

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

Aika 29.04.2025 klo 16:01 - 17:03

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsittelyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 10	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 11	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 12	Markunniemen asemakaavamuutos	5
§ 13	Maankäyttösopimusten periaatteiden päivitys	16
§ 14	Kaavoitustaksan päivittäminen	19
§ 15	Kiinteistön 562-416-8-117 hankkiminen	22
§ 16	Tiedoksi saatettavat asiat	25
§ 17	Muut esille tulevat asiat	26

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	16:01 - 17:03	puheenjohtaja	
	Kallio Jyrki	16:01 - 17:03	varapuheenjohtaja	
	Nousiainen Anne	16:01 - 17:03	jäsen	
	Salomaa Manu	16:01 - 17:03	ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
	Viljanen Jussi	16:01 - 17:03	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	

Muu	Kuusisto Juha	16:01 - 17:03	esittelijä	
	Kivikko Antti	16:01 - 17:03	asiantuntija, maankäyttöpäällikkö	
	Somelar Dennis	16:01 - 17:03	asiantuntija, kaavasuunnittelija	
	Sainio Sami	16:01 - 17:03	asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	
	Valkeejärvi Julia	16:01 - 17:03	asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelij a	
	Lilja Marjatta	16:01 - 17:03	asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Kontu Soile	16:01 - 17:03	pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

Antti Nieminen
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

10 - 17

Pöytäkirjan tarkastus

Orivedellä 5.5.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

Jyrki Kallio
pöytäkirjantarkastaja

Anne Nousiainen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 6.5.2025

Toimistosihteeri

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 10

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 11

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

Markunniemen asemakaavamuutos

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 4

Valmistelija

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

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

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

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

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

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista määrää, että asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on kuitenkin 45 dB. Kaupunki on teettänyt radan varrelle meluselvityksen ja sen mukaan ennustetilanteessa melun ohjearvot ylittyvät Markunniemen alueella.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

Yöaikaan aivan Markunniemen kärjessä melutaso on enimmillään 65 dB, 60 dB:n melualue ulottuu noin 70 m etäisyydelle niemen kärjestä ja loput alueesta on 55 dB:n aluetta. Päivällä 60 dB:n melualue ulottuu vain noin 60 m etäisyydelle niemen kärjestä.

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

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

Maanomistaja on kutsuttu paikalle kokoukseen.

Liitteenä Markunniemen melualuekartat ja ortoilmakuva.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käy lähetekeskustelun kaavamuutoksen mahdollisuuksista sekä kustannusjaon periaatteista.
Päätös	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta - kävi lähetekeskustelun kaavamuutoksen mahdollisuuksista sekä kustannusjaon periaatteista, - totesi, että ryhdytään valmistelemaan kaavoituksen käynnistämissopimusta, - totesi, että kaupunki tiedustelee myös alueen läheisten maanomistajien kiinnostusta kaavamuutokseen.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 30

Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
	Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan edellisen käsittelyn jälkeen Markunniemen alueen mahdollisuuksia kaavoituksen kannalta on lähdetty tutkimaan ja selvittämään enemmän. Alue on luonteeltaan erittäin

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

potentiaalinen alue yhdyskuntarakenteen kehittämiseen lähellä Oriveden asemaa, mutta lähtökohdiltaan toisaalta myös haastava alue. Lähtökohtaisina mahdollisina haasteina ja selvitettävänä asioina esille ovat nousseet erityisesti alueen maaperä, läheisen junaradan aiheuttama mahdollinen tärinä sekä radan aiheuttama melu.

Toimikunnan edellisen käsittelyn jälkeen on aiheeseen liittyen käyty useita neuvotteluja kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien kanssa asiaan liittyen. Neuvotteluiden päätarkoitus on ollut pyrkiä edistämään mahdollista suunnitteluhanketta ja hakea niitä lähtökohtia ja reunaehtoja, joita hankkeella mahdollisesti olisi. Neuvotteluiden muistiot on tuotu aikanaan toimikunnalle sekä kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville keskeisimmät neuvottelumuistiot: 23.2.2024 ja 22.4.2024.

Alueen kaavahankkeen ja toteutettavuuden kannalta keskeinen tekijä on alueen maaperä sekä mahdollinen läheisen rautatien aiheuttama tärinä.

Maanomistajien kanssa on neuvoteltu alun perin etenemisestä siten, että kaupunki kilpailuttaisi kaavakonsultin ja tämän jälkeen lähdetäisiin laatimaan kaavoituksen puitesopimusta (muistio 23.2.2024).

Maankäyttöpalveluiden arvio eräiden aiheesta käytyjen asiantuntijatapaamisten perusteella kuitenkin oli, että on järkevämpää laatia ensin erillinen selvitys alueen maaperästä ja tärinästä. Erillinen selvitys asiasta tulisi joka tapauksessa laadittavaksi kaavavaiheessa. Lisäksi tavoitteena oli saada lisää tietoa asiasta, koska se helpottaa huomattavasti alueen mahdollisuuksien arviointia, kaavahankkeen mahdollisuuksien ja järkevyyden arviointia sekä myös kaavakonsultin kilpailutusta. Alueen maaperän ja tärinän muodostamien edellytysten selvittäminen katsottiin järkeväksi ennen kuin alueen suunnitteluun ja sopimusneuvotteluihin lähdetään enemmän sitomaan resursseja.

Maankäyttöpalvelut kilpailutti alueelle maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvityksen.

Maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvityksen tarjouksesta ja mahdollisesta kustannusten jakautumisesta neuvoteltiin yhdessä maanomistajien kanssa. Maanomistajilla ei tässä kohtaa prosessia ollut kiinnostusta lähteä mukaan selvityshankkeeseen. Maanomistajat korostivat kokonaisuuden hahmottamista sekä kaavakonsultin kilpailutusta. Maanomistajat ehdottivat, että selvityksen kustannukset maksaisi kaupunki. Maanomistajat mainitsivat, että ovat avoimia vaihtoehdolle, jossa osa kustannuksista sisällytetään maanomistajien maksettavaksi osana myöhemmässä vaiheessa neuvoteltavaa puitesopimusta. Asiasta tarkemmin neuvottelumuistiossa 22.4.2024.

