

Kaupunginhallitus

Aika 14.04.2025 klo 15:00 - 17:54

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsittelyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 88	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 89	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 90	Lautakuntien ja muiden toimielinten pöytäkirjat ja viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat	6
§ 91	Tonttien varausprosessi: Jatkuva haku	7
§ 92	Tonttien varausprosessi: Haettavaksi tulevat tontit	13
§ 93	Tontinvarauspalvelun uudistaminen	19
§ 94	Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot	21
§ 95	Sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta	26
§ 96	Kuusitien asemakaavamuutoksen puitesopimus	32
§ 97	Kiinteistöllä 562-413-2-248 oleva vuokrasopimus viljelypalstoista	36
§ 98	Palstanviljelyalueen maanvuokrasopimus, kiinteistö 562-413-2-248	39
§ 99	Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän perussopimuksen muuttaminen	41
§ 100	Tilapäislainan myöntäminen Hirsilän seudun kylät ry:lle	45
§ 101	Oriveden henkilöstötilinpäätös vuodelta 2024	47
§ 102	Tiedoksi saatettavat asiat	49

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Viljanen Jussi	15:00 - 17:54	puheenjohtaja	
	Hjerppe Ilkka	15:00 - 17:54	varapuheenjohtaja	
	Kahelin Anne	15:00 - 17:54	jäsen	
	Kymäläinen Sami	15:00 - 17:54	jäsen	
	Manner Anna	15:04 - 17:54	jäsen	
	Raita-aho Timo	15:00 - 17:54	jäsen	
	Sikala Touko	15:00 - 17:54	jäsen	
	Suhonen Eliisa	15:00 - 17:54	jäsen	
	Ylistalo Maija	15:00 - 17:54	jäsen	
	Jakara Heidi	15:00 - 17:54	valtuuston puheenjohtaja	
	Mäkinen-Aakula Marjo	15:00 - 17:54	valtuuston I varapj.	

Poissa	Kahilaniemi Sini	15:00 - 17:54	valtuuston II varapj.	
	Leppänen Piia	15:00 - 17:54	pöytäkirjanpitäjä, hallintosihteeri	

Muu	Kuusisto Juha	15:00 - 17:54	esittelijä, kaupunginjohtaja	
	Lilja Marjatta	15:00 - 17:54	pöytäkirjanpitäjä, talous- ja hallintojohtaja	
	Vesava Matti	15:10 - 15:36	asiantuntija, tekninen johtaja	
	Somelar Dennis	15:36 - 16:36	asiantuntija, kaavasuunnittelija	
	Kivikko Antti	15:36 - 17:29	asiantuntija, maankäyttöpäällikkö	

Allekirjoitukset

Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Jussi Viljanen
puheenjohtaja

Marjatta Lilja
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

88 - 102

Pöytäkirjan tarkastus

Orivedellä (pvm)

Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Eliisa Suhonen
pöytäkirjantarkastaja

Maija Ylistalo
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Yleisessä tietoverkossa 18.04.2025 13:00

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 88

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätettiin, että esityslistan asia 97, Palstanviljelyalueen maanvuokrasopimus, kiinteistö 562-413-2-248, käsitellään asian 98, Kiinteistöllä 562-413-2-248 oleva vuokrasopimus viljelypalstoista, jälkeen.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 89

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi ovat vuorossa Anna Manner ja Maija Ylistalo.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Eliisa Suhonen ja Maija Ylistalo

Kaupunginhallituksen jäsen Anna Manner saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 15.04.

Lautakuntien ja muiden toimielinten pöytäkirjat ja viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 90

Kaupunginhallituksen tietoon saatetaan seuraavat lautakuntien ja muiden toimielinten pöytäkirjat sekä viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat:

1.	Kaupunginjohtaja:
-	Yleinen päätös §1/2005 Särkänkodin rakentamiseen otetun Svenska Handelsbanken AB:n korkotukilainan siirtäminen Kuntarahoitus Oyj:lle
-	Päätöspöytäkirja, otto-oikeuden käyttäminen § 6
2.	Hyvinvointi- ja elämänlaatulautakunta:
-	Pöytäkirja 26.3.2025
3.	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta:
-	Pöytäkirja 27.3.2025
4.	Lasten ja nuorten lautakunta:
-	Pöytäkirja 31.3.2025
5.	Talous- ja hallintojohtaja:
-	Yleinen päätös § 4/2025 Danske Bankissa olevan pankkitilin lopettaminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että se ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta eikä ota käsiteltäväkseen yllä mainituissa pöytäkirjoissa ja päätöspöytäkirjoissa päätettyjä asioita

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Kaupunginhallitus § 91

27.03.2025
14.04.2025

Tonttien varausprosessi: Jatkuva haku

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 4

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Kaupunginhallitus § 91

27.03.2025
14.04.2025

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 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 kätevemmän 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Kaupunginhallitus § 91

27.03.2025
14.04.2025

- Mahdollistaa asiakkaille merkittävästi nykyistä kevyempi ja läpimenoajaltaan nopeampi tontin varaaminen
- Mahdollistaa tontin varauksen läpimenoajan merkittävä lyhentyminen
- Yksinkertaistaa työnkuluja 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 tonttivarauksen 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 määräajaksi 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Kaupunginhallitus § 91

27.03.2025
14.04.2025

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Kaupunginhallitus § 91

27.03.2025
14.04.2025

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Kaupunginhallitus § 91

27.03.2025
14.04.2025

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 91
154/10.00.02.00/2025

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsitteli asiaa kokouksessaan ja keskustelun perusteella muutoksia ei ollut tarpeen tehdä.

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

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy "Jatkuva haku" – tontinvarausprosessin.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 1 Jatkuva haku – tontinvarausprosessien prosessikuvaukset
- 2 Kuva tontinvarausprosessin palvelumuotoilusuunnittelusta
- 3 Nykyinen sekä ehdotetut tontin varaus-/vuokraus-/myyntilomakkeet

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 5
Kaupunginhallitus § 92

27.03.2025
14.04.2025

Tonttien varausprosessi: Haettavaksi tulevat tontit

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 5

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 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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 5
Kaupunginhallitus § 92

27.03.2025
14.04.2025

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 tontinvaraussoimusten 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 kätevemmän 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 5
Kaupunginhallitus § 92

27.03.2025
14.04.2025

- Mahdollistaa asiakkaille merkittävästi nykyistä kevyempi ja läpimenoajaltaan nopeampi tontin varaaminen
- Mahdollistaa tontin varauksen läpimenoajan merkittävä lyhentyminen
- Yksinkertaistaa työnkuluja 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 tonttivarausta 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 määräajaksi 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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 5
Kaupunginhallitus § 92

27.03.2025
14.04.2025

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.

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 määräajaksi 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. Varausmenettelyiden ja sen ehtojen laatimisessa voidaan hyödyntää myös Oriveden kaupungin yleisiä varaus- ja luovutusehtoja.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 5
Kaupunginhallitus § 92

27.03.2025
14.04.2025

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

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.

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 92
155/10.00.02.00/2025

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsitteli asiaa kokouksessaan ja keskustelun perusteella muutoksiin ei ollut tarvetta.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on "Haettavaksi tulevat tontit" – tontinvarausprosessien prosessikuvaus, kuva palvelumuotoilun avulla

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 5	27.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 92	14.04.2025

kartoitetusta prosessista sekä uudistettu yleinen hakemuslomake ja nykyinen omakotitontin varaus- ja ostohakemuslomake.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy ”Haettavaksi tulevat tontit” – tontinvarausprosessin.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 4 Haettavaksi tulevat tontit – tontinvarausprosessien prosessikuvaus
- 5 Kuva palvelumuotoilun avulla kartoitetusta prosessista
- 6 Uudistettu yleinen hakemuslomake ja nykyinen omakotitontin varaus- ja ostohakemuslomake

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 7
Kaupunginhallitus § 93

27.03.2025
14.04.2025

Tontinvarauspalvelun uudistaminen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 7

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.

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 93
156/10.00.02.00/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 7
Kaupunginhallitus § 93

27.03.2025
14.04.2025

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar esittelee kokouksessa tontinvarauspalvelun uudistamista.

