevien tonttien* -prosessi perustuu kaupunginhallituksen erilliseen päätökseen. Prosessia sovelletaan tapauksissa, jolloin esim. uudelta asuinalueelta on valmistumassa uusia tontteja ja on perusteltua asettaa ne määrääjäksi varattavaksi niin, että mahdollistetaan useamman varaushakemuksen vastaanottaminen tonttia kohden ja varaajan ratkaiseminen esim. arpomalla. Menettelyllä taataan mm. tasapuoliset varausmahdollisuudet hakijoille.

*Haettavaksi tulevien tonttien* -prosessi alkaa kaupunginhallituksen erillisestä päätöksestä, jossa määritellään tarkemmin varaukseen tulevien tonttien varausmenettelystä. Varaustenmenettelyiden ja sen ehtojen laatimisessa voidaan hyödyntää myös Oriveden kaupungin yleisiä varaus- ja luovutusehtoja.

Viranhaltijat vastaavat kaupunginhallituksen päätöksen täytäntöönpanosta. Viranhaltijat asettavat tontin varattavaksi kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Lähtökohtaisesti *Haettavaksi tulevien tonttien* -prosessia hyödynnetään kun kaupunginhallitus on asettanut varaushakemusten lähettämiseksi määrääjän.



Varaushakemuksia voidaan prosessissa lähettää vain määräajan aikana. Varaushakemukset tehdään uudistetun yleisen varaus-/vuokraus- ja ostohakemuslomakkeen avulla. Nykyinen sekä uudistettu yleinen hakemuslomake on esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville.

Mikäli määräaikaan mennessä on tullut samalle tontille useampi kuin yksi hakemus, suoritetaan hakemusten lähettäjien kesken arvonta tai asia ratkaistaan ennalta määritellyjä etusijaperiaatteita hyödyntäen. *Haettavaksi tulevien tonttien* -prosessissa varauksista tehdään erillinen päätös viranhaltijan tai siihen valtuutetun toimielimen toimesta, esim. kaupunginhallitus. *Haettavaksi tulevien tonttien* -prosessi on kuvattu tarkemmin kokoukseen osallistuville jaettavassa liitteessä "Haettavaksi tulevat tontit" – tontinvarausprosessien prosessikuvaus".

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on "Haettavaksi tulevat tontit" – tontinvarausprosessien prosessikuvaus, kuva palvelumuotoilun avulla kartoitetusta prosessista sekä uudistettu yleinen hakemuslomake ja nykyinen omakotitontin varaus- ja ostohakemuslomake.

Toimivalta

kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy "Haettavaksi tulevat tontit" – tontinvarausprosessin.

2) myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa tehdä vähäisiä teknisiä muutoksia aineistoon ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

**Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 6  
157/10.00.02.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunkikehityspalvelut ovat suunnitelleet tontinvarausprosessin ja -palvelun merkittävää kehittämistä. Tavoitteena tiivistetyksi on siirtää palvelun toiminta sähköiseen muotoon yhä toimivammin siten, että prosessien osien lisäksi myös prosessi itsessään olisi suunniteltu digitaalseksi.

Tämän kokouksen muissa erillisissä kohdissa käsitellään tontinvarausprosessien merkittävää uudistamista. Kohdissa käsitellään erikseen "Jatkuva haku" sekä "Haettavaksi tulevat tontit" – tontinvarausprosessit.

Tonttien varausprosessin uudistamisella sekä siihen liittyvällä tonttien varauspalvelun uudelleen rakentamisella on seuraavat tavoitteet:

- Parantaa tonteista kiinnostuneiden asiakkaiden palvelua
- Mahdollistaa asiakkaille merkittävästi nykyistä kevyempi ja läpimenoajaltaan nopeampi tontin varaaminen
- Mahdollistaa tontin varauksen läpimenoajan merkittävä lyhentyminen
- Yksinkertaistaa työnkulkuja kaupungin sisäisessä prosessissa
- Laskea merkittävästi tontinvarauksiin kuluva työaika kaupungin sisäisissä prosesseissa

Toimikunnalle esitettävät ja kuvatut tonttien varausprosessit ja niiden käyttöön saaminen edellyttää asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivittämistä. Ehdot on merkittävällä tavalla tarpeen päivittää, jotta uudet entistä toimivammat sähköiset prosessit ovat mahdollisia ja saadaan otettua käyttöön.