Osana alueen mahdollisuuksien selvittämistä kaupunki tilasi alueelle maaperä- tärinä- ja runkomeluselvityksen. Selvityksen kustannukset otetaan huomioon mahdollisesti alueelle laadittavassa puitesopimuksessa.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

Toimikunnan edellisen tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunki on myös solminut kiinteistökaupan esisopimuksen kaavoitusaloitteessa tarkoitetun alueen lähistölle, Venehjoen toiselle puolelle. Esisopimusta on käsitelty aiemmin myös toimikunnassa eri asiana. Kiinteistökaupan esisopimus koskee kiinteistöjä 562-416-3-168 ja 562-416-3-13. Kiinteistökaupan esisopimuksen tavoitteena on mahdollistaa se, että kaupunki voi suunnitella alueen kehittämistä ja kaavoittamista sekä toimia mahdollisesti myöhemmässä vaiheessa alueen ostajana, mikäli alueelle kaavoitettaisiin asuinrakentamiseen tontteja.

Maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvitykseen sisällytettiin yksityisen maanomistajan kiinteistö 562-416-3-138 rakentamattomilta osiltaan sekä kaupungin kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen alue.

Maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvitystä on laadittu kaupungin kilpailuttaman palveluntarjoajan toimesta kesän aikana. Selvitys on valmistunut. Selvityksen tulokset olivat positiivisia, ja niiden perusteella alue on maaperän osalta hyvin rakennettavissa. Suurin osa selvitetystä alueesta on selvityksen mukaan rakennettavissa 1-2 kerroksisille asuinrakennuksille maanvaraisesti. Osalla alueesta alue on todennäköisesti rakennettavissa massanvaihdon avulla, mutta myös paalutukseen tulee ko. alueella varautua. Kaupungin tekemän kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen alue on selvityksen mukaan kokonaisuudessaan maanvaraisesti perustettavissa 1-2 kerroksisille omakotitaloille. Selvityksen yhteenvedossa rakennettavuudesta todetaan seuraavaa:

"Rakennus perustetaan anturoin tiiviin perusmaan ja/tai sen päälle rakennetun mursketäytön varaan. Rakennettavan alueen luoteisosassa, tontilla 562-416-3-138, varauduttava mahdolliseen paaluttamiseen."

Tärinäselvityksen mukaan läheinen rautatie ei aiheuta sellaista tärinää, jolla olisi merkittäviä vaikutuksia alueen suunnitteluun. Tärinä vaimenee 5-30 metrin etäisyydellä radasta. Aivan rataa lähimmille alueille rakentamista ei alustavissa kaavailuissa olisi tarkoitus sijoittaa muutenkaan. Myös alueen muoto, maastonpiirteet ja maanomistusolot ohjaavat siihen suuntaan. Radan läheisellä alueella on mm. Väyläviraston omistuksessa olevaa maata. Esimerkiksi Markunniemen kärkeen on rautatiestä joen yli noin 30 metrin etäisyys. Tärinäselvityksessä alueen tilannetta tärinän ja runkomelun suhteen kuvaillaan seuraavasti:

"Selvityksen perusteella suunnitelluille alueille rakennettaviin pientaloihin ei aiheudu häiritsevää junatärinää eikä runkomelua. Mittauksen perusteella tärinän taso on rakennuksissa luokka A, hyvät olosuhteet. Mittauksen perusteella runkomelutaso on ≤ 29 dB, eli häiritsevää runkomelua ei esiintynyt."

Esityslistan liitteinä ovat Markunniemen rakennettavuusselvitys sekä tärinäselvitys. Kaavasuunnittelija esittelee selvitysten tulokset kokouksessa tarkemmin.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on koonti Markunniemen alueen tilanteesta, jossa käydään läpi myös alueen suunnitteluun liittyviä kysymyksiä sekä seuraavia mahdollisia etenemispolkuja.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

Ennakkoarvioissa Markunniemen alueen mahdollisen kaavasunnittelun keskeisimmät haasteet olivat maaperä ja tärinä sekä melu. Laadittu selvitys osoittaa, että alue on maaperän kannalta hyvin rakennettavissa ja tärinä tai runkomelu ei ole ongelma alueella. Näin ollen alue on rakennettavuuden kannalta hyvää aluetta asuinrakentamisen kehittämiseen. Mahdollisen kaavan suunnittelun keskeiseksi tekijäksi muodostuu näin ollen lähinnä melu. Meluun liittyvää suunnittelua ja sen ohjaamista alueen rakentamisen mahdollistavasti on mahdollista tehdä osana kaavasunnittelua esimerkiksi rakennusten sijoittelun ja tonttikohtaisten ratkaisujen avulla.

Kaavasunnittelun reunaehtojen ja epävarmuuksien selviäminen ja ratkeaminen mahdollistaa alueen suunnitteluhankkeen edistämisen, kaavakonsultin kilpailuttamisen sekä mahdollisen puitesopimuksen laatimisen aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa.

Alueen kaavahankkeen käynnistäminen ja edistäminen edellyttää hyväksyttyä ja allekirjoitettua puitesopimusta, jossa sovitaan kaavahankkeen tavoitteista, kustannuksista, alueen rakentamisen kustannuksista sekä mahdollisen arvonnousun jakamisesta. Sopimista ohjaavat valtuuston hyväksymät maankäyttösopimusten periaatteet.

Kaupunkikehityspalveluiden sisäisen arvion mukaan alueen mahdollinen kaavahanke on järkevää toteuttaa konsulttipalveluiden avulla. Tämä mahdollistaa hankkeen nopeamman etenemisen tilanteessa, jossa maankäyttöpalveluiden työtilanteesta vastaavan suunnitteluresurssin irroittaminen nykyisellä hanke- ja henkilöstömäärällä olisi haastavaa. Käytännössä kyseessä olevan kaavan laatiminen kaupungin omana työnä hidastaisi mahdollisen hankkeen etenemistä, vaikka se priorisoitaisiin suunnittelussa. Lisäksi kaavamuutoksen kustannukset jaetaan puitesopimuksessa maanomistajan ja kaupungin kesken (kaupungilla kiinteistökaupan esisopimuksen aluetta tulossa samaan kaavahankkeeseen), joten ulkopuolisen suunnittelukonsultin käyttäminen mahdollistaa selkeämmän kustannusjaon. Kaavahankkeen ohjaus ja virallinen kaavaprosessi hoidettaisiin kaupungin toimesta vakiintuneella lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Lisäksi, kyseessä olevan alueen suunnittelu edellyttää meluasioiden vuoksi tarkempaa arkkitehtisuunnittelua ja melumallinnuksia, joihin kaupungilla ei löydy osaamista tai ohjelmistoa, joka myös puoltaa hankkeen edistämistä konsulttikaavana.