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee tontinvarauspalvelun uudistamisen tiedoksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 6

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 lyhentymisen
- 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 6
Kaupunginhallitus § 94

27.03.2025
14.04.2025

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 soveltuvien 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 muutosvertailuversio -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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 6
Kaupunginhallitus § 94

27.03.2025
14.04.2025

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.

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 94
157/10.00.02.00/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsitteli kokouksessaan 27.3.2025 tontinvarausprosessien ja tontinvarauspalvelun merkittävää uudistamista. Prosessi sekä palvelu on suunniteltu kaupunkikehityspalveluiden toimesta asiakkaan näkökulmasta mahdollisimman toimivaksi ja sujuvaksi. Uudistettava toimintamalli perustuu entistä vahvemmin sähköisen asioinnin mahdollistamiin mahdollisuuksiin. Palvelun kehittämisen arvioidaan parantavan, helpottavan ja selkeyttävän merkittävästi asiakkaan suuntaan tapahtuvaa palvelua, laskevan tonttivarauksen läpimenoaikaa, laskevan tontinvarausmaksua sekä merkittävässä määrin laskevan työajan kulutusta kaupungin erilaisissa sisäisissä työketjuissa yhtä tonttivarauksista kohden.

Kaupungilla käytössä oleva tontinvarausprosessi on ollut asiakkaiden näkökulmasta, palautteen perusteella, toimiva ja kilpailukykyinen moniin

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 6
Kaupunginhallitus § 94

27.03.2025
14.04.2025

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. Arvioidaan, että uudistettava tontinvarausprosessi ja -palvelu tulee olemaan asiakkaalle entisestään parempi ja merkittävästi nopeampi ja kevyempi.

Tontinvarausprosessin ja -palvelun uudistaminen kaupunkikehityspalveluiden suunnittelemassa muodossa edellyttää merkittäviä muutoksia asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiin varaus- ja luovutusehtoihin. Muutoksia on tarkemmin kuvattu ylempänä olevassa maankäyttö- ja kaavatoimikunnan esittelytekstissä.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta on esittänyt kaupunginhallitukselle uusittujen asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen hyväksymistä.

Toimikunnassa käydyn keskustelun perusteella ilmeni tarpeita myös muutamiin muutoksiin. Muutokset on tehty esityslistan liitteenä olevaan versioon. Versioon on tehty seuraavat muutokset:

- Yleisten varausehtojen kohtaan 2 on lisätty vaatimus siitä, että tontin varaaja on oikeustoimikelpoinen.
- Yleisten luovutusehtojen kohtaan 12 on lisätty kirjaus siitä, että tontin kauppahinnassa tehtäviä maksetun vuokran hyvityksiä sovelletaan 1.5.2025 jälkeen vuokrattujen tonttien kohdalla.

Esityslistan liitteenä on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen luonnos sekä voimassa olevien ehtojen ja luonnoksen välinen muutosversio sekä voimassa olevat yleiset varaus- ja luovutusehdot. Muutosversioon on korostettu keltaisella lisäykset ja osoitettu yliviivauksella poistettavat kohdat. Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan käsittelyn perusteella tehdyt muutokset on muutosversioon osoitettu sinisellä värillä.

Tontinvarausprosessi on tarpeen uudistaa kevään aikana, jotta asiakkaille suunnattua palvelukokonaisuutta pystytään kehittämään sekä samalla laskemaan kaupungin sisäisten prosessien resurssien kulutusta. Asiaan voidaan soveltaa kuntalain § 143 päätöksen täytäntöönpano-kelpoisuudesta, sillä mahdollinen oikaisuvaatimus tai valitus ei käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

Toimivalta hallintosääntö 23 §
Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus Kaupunginhallitus

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 6
Kaupunginhallitus § 94

27.03.2025
14.04.2025

3) antaa maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiin varaus- ja luovutusehtoihin teknisluonteisia muutoksia. (kokouksessa tehty lisäys)

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus piti tauon tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 16.37-16.57.

Liitteet

- 7 Päivitetyt_yleiset varaus- ja luovutusehdot_2025_Muutosvertailu
- 8 Päivitetyt_yleiset varaus- ja luovutusehdot_2025
- 9 Tonttien-yleiset-luovutus-ja-varausehdot_Orivesi-2023-002

Sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 95
210/10.03.01.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttöpalvelut on laatinut sopimusluonnoksen Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta yhteistyössä maanomistajatahon kanssa. Sopimusluonnos on esityslistan liitteenä. Maanomistajataho on alustavasti hyväksynyt sopimuksen.

Sopimus koskee maanomistajan omistamaa kiinteistöä 562-413-6-283 TÄHTIRINNE sekä kaupungin omistamaa kiinteistöä 562-413-75-1 TÄHTINIEMI. Sopimus koskee molempien kiinteistöjen osia, ei kiinteistöjä kokonaisuudessaan. Sopimusalueen kartta on sopimuksen liitteenä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, 2.9.1988) maanomistajan omistamalle kiinteistölle 562-413-6-283 on osoitettu mm. Kuusitien katualue sekä kortteliin 27 tontit 3-7. Tontit ovat osa erillispientalojen korttelialuetta (AO), jonka kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I ja tonttitehokkuus $e = 0,20$. Maanomistajan kiinteistö rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaisiin asumiseen osoitettuihin tontteihin sekä lähivirkistysalueeseen. Kaupungin omistama kiinteistö on laajempi. Sopimusalueelle Tähtiniementien rakentuneen kadun osuuden sekä maanomistajan kiinteistön väliin on osoitettu lähinnä Kuusitien katualuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Sopimusalueelle on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148).

Sopimusalue rajautuu alueeseen, jolla on vireillä Tähtiniementien jatkeen asemakaavan kumoaminen. Kaavahankkeen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.1.-2.2.2025.

Sopimusalueen asemakaava ei ole toteutunut. Alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut tontit eivät ole rakentuneet, eikä alueelle ole toteutunut myöskään Kuusitien katu. Nykyisellään alue on pääosin metsäistä aluetta.

Maanomistaja suunnittelee alueelle asemakaavan mukaiselle asumiseen tarkoitetulle tontille rakennushanketta. Maanomistaja suunnittelee hanketta korttelin 27 tontille 6.

Maanomistaja on ottanut kaupunkiin yhteyttä suunnitellessaan rakennushanketta. Yhteydenotto on koskenut itse rakennushanketta sekä tieyhteyden rakentamista. Kaupunki on yhteydenoton jälkeen selvittänyt alueen yhdyskuntarakenteen sekä kaavatilanteen lähtökohtia.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet aiheeseen liittyvistä seikoista useampaan otteeseen yhteydenoton jälkeen.

Kuusitien voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakentumattomat tontit sijoittuvat pääosin yksityisten omistamille alueille. Rakentamattoman Kuusitien kadun läheisyydessä on yhteensä 7 rakentumatonta yksityisellä maalla sijaitsevaa tonttia. Kuusitien rakentamattoman katualueen pituus on noin 240 metriä, jonka lisäksi katualueen rakentamiseksi tulisi rakentaa myös noin 80 metriä aiemmin rakentamatonta Orisseläntien katualuetta. Kokonaisuutena kyseisten katuosuuksien rakentaminen olisi kaupungille mittava investointi. Alueen rakennuskaava on vuodelta 1988. Alueelta ei ole tiedossa, että kaavoituksen yhteydessä olisi laadittu maankäytösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista. Alueella vallitsee siten nykytiedon valossa sopimukseton tila kunnallistekniikan kustannusten suhteen.

Lähtökohtaisesti lain mukaan kaupungilla on vastuu asemakaavan mukaisten katujen toteuttamisesta ellei siitä ole toisin sopimuksella sovittu, mutta tilanne on tältä osin epäselvä. Kaupungin nykyisen maapoliittisen ohjelman mukaan kyseisen kaltaista asemakaavaa ei enää laadittaisi ainakaan ilman kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviä sopimuksia. Lisäksi nykyisin lähtökohtana on, että kaupunki asemakaavoittaa ensimmäisellä kerralla kyseessä olevan kaltaista ”tavanomaista” raakamaata vain omistamillaan alueilla. Tähän verraten on poikkeava ja taloudellisesti kestävätilanne kaupungin kannalta, että yksityiselle maalle asemakaavoitetun alueen kunnallistekniikan rakentaminen olisi kaupungin vastuulla ilman kustannusten sopimista. Huomattakoon, että vastaavasti samaan aikaan hyödyt ja mahdolliset tontinmyyntitulot kohdistuvat kokonaisuudessaan yksityisille maanomistajille, ilman heidän osallistumistaan rakentamiskustannuksiin. Lähtökohtaisesti tilanne ei ole yhdyskuntataloudellisesti kestävä, ja myös erinäinen lainsäädäntö estää kuntaa investoinneillaan tukemasta suoraan yksittäisiä yksityisiä toimijoita.