Tonttien varausprosessin ja -palvelun uudistuessa on tarpeen jättää paperisen lomakkeen käyttämisen mahdollisuus sähköisen palvelun rinnalle.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot on suunniteltu siitä lähtökohdasta, että niitä käytetään "Jatkuva haku" – tontinvarausprosessin mukaisiin tontteihin.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivityksen luonnos sekä luonnoksen ja nykyisten ehtojen muutosvertailutiedosto.

Tontinvarausprosessin "Haettavaksi tulevat tontit" kohdalla toimittaneen tyypillisesti niin, että kaupunginhallitus päättää haettavaksi tulevien tonttien hinnoittelusta, haettavaksi ja myyntiin asettamisesta sekä näiden ehdoista. Luonnokseen on kirjattu seuraavasti: "Näitä ehtoja sovelletaan Oriveden kaupungin jatkuvassa haussa oleviin tontteihin. Kaupunginhallitus voi asettaa erillisellä päätöksellä tontteja varattavaksi näistä ehdoista

poikkeavilla ehdoilla ja menettelyillä.”. Lähtökohtaisesti siten liitteenä olevan luonnoksen mukaisia ehtoja ei sovelleta automaattisesti haettavaksi tuleviin tontteihin, vaan kaupunginhallitus päättää niiden haettavaksi tulemisesta erikseen. Kuitenkin, ehdot on päivitetty siten, että niitä on mahdollista soveltuvin osin monilta kohdilta mahdollista hyödyntää kaupunginhallituksen haettavaksi asettamisen kohdalla tehtävällä päätöksellä osana tonttihakua.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varausehtoja on muokattu mahdollistamaan tontinvarausprosessin kehittäminen. Omakotitalotontin varaushakemusten on tontinvarausprosessin uudistuksen myötä tarkoitus toimia myös varaussopimuksena.

Jotta varaushakemus voi toimia myös varaussopimuksena, on yleisiä varausehtoja muokattu sisältämään mm. tarkempia määritelmiä kelpoisuudelle varauksen tekemiselle (kohta 2), uusia aikamääreitä varauksen perumiselle (kohta 3), ehtoja varauksen sitovuudelle ja varaussopimuksen voimassaololle (kohta 4) sekä tarkennuksia varaajan oikeuksista ja velvollisuuksista.

Varaajalle mahdollistetaan hakemuksen peruuttaminen 14 vuorokauden aikana hakemuksen vastaanottamisesta, ilman erillisiä kustannuksia varaajalle. Määräaika on lisätty ehtoihin, sillä tontinvarausprosessin uudistaminen lisää varaajan vastuuta ja oletettavasti tapahtuu vähäisellä kaupungin ohjauksella. Yleisten varausehtojen valmistelijat arvioivat perustelluksi mahdollistaa verkkokauppa ja -etämyyntiin verrattava 14 päivän varauksen peruuttamisaika.

Kyseisillä lisäyksillä mahdollistetaan omakotitalotonttien varaushakemuksen käsittely viranhaltijoiden toimesta niin, että hakemuksen arviointi ja hyväksyminen on mahdollista ilman erillistä viranhaltijapäätöstä sekä erikseen tehtävää varaussopimusta. Lisäykset ja muutokset on esitetty tarkemmin kokoukseen osallistuville esitetyssä nykyisien ehtojen ja päivitettyjen ehtojen muutosvertailuversion liitteessä.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen osioon on tehty joitakin muutosehdotuksia samalla kerralla.

Kohtaan 1 on kirjattu, että voimassa olevat myyntihinnat perustuvat kaupunginhallituksen hinnoittelupäätöksiin ja ovat nähtävillä internetissä kaupungin karttapalvelussa. Kohdasta on poistettu viittaus erilliseen liitteeseen, sillä kaupungin toiminnoissa ei enää ole ylläpidetty sellaista erikseen. Muutoksella selkeytetään ja yksinkertaistetaan toimintaa sähköisessä muodossa.

Kohtaan 10 on kirjattu vuokraamiseen liittyen, että indeksiä ei tarkisteta alaspäin.