Kaavoitusaloitteen tekijät ovat neuvotteluissa nostaneet esiin myös Eräjärventien viereisen, Venehjoen etelä- ja länsipuolella sijaitsevan alueen mahdollisena kehittämiskohteena. Kyseinen alue on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa. Alueella ei ole tehty kaupungin tiedossa olevia selvityksiä maaperään ja tärinään liittyen. Ennen kaavakonsultin kilpailutusta tulee ratkaista, otetaanko alue mukaan suunnitteluun samalla kertaa vai jätetäänkö se suunnittelun ulkopuolelle. Mikäli alue otetaan mukaan suunnitteluhankkeeseen, tulee myös sen alueelle laatia maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvitys. Keskeinen kysymys ja selvitettävä asia kyseisen alueen kohdalla on myös saavutettavuus ja kulkuyhteys. Kadun

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

rakentamiseen alueelle ei ole tarjolla selkeää vaihtoehtoa. Mikäli alue otetaan mukaan suunnitteluun tai sitä harkitaan mukaan otettavaksi, tulee selvittää ja arvioida kulkuyhteyden rakentamisen mahdollisuudet ja arvioida vaihtoehtojen kustannukset. Mikäli alue otetaan mukaan, tulee sen osalta kaupungin laatia yksityisen maanomistajan kanssa kiinteistökauppa, vaihto, esisopimus tai puitesopimus. Alueen omistaja on ollut kiinnostunut keskustelemaan asiasta ja antanut myös suostumuksen tehdä alueelle maaperäselvitys, mutta sitä ei voitu toteuttaa samassa yhteydessä muun alueen kanssa alueen viljelytilanteen vuoksi. Alueen kulkuyhteyden mahdollisia vaihtoehtoja on tarkemmin kuvattu esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevan alueen tilannekoonnin yhteydessä.

Esityslistan liitteenä olevassa karttaliitteessä on esitetty Eräjärventien viereisen ja Venehjoen etelä- ja länsipuolisen alueen sijoittuminen.

Kokonaisuudessaan Eräjärventien viereiseen ja Venehjoen etelä- ja länsipuolella sijaitsevaan alueeseen kohdistuu suurta potentiaalia (noin 5-10 joenrantatonttia) aseman lähistöllä, mutta alueen haasteena on kulkuyhteyksien järjestäminen. Asiaa on käsitelty myös kaupungin johdon, maankäyttöpalveluiden sekä teknisen toimen tapaamisessa 3.9.2024. Tapaamisen perusteella valmistelijoiden näkemys on, että Eräjärventien viereistä ja joen eteläpuolista aluetta ei ole järkevää ottaa mukaan Markunniemen suunnitteluhankkeeseen, sillä kulkuyhteyden järjestäminen tulisi olemaan haastavaa, kustannuksiltaan mittava hanke vaihtoehdosta riippumatta sekä vaatimaan merkittävästi enemmän aikaa selvityksiin ja esimerkiksi Väyläviraston kanssa käytäviin neuvotteluihin. Kokonaisuuden selvittäminen ja arviointi saattaisi merkittävästi viivästyttää Markunniemen alueen suunnittelun käynnistämistä.

Kaupungin esisopimuksen mukaisen alueen osalta on valmius käynnistää kaavan laadinta käytännössä välittömästi. On kuitenkin järkevää yhdistää alue Markunniemen alueen mahdolliseen asemakaavamuutokseen. Markunniemen aloitteen mukaisen alueen asemakaavamuutokseen ei ole enää nähtävissä teknisiä esteitä ennen kaavaprosessia, mutta alueen maanomistajien kanssa tulee laatia ja allekirjoittaa puitesopimus ennen kaavahankkeen käynnistämistä. Puitesopimusneuvottelut edellyttävät mm. kaavakonsultin kilpailutuksen.

Markunniemen alueen mahdollisen suunnitteluhankkeen seuraavia asioita:

- Eräjärventien viereinen ja Venehjoen etelä- ja länsipuolinen pelto: Otetaanko mukaan suunnitteluhankkeeseen?
 - o Jos kyllä, tarvitaan:
 - Maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvitys
 - Kulkuyhteyden mahdollisuuden teknistaloudellinen selvitys ja kustannusarviot
 - Jos näiden jälkeen alueen suunnittelua jatkettaisiin, tarvittaisiin maanomistajan kanssa kiinteistökauppa, -vaihto, kiinteistökaupan esisopimus tai puitesopimus
- Kaavakonsultin kilpailutus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

- Ennen tämän toteuttamista tarvitaan tieto siitä, otetaanko Eräjärventien viereinen alue mukaan suunnitteluun vai ei, muilta osin suunnittelualue on selvä.
- Puitesopimuksen neuvottelemine ja laatiminen aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa
 - Ennen tätä vaihetta tarvitaan kaavakonsultin kilpailutus.

Toimivalta Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) merkitä asian tiedoksi ja käydä lähetekeskustelun asiaan liittyen.

2) että Eräjärventien viereistä ja Venehjoen eteläpuolista aluetta (liitekartta) ei oteta mukaan suunnitteluhankkeeseen alueen kulkuyhteyden järjestämisen teknisen ja taloudellisen haastavuuden vuoksi.

3) että Eräjärventien viereisen ja Venehjoen eteläpuolella sijaitsevan alueen (liitekartta) suunnittelua on mahdollista edistää, mikäli alueen kulkuyhteyksiin liittyviä asioita on mahdollista nykyisiä olosuhteita järkevämmin ratkaista yhdyskuntataloudellisesti ja aikataulullisesti järkevästi.

4) että kaavakonsultin kilpailutus aloitetaan kaupunkikehityspalveluiden toimesta.

5) että kaupunkikehityspalvelut aloittavat neuvottelut kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimuksen laatimiseksi aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa kohdan 4) mukaisen kilpailutuksen jälkeen.

6) kehoittaa kaupunginhallitusta varaamaan riittävän määrärahan alueen suunnitteluun ja selvityksiin liittyen vuodelle 2025. Määrärahan varaamisessa tulee huomioida, että laadittavasta puitesopimuksesta riippuen on mahdollista, että suunnitteluun ja selvittämiseen liittyvät kustannukset tulevat ensin täysimääräisesti kaupungin maksettaviksi ja palautuvat tuloina puitesopimuksen ja myöhemmin laadittavan maankäyttösopimuksen kautta sekä esisopimuksen mukaisen alueen osalta tontinmyyntituloina kaupungille vasta myöhemmin sopimuksissa tarkemmin määritettävällä tavalla.

7) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle, ympäristölautakunnalle ja tekniselle lautakunnalle.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotuksen kohtaan 6):

6) esittää kaupunginhallitukselle, että määräraha alueen suunnitteluun ja selvityksiin käsitellään erillisenä asiana kun mainitut kustannukset ovat tiedossa ja kustannusten jako maanomistajien ja kaupungin kesken on

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

sovittu.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päätti:

- 1) merkitä asian tiedoksi ja käydä lähetekeskustelun asiaan liittyen.
- 2) että Eräjärventien viereistä ja Venehjoen eteläpuolista aluetta (liitekartta) ei oteta mukaan suunnitteluhankkeeseen alueen kulkuyhteyden järjestämisen teknisen ja taloudellisen haastavuuden vuoksi.
- 3) että Eräjärventien viereisen ja Venehjoen eteläpuolella sijaitsevan alueen (liitekartta) suunnittelua on mahdollista edistää, mikäli alueen kulkuyhteyksiin liittyviä asioita on mahdollista nykyisiä olosuhteita järkevämmin ratkaista yhdyskuntataloudellisesti ja aikataulullisesti järkevästi.
- 4) että kaavakonsultin kilpailutus aloitetaan kaupunkikehityspalveluiden toimesta.
- 5) että kaupunkikehityspalvelut aloittavat neuvottelut kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimuksen laatimiseksi aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa kohdan 4) mukaisen kilpailutuksen jälkeen.
- 6) esittää kaupunginhallitukselle, että määräraha alueen suunnitteluun ja selvityksiin käsitellään erillisenä asiana kun mainitut kustannukset ovat tiedossa ja kustannusten jako maanomistajien ja kaupungin kesken on sovittu.
- 7) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle, ympäristölautakunnalle ja tekniselle lautakunnalle.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 12
48/10.02.03/2023

Valmistelija

kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar esittelee kokouksessa tilannekatsauksen Markunniemen alueen hankkeen edistymisestä ja hankkeen kaavakonsultin hankinnan markkinakartoituksessa ilmenneistä seikoista.

Markunniemen hanketta on edistetty maankäyttö- ja kaavatoimikunnan 12.09.2024 § 30 päätöksen mukaisesti. Keskusteluja on jatkettu kaavoitusaloitteen tekijöiden kanssa tapaamisessa 29.10.2024. Tapaamisesta on laadittu myös muistio, joka on esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville.

Tapaamisessa kaavoitusaloitteen tekijöille esiteltiin alueesta tehtyjä selvityksiä, tehtiin alustavia kaavatalouslaskelmia sekä keskusteltiin

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

kaavakonsultin kilpailutuksen lähtökohdista. Tapaamisessa kerrottiin aloitteen tekijöille myös, että Eräjärvientien viereistä ja Venehjoen eteläpuolista aluetta ei oteta mukaan suunnitteluhankkeeseen alueen kulkuyhteyden järjestämisen teknisen ja taloudellisen haastavuuden vuoksi. Kyseinen lähtökohta perustuu maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tekemään päätökseen.

Tapaamisessa aloitteen tekijöiden kanssa sovittiin, että Oriveden kaupunki selvittää ja tarkentaa konsultin kilpailutusta. Selvitettäväksi seikoiksi sovittiin kilpailutukseen liittyen mm., voiko kaupunki lainsäädännön mukaisesti kilpailuttaa koko alueen suunnittelun niin, että maanomistaja vastaa suoraan konsultille oman alueen suunnittelusta aiheutuvista kustannuksista. Konsultin kilpailutuksen tavoitteelliseksi aikatauluksi asetettiin vuoden 2025 alku ja puitesopimusneuvottelujen aloitusajankohdaksi helmi- tai maaliskuu 2025.

KuHa Oy:n asiantuntijan kanssa käydyssä keskustelussa konsultin kilpailutukseen liittyen selvisi, ettei ole *lain julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016* vastaista toteuttaa kilpailutusta kaupungin ja yksityisen tahon yhteiskilpailutuksena. Kilpailutuksen muotoilun ja hankinnan määrittelyn tueksi KuHa Oy:n asiantuntija suositteli järjestettävän hankintalain 65 § mukaisen markkinakartoituksen ennen varsinaista kilpailutusta.

Markkinakartoitus kaavakonsultin kilpailutuksesta järjestettiin 10.2.-3.3.2025. Markkinakartoituksessa kysyttiin mm. hinta-arviota asemakaavamuutoksen laadinnalle sekä kustannusten erittelyn ja laskutuksen mahdollisuutta. Markkinakartoitukseen pyydettiin osallistumaan sellaisia toimijoita, joilta tullaan mahdollisesti pyytämään tarjous osana varsinaista kaavakonsultin kilpailutusta. Markkinakartoitus toteutettiin sähköpostitse niin, etteivät markkinakartoitukseen kutsutut toimijat tienneet, ketä muita toimijoita on pyydetty osallistumaan.

Markkinakartoituksen määraaikaan mennessä saatiin 2 vastausta. Kaavasunnittelija esittelee kokouksessa saatujen tarjousten hinta-arviot alueen kaavoitukselle.

Markkinakartoituksen mukaan toimijat eivät kokeneet haasteita sen suhteen, että alueen kaavoituksen kustannuksista vastaavat aloitteen tekijä ja kaupunki omien (kaupungilla olemassa kiinteistökaupan esisopimus alueella yksityisen maanomistajan kanssa) alueidensa osalta. Kartoituksen perusteella olisi myös mahdollista, että konsultti laskuttaisi kutakin toimijaa suoraan erikseen ennalta sovitun osuusjaon mukaisesti.

Erillisselvityksiä alueelle tarvitaan maankäyttöpalveluiden arvion mukaan vielä ainakin luontoselvitys. Luontoselvityksen kilpailutus on valmistelussa ja tavoitteena teettää selvitys jo touko-elokuun 2025 aikana. Alueen luontoselvityksessä potentiaalisena alueella selvitettävänä lajina voi olla esim. viitasammakko. Luontoselvityksissä eri lajeja voidaan havainnoida usein vain lyhyen aikaa vuodesta, esim. viitasammakoita voidaan selvittää vain alkukesästä. Mikäli luontoselvitystä ei saada tehtyä tulevan selvityskauden aikana ja muut viranomaistahot sen vaatisivat, niin saattaisi

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

luontoselvityksen tekeminen siirtyä vuodelle 2026 alkukesään. Luontoselvityksen ajankohta vaikuttaa suoraan kaavan valmistelun aikatauluun. Kaupunki toteuttaa ja kustantaa luontoselvityksen mahdollisuuksien mukaan ja se otetaan huomioon puitesopimuksen valmistelussa, kuten myös jo aiemmin toteutettu maaperä- ja tärinäselvitys. Markkinakartoituksesta selvinneen hinta-arvion avulla on tarkennettu kilpailutuksen toteutustapaa ja jatkettu kaavakonsultin kilpailutuksen valmistelua maankäyttöpalveluiden toimesta. Hankinnan kilpailutus voidaan saatujen markkinakartoituksen vastauksien perusteella valmistella hankintalain § 25 mukaisen kansallisen kynnysarvon alittavana hankintana.