Kaupungin suunnitelmissa ei ole toteuttaa alueelle asemakaavan mukaista katua, eikä sille ole nähtävissä laajempaa yleistä tarvetta. Asemakaavan katsotaan ratkaisuidensa puolesta olevan tältä osin ilmeisen vanhentunut ja edellyttävän päivittämistä. Kuusitien aluetta ei ole myöskään kaupungin kunnallisteknisten investointien budjetissa tai seuraavien vuosien työsuunnitelmassa.

Kaupungilla on kuitenkin olemassa eräänlainen vastuu toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle asuinrakentamiseen osoitetulle tontille tieyhteys. Sen vuoksi tällä sopimuksella sovitaan tieyhteyden toteuttamisesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista. Tieyhteys toteutetaan kuitenkin yksityistietyyppisenä, joka ratkaisultaan on olennaisesti edullisempi kuin asemakaavan mukaisen kadun rakentaminen tyypillisen katurakentamisen teknisin ratkaisuin.

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa alueelle asuinrakennushanke. Hankkeen toteuttaminen sekä alueen käyttäminen asumiseen edellyttää tieyhteyden rakennuspaikalle. Maanomistajan ja kaupungin yhteinen tavoite on mahdollistaa rakennushankkeen toteutuminen. Jotta rakennushanke voisi toteutua, tulee sopia kulkuyhteyden toteuttamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista rakentajan kanssa.

Sopimusalueelle on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148). Kaavahankkeen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Kaupunginhallitus käsittelee tämän kokouksen erillisenä asiakohtana Kuusitien kaavahankkeen puitesopimusta. Todettakoon, että tieyhteyden sopimus sekä puitesopimus on järkevää olla allekirjoitettuna samanaikaisesti, jotta alueen rakentamiseen, käyttöön ja suunnitteluun liittyvät asiat ovat riittävällä tavalla sovitut ennen alueen rakennushankkeen toteutumista. Puitesopimuksessa käsitellään tavoitteita ja lähtökohtia alueen asemakaavamuutokseen.

Sopimuksen tavoite sekä kaupungin että maanomistajan näkökulmasta on mahdollistaa suunniteltu rakennushanke sekä mahdollistaa alueelle rakennettavan tieyhteyden toteuttaminen ilman voimassa olevan asemakaavan mukaisen Kuusitien kadun toteuttamista.

Sopimuksen kohdassa 3 on sovittu rakennettavan tieyhteyden määrittämisestä seuraavaa:

”Alueelle voidaan tämän sopimuksen nojalla rakentaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 27 tontille 6 johtava enintään 110 metriä pitkä tieyhteys. Viitteellinen karttakuva rakennettavasta tieyhteydestä liitteenä 2.

Tieyhteyden rakentaminen ja sen laadulliset ominaisuudet perustuvat seuraaviin lähtökohtiin:

- Pituus maksimissaan noin 110 metriä alkaen Tähtiniementien rakennetulta osuudelta (liite 2).*
- Ajoradan leveys maksimissaan 3,5 – 4,0 metriä.*
- Rakennettavan rakenteen kokonaisleveys muodostuu ajoradasta (maks. 3,5 – 4,0 m) sekä kuivatuksen vaatimista rakenteista avo-ojin tai avopainantein.*
- Rakennettavan tieyhteyden vaatima kuivatus järjestetään avo-ojin tai avopainantein sekä tarvittavin rumpurakentein.*
- Päällystemateriaalina murske.*
- Tieyhteys toteutetaan kestäväillä ja kantavilla rakenteilla toteutettuna tierakenteena kaupungin antaman ohjeistuksen sekä tämän sopimuksen mukaisesti.*
- Ei sisällä valaistusta tms. muita lisävarusteita.*
- Toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle katualueelle, jonka kaupunki merkitsee maastoon.*
- Vesiliitynnät, sähköjohdot ja muut tekniset rakenteet voidaan tarvittaessa rakentaa samaan rakenteeseen.*
- Tieyhteyden päähän on mahdollista rakentaa tässä määrittelyssä määritettyä leveämpi ajoneuvojen kääntymistä varten tarkoitettu leveämpi osuus, kääntöympyrä tai T-haara tms. tyyppinen ratkaisu.”*

Sopimuksen kohdassa 4 on sovittu siitä, että maanomistaja voi saman urakan yhteydessä rakentaa samaan tierakenteeseen myös sopimuksessa

määritetyn rakenteen ulkopuolisia asioita tai lisävarusteita. Niiden osalta kaupunki ei kuitenkaan osallistu rakentamisen kustannuksiin. Tällaisia poikkeamia voivat olla esimerkiksi tieyhteyden pintamateriaalin vaihtaminen (esim. asfaltti), valaistuksen rakentaminen, toteuttaminen leveämpänä tai vesiliityntöjen, sähköjohtojen ja muiden teknisten rakenteiden rakentaminen samaan rakenteeseen. Sopimuksessa todetaan myös, että näiden osalta rakentamiskustannukset tulee erotella selvästi yllä määritellyn tierakenteen rakentamisen kustannuksista.

Sopimuksen kohdassa 5 on tarkennettu hyväksyttäviä kustannuksia sekä näihin liittyviä kirjanpidon käytäntöjä, joita maanomistajan tulee noudattaa sopimuksen mukaisesti.

Kohdassa 6 tieyhteyden rakentamisen kustannusjaosta sovitaan, että kaupunki vastaa rakentamisen kustannuksesta 100 % osuudella lähtökohtaisesti. Kohtaan on kuitenkin kirjattu myös tähän liittyvä poikkeustilanne, jonka osalta toiminta on määritelty sopimuksessa. Kaupungin kustannusvastuu asiassa perustuu siihen, että alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu, jota ei kuitenkaan ole toteutettu. Kaupungin vastuulla on toteuttaa kulkuyhteys voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle.

Kohdassa 7 on sovittu tarkemmin tieyhteyden toteuttamiseen, toteuttajaan ja toteuttamisen tapaan sekä kustannuksiin liittyviä seikkoja. Kohdan mukaisesti vaihtoehdot ovat seuraavat: rakentaminen toteutetaan maanomistajan tilaaman työn avulla, kaupunki kilpailuttaa ja tilaa työn tai kaupunki toteuttaa yhteyden rakentamisen omana työnään. Näihin vaihtoehtoihin liittyviä lähtökohtia on tarkemmin määritelty sopimuksessa.

Kohdassa 8 on määritelty tieyhteyden hyväksymiseen ja mahdollisiin virheisiin liittyviä seikkoja.

Kohdassa 9 on määritelty tieyhteyden kunnossapito sen jälkeen, kun se valmistuu:

"Tieyhteys siirtyy valmistumisen jälkeen kokonaisuudessaan maanomistajan ylläpidettäväksi ja huollettavaksi. Ylläpidon ja huollon kustannuksista vastaa maanomistaja täysimääräisesti.

Tieyhteys on valmistumisensa jälkeen verrattavissa yksityistiehen."

Lähtökohta poikkeaa kadusta, jotka tyypillisesti jäävät kaupungin ylläpitoon. Poikkeaminen johtuu siitä, että alueella ei ole laajempaa yleistä tarvetta kadulle, kaupungilla ei ole suunnitelmissa toteuttaa alueelle katua ja alueen asemakaava ja sen katuratkaisut ovat lähtökohdiltaan ilmeisen vanhentuneita edellyttäen päivittämistä. Näin ollen, sopimuksella sovitaan siitä, että tieyhteyden rakentamisen jälkeen se jää maanomistajan ylläpidettäväksi yksityistien tyypisesti.