Kohtaan 12 esitetään lisättäväksi seuraava kirjaus:

” Maksetut vuosivuokrat hyvitetään enintään viiden ensimmäisen vuokrausvuoden ajalta tontin kauppahinnassa. Vuosivuokrat hyvitetään vuokrasopimuksen mukaisen perusvuokran määrän mukaisesti ja mahdollisia maksettuja indeksikorotuksia ei huomioida hyvityksessä. ”

Kirjauksella pyritään entisestään edistämään tonttikysyntää. Kaupunkikehityspalveluissa on havaittu, että tontin vuokraamisen kiinnostus suhteessa ostamiseen on ollut nousussa myös Orivedellä. Kohtaan 12 esitetyn muutoksen tavoitteena on entisestään nostaa tonttikysyntää sen avulla, että tonttiin olisi ensin mahdollista päästä järkevällä tavalla kiinni vuokraamalla ja sitten myöhemmin ostaa tontti omaksi. Tiukkoina talouden aikoina ja korkojen ollessa korkeampia, rakennushankkeissa harkitaan jokaista kulua tarkasti.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivityksen luonnos sekä päivityksen ja voimassa olevien ehtojen muutosvertailuversio sekä voimassa olevat yleiset varaus- ja luovutusehdot.

Toimivalta kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että se

1) hyväksyy liitteenä olevat asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot tulemaan voimaan 1.5.2025 alkaen.

2) määrää päätöksen täytäntöönpantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman mahdollisesta valituksesta huolimatta kuntalain § 143 mukaisesti.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

**Tontinvarauspalvelun uudistaminen**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 7  
156/10.00.02.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Tämän kokouksen muissa erillisissä kohdissa käsitellään tontinvarausprosessin uudistamista sekä asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivittämistä. Prosessien ja palvelun uudistamisen taustoja sekä perusteluita löytyy tarkemmin edellä mainituissa kohdissa.

Varausprosessin sekä varaus- ja luovutusehtojen uudistamisen keskeisiä tavoitteita ovat asiakkaiden kokonaisvaltaisen palvelukokonaisuuden kehittäminen sekä kaupungin sisäisen prosessin resurssien kulutuksen laskeminen.

Keskeinen osa ja mahdollistaja tavoitteen saavuttamisessa on tontinvarauspalvelun uudistaminen. Palvelu uudistetaan sähköisen toiminnan ja tontin varaamisen lähtökohdista. Palvelun uudistaminen on suunniteltu siten, että uudistettu palvelu mahdollistaa saman palvelun kautta tämän kokouksen eri kohdissa käsiteltävien ”Jatkuva haku” ja ”Haettavaksi tulevat tontit” prosessien mukaisten tontinvarausten tekemisen lisäksi tonttien vuokraus- ja ostohakemukset.

Tontinvarauspalvelun uudistaminen parantaa ja helpottaa merkittävästi asiakkaan suuntaan tarjottavaa palvelua.

Kaavasuunnittelija esittelee kokouksessa nykyisen tontinvarauspalvelun sekä suunnitellun uuden varauspalvelun.

Toimivalta kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee tiedoksi kaavasuunnittelijan esittelyn ja lähettää kaavasuunnittelijan esittelemään asian tiedoksi myös kaupunginhallitukselle.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