Varsinaisessa kaavanlaatijan kilpailutuksen suunnittelussa on ilmennyt kuitenkin, että hankintaa määriteltäessä tarvitsee määritellä asioita, joita sovitaan yksityisen ja kaupungin välillä kaavahankkeissa puitesopimuksilla. Tällaisia asioita ovat mm. kustannusten jaon osuudet sekä kaavatyöskentelyn ohjaamisen käytännöt (esim. yhteistapaamiset aloitteen tekijän, kaupungin ja kaavakonsultin välillä). On siis tarpeen aloittaa puitesopimuksen valmistelu jo ennen kaavakonsultin kilpailutusta. Puitesopimus voi olla järkevää valmistella ja hyväksyä kaupungin päätöksenteossa ennen kaavakonsultin varsinaista kilpailutusta mm. sen vuoksi, että pystytään valitsemaan palveluntarjoaja saapuneiden tarjousten voimassaoloaikojen puitteissa.

Maankäyttöpalvelut valmistelee puitesopimusta. Puitesopimuksen valmistelussa täytyy esimerkiksi arvioida kunnallistekniikan ratkaisuja ja niiden kustannuksia, tonttialueen myyntituloja sekä mahdollisen myöhemmin tulevan maankäyttösopimuksen korvausprosenttia. Maankäyttöpalveluiden tavoitteena on aktiivisesti valmistella puitesopimusta kevään 2025 aikana. Kevään aikana on tarpeen aiheeseen liittyen järjestää neuvotteluita aloitteen tehneen maanomistajatahon kanssa.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville Muistio ”Markunniemen kehittäminen, tapaaminen aloitteiden tekijöiden kanssa 29.10.2024” sekä karttaote mahdollisesta suunnittelualueesta.

Toimivalta kaupunkinhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

- 1) merkitä asian tiedoksi.
- 2) käydä lähetekeskustelun hankkeeseen liittyen.
- 3) että ennen kaavakonsultin kilpailutusta laaditaan ja hyväksytään kaupungin päätöksenteossa kaavahankkeen puitesopimus maanomistajatahon kanssa.
- 4) ohjata maankäyttöpalvelut laatimaan edellä tarkoitettun puitesopimuksen yhteistyössä maanomistajatahon kanssa.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025

5) että puitesopimus laaditaan kaupungin voimassa olevien maankäytösopimusten periaatteiden ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti sekä kaupungin yleisiä lähtökohtia noudattaen.

6) että laadittu puitesopimuksen luonnos, jonka maanomistajataho on hyväksynyt, tuodaan hallintosäännön mukaisen toimielimen käsittelyyn, ja sen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

7) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle, ympäristölautakunnalle ja tekniselle lautakunnalle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttösopimusten periaatteiden päivitys

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 13
153/10.00.01.04/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupungilla on ollut voimassa maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa noin 1,5 vuotta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi maankäyttösopimusten periaatteet 18.9.2023 ja kaavoitustaksan 27.11.2023.

Periaatteet ja taksa ovat osoittautuneet pääosin erittäin toimiviksi. Ne ovat toimineet hyvinä työkaluina edistää maankäyttöhankkeita ja elinvoiman kehittämistä niiden kautta. Periaatteet ja taksa luovat selkeät ja hyvät linjat asioista käytäviin keskusteluihin sekä neuvotteluihin. Asiakirjat ovat mahdollistaneet sen, että kaupungin maapoliittisen ohjelman toteuttaminen on mahdollista ja ohjelman hengen mukaisesti kaupungin maankäytön suunnittelussa pystytään nykyään pyrkimään siihen, että mahdollisimman hyvin saataisiin kehityshankkeita liikkeelle sekä löytämään keinoja edistää erilaisia maankäytön kehityskulkuja siten, että niistä hyöttyy niin kaupunki kuin yksityiset maanomistajat. Periaatteet ja taksa ovat luoneet selkeän, yhdenmukaisen ja tasapuolisen raamin yhteydenottoihin vastaamiseen, keskusteluihin, neuvotteluihin sekä aiheeseen liittyviin sopimuksiin liittyen. Asiakirjat helpottavat merkittäväällä tavalla aiheeseen liittyvää viranhaltijoiden päivittäistä työtä. Kokonaisuutena maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa ovat osoittautuneet hyvin toimiviksi.

Maankäyttösopimusten periaatteiden sekä kaavoitustaksan mukaisia kaavoihin liittyviä puitesopimuksia on kaupunginhallituksen päätöksillä solmittu 4 hankkeeseen: Kirkkolahdenranta, Teerijärventie 9-15, Padustaipale ja kaavan kumoaminen kiinteistön 562-421-1-50 alueella. Puitesopimuksilla sovitaan kaavahankkeen osapuolten tavoitteista kaavahankkeeseen, mutta ei kaavan ratkaisuihin, eivätkä ne aiheuta kaavoihin liittyvään päätöksentekoon velvoitteita kaupungille.

Tällä hetkellä valmistelussa ja työlistalla neuvotteluvaiheessa on myös useita puitesopimuksia. Näistä voidaan mainita Markunniemen alueen kehittäminen.

Maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa ovat olleet voimassa noin 1,5 vuotta, jona aikana niitä on sovellettu. Niiden voimassaoloaikana on kertynyt kokemuksia niistä sekä myös kehittämistarpeita. Kokonaisuutena muutostarpeet ovat kuitenkin vähäisiä.

Maankäyttösopimusten tunnistetut muutostarpeet liittyvät yritysalueiden kehittämiseen.

Valtuuston hyväksymissä periaatteissa todetaan niiden soveltamisesta seuraavaa:

*"Nämä periaatteet koskevat asuinrakentamisen osalta keskustaajamaa ja sen lähialueita sekä yritystoimintaan tarkoitetun rakentamisen osalta koko kaupungin aluetta. Periaatteita on mahdollista soveltuville osin noudattaa myös muilla alueilla ja muun tyyppisen rakentamisen yhteydessä tarpeen mukaan. Muualle sijoittuvien asuinrakentamisen hankkeiden osalta laaditaan yksinkertainen puitesopimus, jossa sovitaan kaupungin laskuttavan kaavanlaadinnan kustannukset maanomistajalta kiinteiden taksojen mukaisesti. Periaatteet eivät koske rantaa-
asemakaavoja."*

Maankäyttösopimusten periaatteita sovelletaan siten yllä olevan kirjauksen mukaan yritystoimintaan tarkoitetun rakentamisen osalta koko kaupungin alueella.