Kohdassa 10 sovitaan mahdollisista muista rakennuspaikoista ja rakennettavan tieyhteyden käyttämisestä niille kulkemiseen. Kohdassa 11 on tarkennettu kustannusten laskuttamiseen ja maksamiseen liittyviä lähtökohtia.

Kohdassa 12 on kirjattu toteavasti alueen asemakaavamuutokseen, rakennuskieltoon ja puitesopimukseen liittyviä seikkoja.

Kaupunginhallitus on 24.6.2024 § 148 asettanut alueelle rakennuskiellon. Rakennuskiellon päätöksen esittelytekstissä on kirjattu seuraavaa:

”Alueen nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontteja yksityisten omistamille alueille. Alueella on runsaasti rakentamatonta tonttivarantoa. Myös alueen asemakaavan mukaisia katuja ei ole rakennettu. Alueella ei tiettävästi ole sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista.

Kaupunki suhtautuu lähtökohtaisesti positiivisesti rakentamiseen, mutta kyseisessä tapauksessa maanomistajan kanssa tulee ennen rakentamista sopia kulkuyhteyteen liittyvistä asioista. Kaupungin lähtökohta on se, että yksityisellä maalla olevan tontin kulkuyhteyden järjestäminen kuuluu yksityiselle maanomistajalle, ellei asiasta toisin ole sopimuksellisesti sovittu.

Rakennuskielto on mahdollista poistaa kaupunginhallituksen päätöksellä kokonaan tai rakennuskiellon aluetta on mahdollista muuttaa, mikäli alueen maanomistajan kanssa sovitaan alueen rakentamiseen sekä mahdollisten kulkuyhteyksien järjestämiseen liittyvistä kysymyksistä sopimuksella.”

Kohdassa 12 todetaan myös seuraavaa:

”Todetaan, että tässä sopimuksessa on kyse kaupunginhallituksen päätöksen 24.6.2024 § 148 mukaisesta sopimisesta alueen rakentamiseen ja kulkuyhteyksien järjestämiseen liittyen. Todetaan myös, että tällä sopimuksella on siten tavoitteena sopia kulkuyhteyteen ja muihin seikkoihin liittyvistä asioista niin, että kaupunginhallituksella olisi edellytykset muuttaa alueelle asetettua rakennuskieltoa tai poistaa se niin, että maanomistajan suunnittelema rakennushanke voi toteutua.”

Lisäksi alueen lupatilanteeseen liittyen on kirjattu seuraavaa:

”Tämä sopimus ei suoraan salli sopimuksen mukaisen tieyhteyden, tai minkään muunlaisenkaan rakentamisen aloittamista sopimusalueella. Rakentamisen aloittaminen sopimusalueella edellyttää mm. rakennuskiellon poistamista tai siitä poikkeamista (edellyttää kaupunginhallituksen erillisen päätöksen) sekä muiden rakentamiseen tarvittavien lupien hakemista ja saamista. Rakentamiseen tarvittavat luvat käsitellään erillisessä prosessissa, eikä tällä sopimuksella oteta niihin kantaa. Sopimuksella ei ole vaikutusta myöskään rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan.”

Lisäksi sopimukseen on kirjattu mm. sopimuksen voimassaoloon ja sitovuuteen liittyviä seikkoja, sopimuksen siirtämisestä, sopimusalueiden luovuttamisesta ja erimielisyyksien ratkaisemisesta.

Sopimuksessa liitteinä löytyvät sopimusalueen kartta sekä viitteellinen karttakuva suunnitellusta tieyhteydestä.

Maankäyttöpäällikkö sekä kunnallistekniikan päällikkö esittelevät kokouksessa sopimuksen luonnoksen sekä karkean tason alustavan arvion sopimuksen mukaisen tieyhteyden toteuttamisen kustannuksesta.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan sopimuksen sekä valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia ja allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Liitteet

10 Kuusitie_Sopimus tieyhteydestä_JULKINEN

Kuusitien asemakaavamuutoksen puitesopimus

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 96
220/10.02.03/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Sopimusalue käsittää maanomistajan omistaman kiinteistön 562-413-6-283 TÄHTIRINNE. Esityslistan liitteenä on valmisteltu asemakaavamuutoksen puitesopimuksen luonnos. Sopimusalueen kartta on sopimuksen liitteenä. Sopimusluonnos on laadittu yhteistyössä maanomistajatahon kanssa ja maanomistajataho on alustavasti hyväksynyt luonnoksen.

Voimassa olevassa asemakaavassa (Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, 2.9.1988) maanomistajan omistamalle kiinteistölle 562-413-6-283 on osoitettu mm. Kuusitien katualue sekä kortteliin 27 tontit 3-7. Tontit ovat osa erillispientalojen korttelialuetta (AO), jonka kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I ja tonttitehokkuus $e = 0,20$. Maanomistajan kiinteistö rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaisiin asumiseen osoitettuihin tontteihin sekä lähivirkistysalueeseen.

Sopimusalueella on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148).

Sopimusalue rajautuu alueeseen, jolla on vireillä Tähtiniementien jatkeen asemakaavan kumoaminen. Kaavahankkeen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.1.-2.2.2025.

Sopimusalueen asemakaava ei ole toteutunut. Alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut tontit eivät ole rakentuneet, eikä alueelle ole toteutunut myöskään Kuusitien katu. Nykyisellään alue on pääosin metsäistä aluetta.

Kuusitien voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakentamattomat tontit sijoittuvat pääosin yksityisten omistamille alueille. Rakentamattoman Kuusitien kadun läheisyydessä on yhteensä 7 rakentamatonta yksityisellä maalla sijaitsevaa tonttia. Kuusitien rakentamattoman katualueen pituus on noin 240 metriä, jonka lisäksi katualueen rakentamiseksi tulisi rakentaa myös noin 80 metriä aiemmin rakentamatonta Orisseläntien katualuetta. Kokonaisuutena kyseisten katuosuuksien rakentaminen olisi kaupungille mittava investointi. Alueen rakennuskaava on vuodelta 1988. Alueelta ei ole tiedossa, että kaavoituksen yhteydessä olisi laadittu maankäyttösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista. Alueella vallitsee siten nykytiedon valossa sopimukseton tila kunnallistekniikan kustannusten suhteen.

Lähtökohtaisesti lain mukaan kaupungilla on vastuu asemakaavan mukaisten katujen toteuttamisesta ellei siitä ole toisin sopimuksella sovittu, mutta tilanne on tältä osin epäselvä. Kaupungin nykyisen maapoliittisen ohjelman (KV 20.2.2023) mukaan kyseisen kaltaista asemakaavaa ei enää

laadittaisi ainakaan ilman kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviä sopimuksia. Lisäksi nykyisin lähtökohtana on, että kaupunki asemakaavoittaa ensimmäisellä kerralla kyseessä olevan kaltaista "tavanomaista" raakamaata vain omistamillaan alueilla. Tähän verraten on poikkeava ja taloudellisesti kestävä tilanne kaupungin kannalta, että yksityiselle maalle asemakaavoitetun alueen kunnallistekniikan rakentaminen olisi kaupungin vastuulla ilman kustannusten sopimista. Huomattakoon, että vastaavasti samaan aikaan hyödyt ja mahdolliset tontinmyyntitulot kohdistuvat kokonaisuudessaan yksityisille maanomistajille, ilman heidän osallistumistaan rakentamiskustannuksiin. Lähtökohtaisesti tilanne ei ole yhdyskuntataloudellisesti kestävä, ja myös erinäinen lainsäädäntö estää kuntaa investoinneillaan tukemasta suoraan yksityisiä toimijoita.

Kaupungin suunnitelmissa ei ole toteuttaa alueelle asemakaavan mukaista katua, eikä sille ole nähtävissä laajempaa yleistä tarvetta. Asemakaavan katsotaan ratkaisuidensa puolesta olevan tältä osin ilmeisen vanhentunut ja edellyttävän päivittämistä. Kuusitien aluetta ei ole myöskään kaupungin kunnallisteknisten investointien budjetissa tai seuraavien vuosien työsuunnitelmassa.