**Tiedoksi saatettavat asiat**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 8

Valmistelija

toimistosihteeri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Kaupunginvaltuuston päätöksiä:                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| -  | 20.1.2025 § 3 Uimarannan asemakaavan muutos                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2. | Ympäristöministeriö Suomen ympäristökeskus Pirkanmaan ELY-keskus:                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Pirkanmaa Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. | Ryhti-yhteentoimivuuden ja -kyvykkyyksien kehittäminen kaavahakemisto- ja kaava-aineistojen laadinnalle ja hallinnalle                                                                                                                                                                                      |
| -  | Avustushakemus 27.11.2024 Ryhti-yhteentoimivuuden ja -kyvykkyyksien kehittäminen kaavahakemisto- ja kaava-aineistojen laadinnalle ja hallinnalle.<br>Kyseessä on usean kunnan yhteinen tukihaku, jossa Muurame toimii päävastuullisena hakijakuntana ja Orivesi on mukana yhtenä hankkeen kunnista.         |
| -  | Valtionavustuspäätös 14.2.2025 Ryhti-yhteentoimivuuden ja -kyvykkyyksien kehittäminen kaavahakemisto- ja kaava-aineistojen laadinnalle ja hallinnalle                                                                                                                                                       |
| 4. | Muistio palaverista 23.10.2024 Kuusitien tontti                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5. | Muistio palaverista 10.10.2024 Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos                                                                                                                                                                                                                      |
| 6. | Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Oriveden kaupungin välisen kehittämiskeskustelun 18.12.2024 muistio liitteineen                                                                                                                                                                                                 |
| 7. | Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 20.12.2024 rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten perimistä koskevassa valituksessa                                                                                                                                                                                 |
| -  | Päätös, josta valitetaan on Oriveden kaupunginhallituksen päätös 30.5.2022 § 122 Rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten periminen. Kaupunginhallitus on päättänyt periä 285 euron maksun rantaosayleiskaavan laatimiskustannuksina kustakin kaavan mukaisesta uudesta rakentamattomasta rakennuspaikasta. |
| -  | Vaatimukset hallinto-oikeudessa<br>Valittaja on valituksestaan ilmenevin perustein vaatinut kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista siltä osin kuin se koskee kahta hänen omistamaansa kiinteistöä.                                                                                                       |
| -  | Valittaja on hallinto-oikeudelle 17.12.2024 sähköpostitse saapuneessa kirjelmässään peruuttanut valituksensa.                                                                                                                                                                                               |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -   | Hallinto-oikeuden ratkaisu<br>Lausunnon antaminen asiasta raukeaa, koska valittaja on peruuttanut valituksensa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8.  | Pirkanmaan ELY-keskus:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| -   | Orivesi Hiilineutraalit vyöhykkeet 2 –hankkeen kuntakohtainen tietopaketti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9.  | Pirkanmaan liitto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| -   | Maakuntahallituksen päätös 27.1.2025 § 5 Pirkanmaan liiton kaavoituskatsaus 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| -   | Tiedote 10.2.2025: Pirkanmaa sai neljä tulevaisuuspolkua vuoteen 2040.<br>Tiedote ja Pirkanmaan tulevaisuustarkastelu – Neljä skenaariota tulevaisuuteen -julkaisu ovat luettavissa osoitteessa:<br><a href="https://www.pirkanmaa.fi/pirkanmaa-sai-nelja-tulevaisuuspolkua-vuoteen-2040/">https://www.pirkanmaa.fi/pirkanmaa-sai-nelja-tulevaisuuspolkua-vuoteen-2040/</a>                                                                                                          |
| -   | Maakuntahallituksen vastine 17.2.2025 Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavasta annettuihin muistutuksiin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 10. | Kaupunginhallitus Kuulutus Asemanvainion asemakaavamuutoksen ehdotuksen aineisto nähtävillä 26.2.-28.3.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11. | Kaupunginhallitus Kuulutus Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale -osayleiskaavamuutoksen ehdotuksen aineisto nähtävillä 26.2.-28.3.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 12. | Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) kuulutus kaivoslain (10.6.2011/621) 40 §:n nojalla malminetsintälupahakemuksesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| -   | Kuulutettu 13.3.2025<br>Pidetään nähtävänä 22.4.2025 asti.<br>Hakija: Battery 3 Finland Oy<br>Lupa-alueen nimi: Eräjärvi<br>Lupatunnus: ML2024:0048<br>Alueen sijainti ja koko: Orivesi, 678,19 ha.<br>Hakemuksen nähtävilläolo Hakemusasiakirjat ovat nähtävänä Tukesin internet-sivuilla: <a href="https://tukes.fi/malminetsintaluvat-ja-valtaukset">https://tukes.fi/malminetsintaluvat-ja-valtaukset</a><br>Tieto kuulutuksesta on julkaistu Oriveden kaupungin verkkosivuilla. |
| 13. | ELY-keskuksen tiedotteita:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| -   | Tiedote 10.2.2025: ELY-keskuksen kautta Pirkanmaalle 149 miljoonaa euroa elinkeinoin, liikenteeseen ja ympäristöön vuonna 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| -   | Tiedotteet ovat luettavissa osoitteessa:<br><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 27.03.2025 § 9

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | toimistosihteeri Soile Kontu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Toimivalta    | kuntalaki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Esittelijä    | kaupunginjohtaja Juha Kuusisto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Päätösehdotus | Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Päätös        | <p>Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsitteli seuraavat kokouksessa muut esille tulleet asiat:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Maankäyttö- ja kaavatoimikunta keskusteli maaseudun AP-tonteista.</li><li>2. Kaupunginhallituksen esityslistalla 31.3.2025 on yhtenä asiana Hallintosäännön muuttaminen. Maankäyttö- ja kaavatoimikunta keskusteli hallintosääntöön ehdotetuista muutoksista.</li></ol> |

-----

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9****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 §)