Kaupunkikehityspalveluiden tiedossa on yksittäisiä sellaisia yritysalueiden kehittämiseen liittyviä tarpeita ja mahdollisuuksia, jotka edellyttäisivät asemakaavojen muutoksia. Tarpeet ovat ilmenneet kiinteistöjen omistajien oltua yhteydessä kaupunkiin. Tarpeet ilmenevät erityisesti jo olemassa olevilla rakennetuilla alueilla, joiden asemakaavat ovat useita vuosikymmeniä vanhoja. Maankäyttötarpeiden aikajänteet ja laajuudet vaihtelevat. Toisaalta, kiinteistön omistajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella ainakaan kaikissa tapauksissa omistajilla ei ole kiinnostusta kiinteistön kehittämiseksi lähteä monivaiheiseen ja osin myös arvonmääritykseltään haastavaan puite- ja maankäyttösopimusmenettelyyn. Näissä tapauksissa asemakaava ei mahdollista alueen toimijoiden tarvitsemaa toiminnan kehittämistä, mutta toisaalta kiinteistön omistajalla ei myöskään ole halua paikallisen kiinteistömarkkinan tilanteessa lähteä kehittämään aluetta sopimusten kautta. Aiheeseen on merkittävästi vaikutusta myös alueen kiinteistömarkkinan kokonaistilanteella.

Kaupungin on tärkeää edistää elinvoiman ja yritystoiminnan kehittämistä mahdollisuuksien rajoissa olevien keinojen puitteissa.

Kaupunkikehityspalvelut ovat arvioineet tilannetta, ja mahdollisia ratkaisuja tässä tekstissä kuvailtuun tilanteeseen on valmistelussa löydetty.

Tässä tekstissä kuvaillun kaltaiset jo rakennetut alueet sijoittuvat pääosin jo rakentuneen kunnallistekniikan piiriin. Rakentuneiden kohteiden kehittämisellä saadaan suurempi tehokkuus rakennetulle kunnallistekniikalle sekä vähennetään tarvetta ottaa uusia alueita rakentamiskäyttöön. Olemassa olevien rakentuneiden kiinteistöjen kehittäminen ei aiheuta tyypillisesti kaupungille juurikaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.

On tarpeen päivittää maankäyttösopimusten periaatteita siten, että niiden kautta on mahdollista edistää jo rakentuneiden yritysalueiden kehittämistä. Kaupungin on järkevää pyrkiä aktiivisesti laatimaan sellaisia kaavamuutoksia, jotka tarvittaessa mahdollistavat olemassa olevien rakentuneiden alueiden yritystoiminnan kehittämisen. Kaupungin tulee pyrkiä poistamaan asemakaavoista sellaisia tekijöitä, jotka tarpeettomasti rajoittavat toiminnan kehittämistä, joskin huomioiden toiminnan luonne ja vaikutukset. Päivitys edistää elinvoiman ja yritystoiminnan kehittymistä.

Kaupungin on perusteltua laatia jo olemassa olevien yritystoiminnan alueiden asemakaavamuutoksia toiminnan kehittämiseksi omalla kustannuksellaan toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi, riippumatta siitä, onko aloite asemakaavamuutokseen lähtenyt kaupungilta, kiinteistön omistajalta vai alueella toimivalta yritykseltä. Kaupungin on perusteltua edistää tämän tyyppisiä kaavahankkeita omalla kustannuksellaan sen vuoksi, että tämän kaltaisilla kaavamuutoksilla on erittäin merkittäviä elinvoimavaikutuksia, mikäli ne myöhemmin johtavat yritystoiminnan kehittämiseen tai laajentamiseen.

Maankäyttösopimusten periaatteita ehdotetaan päivitettäväksi siten, että periaatteiden ensimmäiseen osioon soveltamisalan kuvaukseen lisätään seuraava kirjaus:

”Periaatteita ei kuitenkaan sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.”

Muita päivitystarpeita ei periaatteissa ole kaupunkikehityspalveluiden näkemyksen mukaan ilmennyt.

Esityslistan liitteenä on päivitettyt maankäyttösopimusten periaatteet. Esitetty lisäys on merkitty tekstiin vihreällä korostuksella.

Toimivalta

kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle liitteenä olevien maankäyttösopimusten periaatteiden hyväksymisen.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1. päättää, että esitetystä lisäyksestä poistetaan ”kuitenkaan”-sana ja esitettyyn lisäykseen lisätään ”asemakaavoitettuihin”-sana, minkä jälkeen esitetty lisäys kuuluu seuraavasti: ”Periaatteita ei sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin asemakaavoitettuihin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.”

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle päätösehdotuksen kohdan 1 mukaisin muutoksin liitteenä olevien maankäyttösopimusten periaatteiden hyväksymisen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitustaksan päivittäminen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 14
193/02.05.00.00/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupungilla on ollut voimassa maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa noin 1,5 vuotta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi maankäyttösopimusten periaatteet 18.9.2023 ja kaavoitustaksan 27.11.2023.

Periaatteet ja taksa ovat osoittautuneet pääosin erittäin toimiviksi. Ne ovat toimineet hyvinä työkaluina edistää maankäyttöhankkeita ja elinvoiman kehittämistä niiden kautta. Periaatteet ja taksa luovat selkeät ja hyvät linjat asioista käytäviin keskusteluihin sekä neuvotteluihin. Asiakirjat ovat mahdollistaneet sen, että kaupungin maapoliittisen ohjelman toteuttaminen on mahdollista ja ohjelman hengen mukaisesti kaupungin maankäytön suunnittelussa pystytään nykyään pyrkimään siihen, että mahdollisimman hyvin saataisiin kehityshankkeita liikkeelle sekä löytämään keinoja edistää erilaisia maankäytön kehityskulkuja siten, että niistä hyöttyy niin kaupunki kuin yksityiset maanomistajat. Periaatteet ja taksa ovat luoneet selkeän, yhdenmukaisen ja tasapuolisen raamin yhteydenottoihin vastaamiseen, keskusteluihin, neuvotteluihin sekä aiheeseen liittyviin sopimuksiin liittyen. Asiakirjat helpottavat merkittäväällä tavalla aiheeseen liittyvää viranhaltijoiden päivittäistä työtä. Kokonaisuutena maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa ovat osoittautuneet hyvin toimiviksi.