Maanomistajataho suunnittelee alueelle rakennushanketta. Hankkeeseen liittyen maanomistajataho ja kaupunki ovat useaan eri otteeseen neuvotelleet erillisestä sopimuksesta tieyhteyden toteuttamiseen liittyen. Kaupungilla on olemassa eräänlainen vastuu toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle asuinrakentamiseen osoitetulle tontille tieyhteys. Sopimuksessa sovitaan, että tieyhteys toteutetaan kuitenkin yksityistietyyppisenä, joka ratkaisultaan on olennaisesti edullisempi kuin asemakaavan mukaisen kadun rakentaminen tyypillisen katurakentamisen teknisillä ratkaisuilla. Maanomistajan ja kaupungin yhteinen tavoite on mahdollistaa rakennushankkeen toteutuminen.

Kaupunginhallitus käsittelee tämän kokouksen eri asiakohtana tieyhteyden toteuttamiseen liittyvää sopimusta. Todettakoon, että tieyhteyden sopimus sekä puitesopimus on järkevää olla allekirjoitettuna samanaikaisesti, jotta alueen rakentamiseen, käyttöön ja suunnitteluun liittyvät asiat ovat riittävällä tavalla sovitut ennen alueen rakennushankkeen toteutumista.

Sopimusalueella on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148). Kaavahankkeen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Kaavahankkeen puitesopimuksella sovitaan osapuolten tavoitteista kaavahankkeeseen. Puitesopimuksella ei lainsäädännön mukaan ole mahdollista sopia kaavan ratkaisusta, vaan ne muotoutuvat kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavahankkeen tarve on muodostunut kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeen tarve on muodostunut, kun maanomistaja on alkanut suunnitella alueelle rakennushanketta, ja kaupunki sekä maanomistaja

ovat alkaneet keskustella tieyhteyden rakentamisesta alueelle. Kaupunki on todennut asemakaavan olevan ratkaisultaan ja lähtökohdiltaan ilmeisen vanhentunut ja siten sellaisenaan toteuttamiskelvoton nykyisessä tilanteessa.

Alueen asemakaava vaatii kaavan päivittämisen.

Sopimuksessa sovitaan osapuolten yhteisistä tavoitteista seuraavaa:

"Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan alueen asemakaavaa kaupunginhallituksen Kuusitien asemakaavan muutokselle asettamien tavoitteiden (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147) mukaisesti. Kaupunki ja maanomistaja sitoutuvat yhteistyössä seuraaviin tavoitteisiin: "Kaavahankkeen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa."

Maanomistaja on esittänyt kaavahankkeelle seuraavia tavoitteita:

- Kaavasta poistetaan harjakaton rakentamisen vaatimus.
- Kaavamuutos ei ota kantaa rakennuksien ulkonäköön nykyistä kaavaa enempää.
- Koska Kuusitien rakentaminen katuna ei ole kaupungin tavoitteena, nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi varattu alue lisätään kunkin tontin/rakentamattoman alueen alueeseen (voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit nro. 2, 5, 6 ja 7).
- Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit nro. 3 ja 5 muutetaan kaavamuutoksessa metsämaaksi.
- Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti nro. 4 jätetään rakentamattomaksi rakennuspaikaksi.
- Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti nro. 2 jätetään rakentamattomaksi rakennuspaikaksi.

Puitesopimuksen luonnoksessa on tavoitteisiin muodostettu kaupungin kantaa seuraavasti:

"Kaupunki toteaa näkevänsä maanomistajatahon esittämät tavoitteet mahdollisina toteuttaa osana kaavamuutosta. Kaupunki ei voi kuitenkaan suoraan puitesopimuksella sitoutua niin yksityiskohtaisten tavoitteiden edistämiseen, sillä kaavoituksen puitesopimuksella voidaan sopia kaavoituksen tavoitteista, mutta ei kaavanlaadinnan ratkaisuista varsinaisesti suoraan."

Puitesopimuksella kaupunki sitoutuu edistämään seuraavia maanomistajatahon tavoitteita mukailevia tavoitteita osana kaavamuutoksen lähtökohtaisia tavoitteita:

- Kaavamuutoksella pyritään vähentämään rakennusten arkkitehtuuria ja ulkonäköä ohjaavia määräyksiä alueella verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan (esim. harjakaton rakentamisen vaatimus).
- Rakentamattomien ja kaavamuutoksella poistettavien katualuevarauksien alueet liitetään mahdollisuuksien mukaan kunkin läheisen tontin /rakentamattoman alueen alueeseen (esim. Kuusitien katualueen varauksen liittäminen osaksi välittömässä läheisyydessä olevia alueita).
- Asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää alueella pyritään

kokonaislukumäärältään vähentämään (esim. toteutumattoman Kuusitien varrella), mutta kuitenkin jättämään asemakaavaan joitakin rakennuspaikkoja maanomistajan toiveita huomioiden.

- Rakennuspaikkoja pyritään asemakaavamuutoksessa osoittamaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan kaltaisesti erityisesti rakentamattoman Kuusitien kadun pohjoisosiin sekä Orisseläntien ja Sairaalan tien katualueiden läheisyyteen.”

Puitesopimuksessa todetaan, että sillä ei sovita asemakaavoituksen ratkaisusta, eikä se aseta velvoitteita kaupungin kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon.

Kaupunki laatii asemakaavan muutosta sopijaosapuolten yhteisesti hyväksymien tavoitteiden pohjalta omana työnään. Kaupunki vastaa kaavahankkeen edellyttämistä selvityksistä. Vaihtoehtoisesti kaupunki voi tilata kaavanlaadinnan työn kolmannelta taholta.

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät lähtökohtaisesti edellytä maankäytösopimuksen laatimista.

Kaavahankkeen kustannuksista vastaa kaupunki, koska asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä kunnallistekniikan rakentamista. Todettakoon, että kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet erillisen sopimuksen tieyhteyden toteuttamisesta, jota käsitellään tämän kaupunginhallituksen kokouksen erillisenä asiakohtana.

Puitesopimuksessa on kirjattu kohdat myös kiinteistöluovutuksiin, sopimuksen voimassaoloon ja sitovuuteen, sopimuksen siirtämiseen, sopimusalueiden luovuttamiseen sekä erimielisyyksien ratkaisemiseen.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan sopimuksen sekä valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia ja allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - -

Liitteet

11 Kuusitie_puitesopimus_JULKINEN

Kiinteistöllä 562-413-2-248 oleva vuokrasopimus viljelypalstoista

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 97
569/10.00.02.05/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Oriveden 4H-yhdistys ry on tehnyt vuokrasopimuksen kaupungin kanssa koskien kiinteistöä 562-413-2-248. Vuokrasopimuksella yhdistys on vuokrannut kaupungilta noin 2500 m2 laajuisen maa-alueen viljelypalsta-alueen pitämiseksi. Yhdistys on hallinnoinut viljelypalstoja ja mahdollistanut kiinnostuneille niiden viljelyn.

Vuokrasopimus on allekirjoitettu 26.10.2017 ja on voimassa 31.12.2027 saakka.

Yhdistyksen edustaja on lähestynyt kaupunkia tiedustellen, olisiko vuokrasopimus mahdollista purkaa ennaikaisesti. Yhdistys ei ole enää kiinnostunut ylläpitämään alueella viljelypalstoja. Oriveden 4H-yhdistys ry:n hallitus on kokouksessaan 27.11.2024 päättänyt esittää Oriveden kaupungille palstanviljelyalueen maanvuokrasopimuksen purkamista.

Saman aikaisesti aiheeseen liittyen on käyty keskustelua alueella viljelystä kiinnostuneiden kanssa. Kiinnostuneet ovat perustaneet uuden yhdistyksen Oriveden Ryytimaa ry, jonka kanssa on valmisteltu uusi vuokrasopimus alueesta. Kaupunginhallitus käsittelee tämän kokouksen eri kohdassa uuden vuokrasopimuksen hyväksymistä.

Kaupungin ja Oriveden Ryytimaa ry:n välisessä vuokrasopimuksessa on kirjattu lähtökohdat siihen, miten menetellään vuokrasuhteen siirtämisessä Oriveden 4H-yhdistys ry:ltä Oriveden Ryytimaa ry:lle. Kaupungin ja Oriveden 4H-yhdistys ry:n välillä voimassa olevassa vuokrasopimuksessa on ehdot toiminnan päättämisestä ja vuokralaisen velvoitteista siihen liittyen.

Oriveden Ryytimaa ry:n kanssa laadittuun sopimusluonnokseen on toiminnan siirtämiseen liittyen otettu seuraavaat ehdot:

"Vuokraaja hyväksyy tällä sopimuksella ottavansa alueen vastaan siinä kunnossa kuin se on, mukaan lukien Oriveden 4H-yhdistys ry:n alueella toteuttamat toimenpiteet.

Vuokraaja vastaa tarkemmin vuokrasuhteen siirtämisen edellyttämistä sovittavista asioista. Vuokraaja ja Oriveden 4H-yhdistys ry sopivat keskenään tarkemmin palstanviljelyalueen vuokrasuhteen siirtämiseen liittyvistä seikoista ja käytännön järjestelyistä.

Todetaan, että tämä sopimus ei oikeuta Oriveden 4H-yhdistys ry:tä saamaan sellaisia korvauksia tai muita maksuja vuokraajalta, joita se ei olisi vuokranantajalta (kaupunki) saanut 26.10.2017 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti. Todetaan kuitenkin, että mikäli Oriveden 4H-

yhdistys ry on tehnyt hankintoja tai rakenteita alueelle, on sillä mahdollisuus sopia niiden siirrosta ja korvaamisesta vuokraajan kanssa.”

Valmistelijan näkemyksen mukaan kaupungin ja Oriveden 4H-yhdistys ry:n välisen vuokrasopimuksen purkamiseen on olemassa edellytykset, mikäli uusi toimija tekee alueelle vuokrasopimuksen ja ottaa toiminnan vastattavakseen uuden vuokrasopimuksen mukaisesti. Alueen palstaviljelytoiminta voi jatkua uuden yhdistyksen hallinnoimana siinä muodossa kuin yhdistys katsoo sen vuokrasopimuksen puitteissa järkeväksi.

Oriveden Ryytimaa ry:n kanssa valmisteltuun vuokrasopimukseen on merkitty seuraava kirjaus:

”Kaupunginhallitus on 14.4.2025 § 97 yhteydessä päättänyt myös, että Oriveden 4H-yhdistys ry:n ei tarvitse toimia purettavan vuokrasopimuksen kohdan 3.3 ”Toimenpiteet sopimuksen päättyessä mukaisesti”, mikäli tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös 14.4.2025 § 97 tulee lainvoimaiseksi ja vuokranantaja sekä vuokraaja allekirjoittavat tämän sopimuksen, jolloin tämä sopimus astuu voimaan.”

Vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole suoranaaisesti Maanvuokralaissa (258/1966) mainittuja perusteita vuokralaisen puolelta tapahtuen. Vuokrasopimus voidaan kuitenkin purkaa osapuolten keskinäisellä sopimisella. Käytännössä tässä tapauksessa se tarkoittaa kaupungin osalta kaupunginhallituksen päätöstä ja vastausta Oriveden 4H-yhdistys ry:n esittämään kirjalliseen pyyntöön.

Oheismateriaalina kokoukseen osallistuville on Oriveden 4H-yhdistys ry:n hallituksen esittämä pyyntö vuokrasopimuksen purkamisesta sekä saatekirje. Esityslistan liitteenä on yhdistyksen kanssa voimassa oleva vuokrasopimus.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että

1) kaupungin ja Oriveden 4H-yhdistys ry:n kesken 26.10.2017 allekirjoitettu vuokrasopimus palstanviljelyalueesta lakkaa olemasta voimassa ilman erillisiä päätöksiä sen jälkeen, mikäli seuraavat ehdot ovat toteutuneet:
- Kaupunginhallitus on hyväksynyt vastaavasta palstanviljelyalueesta uuden vuokrasopimuksen Oriveden Ryytimaa ry:n kanssa ja päätös on lainvoimainen.
- Uusi vuokrasopimus palstanviljelyalueesta kaupungin ja Oriveden Ryytimaa ry:n kesken on allekirjoitettu.

2) Oriveden 4H-yhdistys ry:n ei tarvitse tämän päätöksen nojalla toimia tässä päätöksessä käsiteltävän 26.10.2017 allekirjoitetun palstanviljelyalueen vuokrasopimuksen kohdan 3.3 ”Toimenpiteet sopimuksen päättyessä” mukaisesti, mikäli tämän päätöksen kohdan 1 mukaiset ehdot ovat toteutuneet.

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Liitteet

12 Palstanviljelyalueen maanvuokrasopimus, Puistolanrinne 562-413-2-248 (4H-yhdistys)

Palstanviljelyalueen maanvuokrasopimus, kiinteistö 562-413-2-248

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 98
215/10.00.02.05/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Oriveden 4H-yhdistys ry on tehnyt vuokrasopimuksen kaupungin kanssa koskien kiinteistöä 562-413-2-248. Vuokrasopimuksella yhdistys on vuokrannut kaupungilta noin 2500 m2 laajuisen maa-alueen viljelypalsta-alueen pitämiseksi. Yhdistys on hallinnoinut viljelypalstoja ja mahdollistanut kiinnostuneille niiden viljelyn.

Vuokrasopimus on allekirjoitettu 26.10.2017 ja on voimassa 31.12.2027 saakka.

Yhdistyksen edustaja on lähestynyt kaupunkia tiedustellen, olisiko vuokrasopimus mahdollista purkaa ennaikaisesti. Yhdistys ei ole enää kiinnostunut ylläpitämään alueella viljelypalstoja. Oriveden 4H-yhdistys ry:n hallitus on kokouksessaan 27.11.2024 päättänyt esittää Oriveden kaupungille palstanviljelyalueen maanvuokrasopimuksen purkamista.

Saman aikaisesti aiheeseen liittyen on käyty keskustelua alueella viljelystä kiinnostuneiden kanssa. Kiinnostuneet ovat perustaneet uuden yhdistyksen Oriveden Ryytimaa ry, jonka kanssa on valmisteltu uusi vuokrasopimus alueesta.

Tässä päätöksessä käsitellään uutta vuokrasopimusta palstanviljelyalueesta kiinteistölle 562-413-2-248. Vuokrasopimuksen luonnos on laadittu kaupungin ja Oriveden Ryytimaa ry:n välille. Vuokrasopimuksen luonnos on esityslistan liitteenä.

Tämän kokouksen erillisenä asiakohtana käsitellään Oriveden 4H-yhdistys ry:n esittämä pyyntö vuokrasopimuksen purkamisesta.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokrauksen kohteena on tilasta 562-413-2-248 n. 2400 m2 laajuinen vuokra-alue, jonka sijainti ja rajat ilmenevät sopimuksen liitekartasta.

Vuokra-aika on 10 vuotta ajalle 2025 – 31.12.2034. Vuokrasopimukseen on otettu mukaan kirjaus siitä, että mikäli vuokra-aluetta tai sen osaa tarvitaan asemakaavan mukaista rakennustoimintaa tai muuta vastaavaa toimintaa varten, luopuu vuokraaja ko. alueesta.

Vuokra-alueen maanvuokra on 1 euroa vuodessa. Näin ollen vuokra koko vuokrasopimuksen kaudelta on 10 euroa. Vuokra laskutetaan kokonaisuudessaan ensimmäisenä vuokravuonna.

Sopimuksen lähtökohdat perustuvat aiempaan vastaavasta alueesta Oriveden 4H-yhdistys ry:n kanssa tehtyyn sopimukseen. Vuokrataso on määritetty kyseistä sopimusta jatkaen. Vuokrahinta ei vastaa alueen markkinahinnan mukaista vuokraa, mutta on perusteltu, koska

vuokraamisella mahdollistetaan palstaviljelymahdollisuuden jatkuminen alueella. Kaupungille ei aiheudu toiminnasta erityisiä kustannuksia. Valmistelijan näkemyksen mukaan alueen vuokraamisen jatkaminen kyseessä olevaan toimintaan edullisella vuokratasolla on perusteltua. Arvioidaan, että palstanviljelytoiminnasta ei vuokralaiselle ole merkittävää taloudellista hyötyä odotettavissa.