Maankäyttösopimusten periaatteiden sekä kaavoitustaksan mukaisia kaavoihin liittyviä puitesopimuksia on kaupunginhallituksen päätöksillä solmittu 4 hankkeeseen: Kirkkolahdenranta, Teerijärventie 9-15, Padustaipale ja kaavan kumoaminen kiinteistön 562-421-1-50 alueella. Puitesopimuksilla sovitaan kaavahankkeen osapuolten tavoitteista kaavahankkeeseen, mutta ei kaavan ratkaisuihin, eivätkä ne aiheuta kaavoihin liittyvään päätöksentekoon velvoitteita kaupungille.

Tällä hetkellä valmistelussa ja työlistalla neuvotteluvaiheessa on myös useita puitesopimuksia. Näistä voidaan mainita Markunniemen alueen kehittäminen.

Maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa ovat olleet voimassa noin 1,5 vuotta, jona aikana niitä on sovellettu. Niiden voimassaoloaikana on kertynyt kokemuksia niistä sekä myös kehittämistarpeita. Kokonaisuutena muutostarpeet ovat kuitenkin vähäisiä.

Kaavoitustaksan tunnistetut muutostarpeet liittyvät yritysalueiden kehittämiseen.

Lähtökohtaisesti kaavoitustaksassa ei tarkka-alaisesti rajata sen käyttökohteita. Tällöin kaavoitustaksaa sovelletaan periaatteessa lähtökohtaisesti kaikkiin kaavahankkeisiin.

Tämän kokouksen erillisenä asiana käsitellään maankäyttösopimusten periaatteiden päivittämistä. Maankäyttösopimusten periaatteita ehdotetaan päivitettäväksi siten, että periaatteiden ensimmäiseen osioon soveltamisalan kuvaukseen lisätään seuraava kirjaus:

”Periaatteita ei kuitenkaan sovelleta sellaisiin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.”

Maankäyttösopimusten periaatteiden päivitystä koskevassa pykälässä on kirjattu enemmän aiheeseen liittyvää taustaa ja perusteluja. Tiivistetysti kaupungin on järkevää elinvoiman ja yritystoiminnan kehittymisen edistämiseksi pyrkiä aktiivisesti laatimaan sellaisia kaavahankkeita, joilla voidaan edistää yritystoiminnan kehittämistä, riippumatta siitä, onko aloite asemakaavamuutokseen lähtenyt kaupungilta, kiinteistön omistajalta vai alueella toimivalta yritykseltä.

On tarpeen päivittää kaavoitustaksaa siten, että sen kautta on mahdollista edistää jo rakentuneiden yritysalueiden kehittämistä. Taksan periaate yritysalueiden kehittämiseen liittyen on järkevää muokata siten, että myös jatkossa tulkinta maankäyttösopimusten periaatteiden kanssa on yhdenmukaista.

Kaupungin on järkevää pyrkiä aktiivisesti laatimaan sellaisia kaavamuutoksia, jotka tarvittaessa mahdollistavat olemassa olevien rakentuneiden alueiden yritystoiminnan kehittämisen. Kaupungin tulee pyrkiä poistamaan asemakaavoista sellaisia tekijöitä, jotka tarpeettomasti rajoittavat toiminnan kehittämistä, joskin huomioiden toiminnan luonne ja vaikutukset. Päivitys edistää elinvoiman ja yritystoiminnan kehittymistä.

Kaupungin on perusteltua laatia jo olemassa olevien yritystoiminnan alueiden asemakaavamuutoksia toiminnan kehittämiseksi omalla kustannuksellaan toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi, riippumatta siitä, onko aloite asemakaavamuutokseen lähtenyt kaupungilta, kiinteistön omistajalta vai alueella toimivalta yritykseltä. Kaupungin on perusteltua edistää tämän tyyppisiä kaavahankkeita omalla kustannuksellaan sen vuoksi, että tämän kaltaisilla kaavamuutoksilla on erittäin merkittäviä elinvoimavaikutuksia, mikäli ne myöhemmin johtavat yritystoiminnan kehittämiseen tai laajentamiseen.

Kaavoitustaksaa ehdotetaan päivitettäväksi siten, että taksan ensimmäiseen osaan lisätään taksan soveltamisalan tulkintaa selkeyttävä kirjaus: ”Tätä taksaa ei kuitenkaan sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.”

Muita päivitystarpeita ei taksassa ole kaupunkikehityspalveluiden näkemyksen mukaan ilmennyt.

Esityslistan liitteenä on päivitetty kaavoitustaksa. Esitetty lisäys on merkitty tekstiin vihreällä korostuksella.

Toimivalta

kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle liitteenä olevan kaavoitustaksan hyväksymisen.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1. päättää, että esitetystä lisäyksestä poistetaan ”kuitenkaan”-sana ja esitettyyn lisäykseen lisätään ”asemakaavoitettuihin”-sana, minkä jälkeen esitetty lisäys kuuluu seuraavasti: ”Tätä taksaa ei sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin asemakaavoitettuihin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.”

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle päätösehdotuksen kohdan 1 mukaisin muutoksin liitteenä olevan kaavoitustaksan hyväksymisen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kiinteistön 562-416-8-117 hankkiminen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 15
208/10.00.01.00/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kiinteistönomistajan edustaja on lähestynyt kaupunkia liittyen kiinteistöön 562-416-8-117 ja tiedustellut, onko kaupunki kiinnostunut ostamaan kiinteistöä. Tämän jälkeen kaupunkikehityspalvelut ovat käyneet keskustelua maanomistajan ja maanomistajan edustajan kanssa aiheeseen liittyen.

Kiinteistön karttaote on esityslistan liitteenä.

Kiinteistön pinta-ala on noin 10,7 ha. Kiinteistö sijaitsee Pappilankankaan alueella, Yläniementien, Ampujanraitin ja ulkoilureittien rajaamalla alueella. Kiinteistö rajautuu osin kaupungin omistamiin (mm. 562-416-8-881) ja osin yksityisiin kiinteistöihin. Kiinteistö on lähes kokonaisuudessaan metsämaata. Kiinteistön pohjoisreunalla kulkee kaupungin ylläpitämä Teerijärvien kierroksen ulkoilureitti. Kiinteistön pohjoisosassa ja itäreunalla kulkee puro / oja. Kyseessä on Teerijärvestä Längelmäveteen laskeva puretti. Kiinteistön eteläpäädyssä sijaitsee kevytrakenteinen rakennus. Kiinteistön alueella kulkee vapaasti muodostuneita ulkoiluun käytettäviä metsäpolkuja.

Noin puolella osalla kiinteistöstä on voimassa asemakaava. Kiinteistön pohjoisosaan on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalue (VL). Kiinteistön itä- ja eteläosat on asemakaavassa (vuodelta 1967) osoitettu pääosin maa- ja metsätalouskäyttöön (MvM).