Sopimukseen on kirjattu ehdot myös alueen vuokrasuhteen vaihtumiseen ja siirtoon liittyviin aiheisiin.

Vuokrasopimukseen on kirjattu vuokrauksen kohde, vuokra-aika ja vuokran määrä, kaupungin päätöksistä, vuokraoikeuden siirrosta ja kirjaamisesta, vuokrasopimuksen irtisanomisesta, ehdot alueen käyttötarkoituksesta, vuokrasuhteen siirtämisestä, muista maksuista, rakentamisesta, kunnossapidosta, maaperän pilaantumisesta, katselmuksista, kulkuoikeuksista, pysäköinnistä, vedenhankinnasta, uudelleenvuokrauksesta sekä toimenpiteistä sopimuksen loppuessa.

Asian täytäntöönpano on tarkoituksenmukaista tehdä ennen päätöksen lainvoimaisuutta, koska asian käsitteleminen on viivästynyt kaupungista johtuneista syistä. Lisäksi vuokrasopimuksen mukainen viljeltytoiminta on sidottu kasvukauteen, joten asia on tarpeen saada täytäntöönpantua.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

- 1) hyväksyy liitteenä olevan vuokrasopimuksen.
- 2) määrää tämän päätöksen täytäntöönpantavaksi mahdollisesta valituksesta huolimatta kuntalain § 143 mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.
- 3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään sopimukseen vähäisiä teknisiä muutoksia ja allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta.
- 4) tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - -

Liitteet

13 562-413-2-248_vuokrasopimus_palstaviljely

Kaupunginhallitus

§ 55

17.03.2025

Kaupunginhallitus

§ 99

14.04.2025

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän perussopimuksen muuttaminen

Kaupunginhallitus 17.03.2025 § 55

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän seutuhallitus on 25.2.2025 käsitellyt kuntayhtymän perussopimuksen muutosta seuraavasti:

” Seutuhallitus 25.2.2025

Päätösehdotus. Seutujohtaja Nurminen:

Seutuhallitus päättää esittää, että Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän jäsenkunnat hyväksyvät kuntayhtymän perussopimuksen muutoksen liitteen mukaisesti.

Päätös. Seutuhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Seutuhallitus päätti puheenjohtajan esityksestä pyytää jäsenkuntien kunnan/kaupunginhallituksilta lausunnon perussopimuksen muutoksesta ennen seutuhallituksen päätöksentekoa. Lausunto pyydetään 18.3.2025 mennessä, jotta asia voidaan käsitellä seuraavassa seutuhallituksen kokouksessa.

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä on jäsenkuntiensa - Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Tampere, Vesilahti ja Ylöjärvi – vuonna 2005 muodostama vapaaehtoinen Kuntalain mukainen kuntayhtymä. Kuntayhtymän tehtävistä ja päätöksenteosta on sovittu jäsenkuntien valtuustojen hyväksymässä perussopimuksessa.

Kuntayhtymän jäsenkunnat ovat käyneet keskustelua kuntayhtymän perussopimuksen muuttamisesta. Muutoksen tavoitteena on vahvistaa seutuhallituksen asemaa/toimintaa. Muutoksen keskeinen sisältö on kuntayhtymän seutuhallituksen jäsenten valinta asemavaltuutukseen pohjautuen.

Kuntayhtymän jäsenkunnat ovat neuvotelleet ratkaisuehdotuksen, jossa Tampereen kehyskunnat nimeävät seutuhallitukseen yhteensä seitsemän jäsentä ja heidän henkilökohtaiset varajäsenensä kunkin kaupungin tai kunnan hallitusten ja valtuustojen puheenjohtajistosta. Tampereen kaupunki nimeää seutuhallitukseen pormestarin ja apulaispormestarit. Muut seutuhallituksen jäsenet ja kaikkien jäsenten henkilökohtaiset varajäsenet Tampereen kaupunki nimeää kaupunginhallituksen taikka kaupunginvaltuuston puheenjohtajistosta. Tarvittaessa Tampereen kaupunki voi nimetä seutuhallituksen varajäsenet myös kaupunginhallituksen varsinaisista jäsenistä.

Seutuhallituksen kokoonpanon muodostamisessa otetaan huomioon tasa-arvolain säännökset. Seutuhallituksen jäsenmäärä ja paikkajakoon kuntien kesken ei esitetä muutoksia.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 55
§ 99

17.03.2025
14.04.2025

Muutoksen toteuttaminen tarkoittaa, että kuntayhtymän toimintaan sovelletaan jatkossa kuntalain mukaista yhden toimielimen mallia. Muutoksessa kuntayhtymän nykyisen yhtymäkokouksen tehtävät jaetaan seutuhallituksen ja jäsenkuntien kesken. Jäsenkunnat päättäisivät jatkossa jäsenien valitsemisesta seutuhallitukseen, kuntayhtymän tilinpäätöksen hyväksymisestä ja vastuuvapauden myöntämisestä sekä tarkastuslautakunnan ja tilintarkastajan valitsemisesta.

Muutosehdotus perussopimukseen tehdään seutuhallituksessa, ja uuden perussopimuksen hyväksyvät jäsenkuntien valtuustot. Perussopimusmuutos tulee kaikkien osapuolten osalta voimaan, kun vähintään 2/3 jäsenkuntien valtuustoista sen hyväksyy ja niiden asukasluku on vähintään puolet kaikkien jäsenkuntien yhteenlasketusta asukasluvusta. Perussopimusmuutos korvaa voimaantulopäivästään alkaen vuonna 2008 kunnanvaltuustojen hyväksymän perussopimuksen. Muutos tulee voimaan kun uusi seutuhallituskausi alkaa 1.8.2025.”

Muutettu perussopimusluonnos on liitteenä.

Toimivalta

hallintosääntö 23 § 8 kohta

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää lausuntonaan Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän perussopimuksen muuttamisesta seuraavaa:

Kaupunginhallitus puoltaa suunniteltua perussopimuksen muutosta. Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä on Oriveden kaupungille tärkeä seutuyhteistyön alusta. Kuntayhtymän seutuhallituksen asettaminen asemavaltuuden perusteella siten, että kehyskunnista seutuhallituksen jäsen ja hänen henkilökohtainen varajäsenensä nimitään joko kunnanhallitusten ja kunnanvaltuustojen puheenjohtajistosta on perusteltu muutos. Seutuhallituksen jäsen edustaa kuntaansa, ja käyttää seutuhallituksessa kuntansa puhe- ja äänioikeutta. Muutos myös varmistaa sen, että seutuhallituksen jäsen on samalla kuntansa kunnanhallituksen työssä mukana.

Suunniteltu muutos nk. yhden toimielimen mallin tiivistää kuntayhtymän päätöksentekorakennetta ja muutoksesta seuraa se, että kussakin jäsenkunnassa päätetään jatkossa erikseen kuntayhtymän seutuhallituksen jäsenen nimeämisen lisäksi tilinpäätöksen hyväksymisestä ja vastuuvapauden myöntämisestä, kuntayhtymän tarkastuslautakunnan valitsemisesta sekä tilintarkastajan valitsemisesta. Mikäli jäsenkunnat eivät tee yhtäpitäviä päätöksiä jäsenkuntien päätösvaltaan kuuluvissa asioissa, kutsuu seutuhallitus koolle yhtymäkokouksen päättämään asiasta. Nämä esitetyn muutoksen seurannaisvaikutukset aiheuttavat lisää hallinnollista työtä, ja erimielisyystilanteissa päätöksentekoon viivettä. Muutoksen voidaan olettaa vähentävän kuntayhtymän päätöksentekoon liittyviä kustannuksia.

Perussopimuksen muutos tulee kaupunginvaltuuston käsittelyyn huhtitoukokuussa 2025, seutuhallituksen 26.3.2025 käsittelyn perusteella.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 55
§ 99

17.03.2025
14.04.2025

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Asian käsittely

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Anne Kahelin teki esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen, joka kuului seuraavasti:

“Edustajat tulisi valita kaikkien kuntien kaupunginvaltuustojen puheenjohtajistosta ja hallitusten varsinaisista jäsenistä.”

Anne Kahelinin ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Anne Kahelin ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka on tämän pykälän liitteenä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 99
128/00.04.01/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän seutuhallitus on 26.3.2025 päättänyt esittää, että sen jäsenkunnat hyväksyvät kuntayhtymän perussopimuksen muutoksen liitteen mukaisesti.

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän seutuhallituksen ote on liitteenä. Kuntien antamat lausunnot ovat oheismateriaalina kokoukseen osallistuville.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän perussopimuksen muutoksen liitteen mukaisesti.

Asian käsittely

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Anne Kahelin teki esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen, joka kuului seuraavasti:

“Edustajat tulisi valita kaikkien kuntien kaupunginvaltuustojen puheenjohtajistosta ja hallitusten varsinaisista jäsenistä.”

Anne Kahelinin ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Anne Kahelin ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka on tämän pykälän liitteenä.

Kaupunginhallitus § 55

17.03.2025

Kaupunginhallitus § 99

14.04.2025

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

14 Perussopimus luonnos

15 Eriävä mielipide

Tilapäislainan myöntäminen Hirsilän seudun kylät ry:lle

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 100
205/02.05.03.00/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Hirsilän seudun kylät ry on 25.3.2025 jättänyt hakemuksen 2 100 euron tilapäisrahoituksesta kuudeksi (6) kuukaudeksi Hirsilän kylätalon lämmitysjärjestelmän järkevöittämiseen.

Hirsilän seudun kylät ry:n hakemus on liitteenä. Muut asiaan liittyvät asiakirjat ovat kokoukseen osallistuville työtilassa.

Kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen 18.9.2023 § 58 mukaan kaupunginhallitus voi harkinnanvaraisesti yksittäispäätöksellä myöntää tilapäislainaa mm. hankerahoituksen aiheuttaman tilapäisrahoituksen hoitamiseksi. Tilapäislaina voi olla hanketta kohti enintään 25.000 euroa, laina-aika enintään 12 kuukautta ja tilapäislainasta ei vaadita erillistä vakuutta eikä peritä korkoa. Tilapäislainan määrä voi olla enintään myönnetyn hankerahoituksen suuruinen. Pirkanmaan ELY-keskus on myöntänyt hankkeeseen tukea 2 110 euroa, joka määrä voidaan valtuuston päätöksen mukaan myöntää tilapäislainana.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin (1.6.2017 voimaan tullut) mukaan: "Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski." Kuntalain selitysteoksessa Harjula-Prättälä, Kuntalaki - tausta ja tulkinnot todetaan lainan osalta, että säännös koskee kaikenlaista lainan- ja vakuuksienantoa riippumatta siitä, toimiiko tuen saaja markkinoilla kilpailutilanteessa vai ei. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kyseisestä tilapäislainasta voidaan kuitenkin todeta, että haettu lainamäärä on kaupungin kokoluokassa melko kohtuullinen, laina-aika on lyhyt ja sen myöntämiseen ei voida katsoa liittyvän merkittävää taloudellista riskiä, kun kyse on EU-hankkeeseen liittyvästä tilapäisrahoituksesta. Tilapäislaina ei ole suuruudeltaan kaupungin kokoon ja kantokykyyn nähden niin huomattava, että se vaarantaisi kaupungin kyvyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Hirsilän seudun kylät ry on pyytänyt, että tilapäislainapäätös voitaisiin laittaa mahdollisimman pian täytäntöön, jotta he saavat maksettua erääntyviä laskujaan. Tilapäislainoja koskevien toimintaohjeiden mukaan kaupunginhallitus voi yksittäistapauksessa päättää, että lainapäätös laitetaan täytäntöön ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Toimivalta

kaupunginvaltuusto 18.9.2023 § 58

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Kaupunginhallitus

§ 100

14.04.2025

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Oriveden kaupunki myöntää Hirsilän seudun kylät ry:lle tilapäislainaa 2 100 euroa kylätalon lämmitysjärjestelmän järkevöittämistä varten,
2. tilapäisrahoitusta ei voi käyttää muuhun kuin edellä mainitun hankkeen rahoittamiseen,
3. tilapäislaina tulee maksaa takaisin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua lainan nostamisesta ja lainasta ei peritä korkoa eikä sille vaadita vastavakuutta,
4. tilapäislainasta laaditaan erillinen velkakirja,
5. Oriveden kaupunki edellyttää, että Hirsilän seudun kylät ry toimittaa kaupungille kopion hankkeesta Pirkanmaan ELY-keskukselle lähettämästään maksatushakemuksesta.
6. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja päättää oikeuttaa talous- ja hallintojohtajan laittamaan päätöksen täytäntöön ennen sen lainvoimaisuutta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

16 Hirsilän seudun kylät ry, lainahakemus

Oriveden henkilöstötilinpäätös vuodelta 2024

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 101
207/01.00.02/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Henkilöstökertomus kokoaa yhteen tietoa kaupungin henkilöstövoimavarojen määrästä ja kustannuksista, työhyvinvoinnista, osaamisen kehittämisestä ja johtamisesta. Henkilöstökertomus antaa tärkeää tietoa henkilöstön ja henkilöstöjohtamisen nykytilasta ja kuvaa tulevaisuuden muutossuuntia.

Henkilöstökertomus toimii johdon ja päättäjien tukena henkilöstövoimavarojen tiedolla johtamisessa. Sen tuottamaa tietoa kannattaa hyödyntää osana strategista henkilöstöjohtamista, joka perustuu pitkäjänteiseen henkilöstösuunnitteluun.

Oriveden kaupungin henkilöstöjohtamisen pohjana toimivat valtuuston hyväksymä strategia ja vuonna 2023 päivitetty työhyvinvointisuunnitelma. Työhyvinvointisuunnitelma sisältää toimenpiteitä mm. työkyvyn, palkitsemisen, rekrytointien, esihenkilötyön ja johtamisen tueksi. Suunnitelma on laadittu vuosille 2023–2025 ja henkilöstöjohtamisen kehittämistä jatketaan sen näyttämin suuntaviivoin.

Henkilöstötilinpäätöksen tiedot perustuvat vuoden 2024 joulukuun viimeisen päivän tilanteeseen. Henkilöstön lukumäärässä on mukana vuosilomalla tai muulla työ- ja virkavapaalla oleva vakituinen henkilöstö. Henkilöstötilinpäätöksen tiedot on kerätty henkilöstöhallinnon tietojärjestelmä Populuksesta.

Liitteenä kokoukseen osallistuville on henkilöstötilinpäätös vuodelta 2024.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. merkitsee tiedoksi henkilöstötilinpäätöksen vuodelta 2024 ja saattaa sen edelleen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

2. saattaa henkilöstötilinpäätöksen tiedoksi lautakunnille ja palvelualueille ja edellyttää, että ne perehtyvät ja hyödyntävät henkilöstötilinpäätöksen tietoja toiminnan, talouden ja henkilöstöasioiden suunnittelussa ja kehittämisessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Tiedoksi saatettavat asiat

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 102

Kaupunginhallituksen tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Oriveden Kotikoivu Oy:
-	Päätös ARA 28.3.2025
-	Oikaisuvaatimusosoitus
-	Lainansaajan yleiset velvollisuudet
-	Ohje yleishyödyllisille yhteisöille
2.	Oriveden kaupunki:
-	Johtoryhmän muistio 1.4.2025
-	Hyvinvointi- ja elämänlaatulautakunta pöytäkirjanote §21
-	Oriveden kaupungin kulttuuristrategia
3.	Pirkanmaan liitto:
-	Maakuntavaltuusto esityslista 07.04.2025
4.	Merkittiin kokouksen alussa tiedoksi Säynäniemen leirintäalueelta asuntovaunupaikkoja vuokraavien henkilöiden lähettämät kirjelmät. Tekninen johtaja Matti Vesava oli asiantuntijana paikalla tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 88, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93, § 101, § 102

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 §)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100**OIKAISUVAATIMUSOHJE**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Oriveden kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta, osoite:

Oriveden kaupunki / Kirjaamo
Postiosoite: PL 7, 35301 Orivesi
Käyntiosoite: Keskustie 23, Orivesi
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)orivesi.fi
Puhelinnumero: 03 5655 6000

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9.00 - 15.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan oikaisua

- 2) miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirjanotteet

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oriveden kaupungin kirjaamosta.