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (2020) alue on osoitettu osaksi tiivistyvää ja kohentuva keskustaajamaa. Yleiskaavan oikeusvaikutteinen kehittämismääräys on seuraava:

”Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily ympäristöä. Tärkeimpien joukkoliikennepysäkkien yhteydessä tuetaan liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenne huomioiden. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.”

Alueen lähettyville on strategisessa yleiskaavassa osoitettu lisäksi Tavoiteltava ulkoiluverkosto – merkintä, joka yhdistää Iso-Teerijärven ja Hiedan alueen. Merkitty sijainti on ohjeellinen.

Maastokartan perusteella alustavalla tasolla arvioituna alueen rakennettavuus vaikuttaa olevan pääosin hyvä. Alue on mäkistä kangasmetsätyypistä metsää. GTK:n yleispiirteisen maaperäkartan (GTK, Maankamara – palvelu) mukaan kiinteistön länsi- ja pohjoisosissa maaperä olisi hiekkamoreenia sekä kalliomaata. Myös maastokartassa näkyy yksittäisiä kallioisia kohtia. GTK:n kartan mukaan kiinteistön pohjoiskulmassa maaperä koostuisi osin hiesusta ja osin rantakerrostumasta (käsittää pääosin hiekkaa, soraa ja louhikkoa). Kiinteistön eteläosissa esiintyy kartan mukaan hiesua sekä kalliomaata. Pääosin arvioidaan käytettävissä olevien tietojen perusteella, että alueen rakennettavuus on hyvä. Tarkempia maaperätutkimuksia ei ole tehty.

Maankäyttöpalveluiden arvion mukaan kiinteistön hankkiminen olisi kaupungilta hyvä ratkaisu ja kaupungin maapoliittisen ohjelman mukainen toimi. Kiinteistö täydentää kaupungin maanomistusta alueella. Kiinteistöllä yhdistettynä kaupungin omistamaan viereisiin kiinteistöön 562-416-8-81 on olemassa merkittävää pidemmän aikavälin kehittämispotentiaalia. Alueen kehittämiseen on potentiaalia niin asuinrakentamisen kuin virkistyspalveluiden kannalta. Myös lyhyemmällä aikavälillä kiinteistö mahdollistaa kaavoitukseen perustuvaa kehittämistä erityisesti Ampujantien ja Ampujanraitin läheisyydessä.

Kiinteistön sijainti on hyvä kehittämisen kannalta. Alueelle on pidemmällä aikavälillä mahdollista kaavoituksen keinoin tutkia luonnonläheisen, metsään ja loistaviin ulkoilureitteihin rajautuvan asuinalueen kehittämistä lähelle Oriveden asemaa. Kiinteistön eteläkärjestä on etäisyyttä Oriveden asemalle noin 1 km. Alue on myös lähellä kehittymässä olevaa Rovastinkankaan koulun aluetta. Kiinteistön pohjoisosasta on matkaa Rovastinkankaan koulun alueelle noin 600 metriä, pääosin rauhallisia kevyen liikenteen yhteyksiä pitkin.

Kiinteistö on ollut pääosin metsätalouden käytössä. Kiinteistön pohjoisosan halki ja itäreunalla kulkeva puro / oja arvioidaan ennakolta sellaiseksi, että siinä on todennäköisesti olemassa luontoarvoja.

Maanomistaja on teettänyt alueelle metsäarvion. Arvion on laatinut Metsänhoitoyhdistys. Metsäarvio on esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville. Arvion mukaan kiinteistöllä puuston ikä kuvioittain vaihtelee 9 ja 34 vuoden välillä. Alueen metsät ovat siis pääosin taimikoita ja nuoria kasvatusmetsiä. Pääpuulajeja ovat kuusi ja mänty. Kiinteistön kuvioiden summa-arvoksi on arvioitu noin 44 000 euroa. Arvon korjauksen jälkeiseksi kiinteistön käyväksi arvoksi on arvioitu noin 30 000 euroa. Metsäarviossa huomioidaan vain metsätalouden arvot.

Kiinteistön omistajan ja omistajan edustajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella omistaja on valmis myymään kiinteistön kaupungille 70 000 euron kauppahinnalla.

Maankäyttöpalveluiden arvion mukaan kiinteistöstä esitetty hintapyyntö on perusteltu. Kaupungilla ei ole akuuttia aktiivista tarvetta kiinteistön hankkimiseen, mutta sen hankkiminen on järkevää kaupungin maanomistuksen täydentämiseksi sekä pitkän aikavälin kehittämismahdollisuuksien mahdollistamiseksi. Kiinteistö täydentäisi kaupungin raakamaavarantoa verrattain lähellä Asemaa. Kiinteistöstä

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 15

29.04.2025

neuvoteltu kauppahinta on kohtuullinen ja noudattaa kaupungin maapoliittista ohjelmaa. Kaupungin lähtökohtana neuvotteluissa on ollut se, että kaupunki on kiinnostunut hankkimaan kiinteistön metsämaan hintaan verrattavissa olevalla hinnalla. Neuvoteltu kauppahinta on jonkin verran puhtaan metsämaan kauppaa-arvoa korkeampi, mutta toisaalta hinnoittelu on järkevä kaupungin raakamaakaupoissa maksamiin hintoihin verrattuna. Näin ollen kiinteistön hankkiminen esitetyllä kauppahinnalla on maankäyttöpalveluiden arvion mukaan kaupungille järkevää.

Toimivalta

kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää seuraavaa:

1) Kaupunki voi ostaa kiinteistön 562-416-8-117 kauppahintaan 70 000 euroa.

2) Kaupunki voi maksaa kauppaan liittyvät kaupanvahvistuksen sekä lainhuudon hakemiseen liittyvät kulut.

3) Valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirjan ilman erillisiä päätöksiä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi saatettavat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 16

Valmistelija toimistosihteeri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	24.3.2025 § 62 Hiedan alueen kehittäminen
-	24.3.2025 § 64 Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos; kaavahankkeen aluerajauksen ja tavoitteiden muuttaminen
2.	Pirkanmaan liiton maakuntavaltuuston päätöksiä:
-	7.4.2025 § 9 Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan hyväksyminen

Toimivalta kuntalaki

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 17

Valmistelija toimitosihteeri Soile Kontu

Toimivalta kuntalaki

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.

Päätös Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsitteli seuraavat kokouksessa muut esille tulleet asiat:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta keskusteli yleisesti metsän myynnistä ja metsien arvosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17**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 §)