

Markunniemen asemakaavamuutos

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 4

Valmistelija

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

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

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

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

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

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista määrää, että asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on kuitenkin 45 dB. Kaupunki on teettänyt radan varrelle meluselvityksen ja sen mukaan ennustetilanteessa melun ohjearvot ylittyvät Markunniemen alueella. Yöaikaan aivan Markunniemen kärjessä melutaso on enimmillään 65 dB, 60 dB:n melualue ulottuu noin 70 m etäisyydelle niemen kärjestä ja loput alueesta on 55 dB:n aluetta. Päivällä 60 dB:n melualue ulottuu vain noin 60 m etäisyydelle niemen kärjestä.

Ennen kaavamuutokseen ryhtymistä alueelle tulee tehdä melumallinnus sekä värinä- ja rakennettavuusselvitys, jotta saadaan selville, onko

niemeen mahdollista sekä taloudellisesti järkevää osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Melumallinnuksen avulla pystyy tutkimaan, voiko rakennusten sijoittelun avulla melua torjua niin, että rakennuspaikoille saadaan melutason ohjearvot alittavia alueita.

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

Maanomistaja on kutsuttu paikalle kokoukseen.

Liitteenä Markunniemen melualuekartat ja ortoilmakuva.

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 30

Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan edellisen käsittelyn jälkeen Markunniemen alueen mahdollisuuksia kaavoituksen kannalta on lähdetty tutkimaan ja selvittämään enemmän. Alue on luonteeltaan erittäin potentiaalinen alue yhdyskuntarakenteen kehittämiseen lähellä Oriveden asemaa, mutta lähtökohdiltaan toisaalta myös haastava alue. Lähtökohtaisina mahdollisina haasteina ja selvitettävinä asioina esille ovat nousseet erityisesti alueen maaperä, läheisen junaradan aiheuttama mahdollinen tärinä sekä radan aiheuttama melu. Toimikunnan edellisen käsittelyn jälkeen on aiheeseen liittyen käyty useita neuvotteluja kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien kanssa asiaan liittyen. Neuvotteluiden päätarkoitus on ollut pyrkiä edistämään mahdollista suunnitteluhanketta ja hakea niitä lähtökohtia ja reunaehtoja, joita hankkeella mahdollisesti olisi. Neuvotteluiden muistiot on tuotu aikanaan toimikunnalle sekä kaupunginhallitukselle tiedoksi.
--------------	---

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville keskeisimmät neuvottelumuistiot: 23.2.2024 ja 22.4.2024.

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

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

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

Maankäyttöpalvelut kilpailutti alueelle maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvityksen.

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

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

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

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

Maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvitystä on laadittu kaupungin kilpailuttaman palveluntarjoajan toimesta kesän aikana. Selvitys on valmistunut. Selvityksen tulokset olivat positiivisia, ja niiden perusteella alue on maaperän osalta hyvin rakennettavissa. Suurin osa selvitetystä alueesta on selvityksen mukaan rakennettavissa 1-2 kerroksisille asuinrakennuksille maanvaraisesti. Osalla alueesta alue on

todennäköisesti rakennettavissa massanvaihdon avulla, mutta myös paalutukseen tulee ko. alueella varautua. Kaupungin tekemän kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen alue on selvityksen mukaan kokonaisuudessaan maanvaraisesti perustettavissa 1-2 kerroksisille omakotitaloille. Selvityksen yhteenvedossa rakennettavuudesta todetaan seuraavaa:

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkikehityspalveluiden sisäisen arvion mukaan alueen mahdollinen kaavahanke on järkevää toteuttaa konsulttipalveluiden avulla. Tämä mahdollistaa hankkeen nopeamman etenemisen tilanteessa, jossa maankäyttöpäalveluiden työtilanteesta vastaavan suunnitteluresurssin

irroittaminen nykyisellä hanke- ja henkilöstömäärällä olisi haastavaa. Käytännössä kyseessä olevan kaavan laatiminen kaupungin omana työnä hidastaisi mahdollisen hankkeen etenemistä, vaikka se priorisoitaisiin suunnittelussa. Lisäksi kaavamuutoksen kustannukset jaetaan puitesopimuksessa maanomistajan ja kaupungin kesken (kaupungilla kiinteistökaupan esisopimuksen aluetta tulossa samaan kaavahankkeeseen), joten ulkopuolisen suunnittelukonsultin käyttäminen mahdollistaa selkeämmän kustannusjaon. Kaavahankkeen ohjaus ja virallinen kaavaprosessi hoidettaisiin kaupungin toimesta vakiintuneella lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Lisäksi, kyseessä olevan alueen suunnittelu edellyttää meluasioden vuoksi tarkempaa arkkitehtisuunnittelua ja melumallinnuksia, joihin kaupungilla ei löydy osaamista tai ohjelmistoa, joka myös puoltaa hankkeen edistämistä konsulttikaavana.

Kaavoitusaloitteen tekijät ovat neuvotteluissa nostaneet esiin myös Eräjärventien viereisen, Venehjoen etelä- ja länsipuolella sijaitsevan alueen mahdollisena kehittämiskohteena. Kyseinen alue on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa. Alueella ei ole tehty kaupungin tiedossa olevia selvityksiä maaperään ja tärinään liittyen. Ennen kaavakonsultin kilpailutusta tulee ratkaista, otetaanko alue mukaan suunnitteluun samalla kertaa vai jätetäänkö se suunnittelun ulkopuolelle. Mikäli alue otetaan mukaan suunnitteluhankkeeseen, tulee myös sen alueelle laatia maaperä-, tärinä- ja runkomeluserveys. Keskeinen kysymys ja selvitettävä asia kyseisen alueen kohdalla on myös saavutettavuus ja kulkuyhteys. Kadun rakentamiseen alueelle ei ole tarjolla selkeää vaihtoehtoa. Mikäli alue otetaan mukaan suunnitteluun tai sitä harkitaan mukaan otettavaksi, tulee selvittää ja arvioida kulkuyhteyden rakentamisen mahdollisuudet ja arvioida vaihtoehtojen kustannukset. Mikäli alue otetaan mukaan, tulee sen osalta kaupungin laatia yksityisen maanomistajan kanssa kiinteistökauppa, vaihto, esisopimus tai puitesopimus. Alueen omistaja on ollut kiinnostunut keskustelemaan asiasta ja antanut myös suostumuksen tehdä alueelle maaperäselvitys, mutta sitä ei voitu toteuttaa samassa yhteydessä muun alueen kanssa alueen viljelytilanteen vuoksi. Alueen kulkuyhteyden mahdollisia vaihtoehtoja on tarkemmin kuvattu esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevan alueen tilannekoonnin yhteydessä.

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

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

Kaupungin esisopimuksen mukaisen alueen osalta on valmius käynnistää kaavan laadinta käytännössä välittömästi. On kuitenkin järkevää yhdistää alue Markunniemen alueen mahdolliseen asemakaavamuutokseen. Markunniemen aloitteen mukaisen alueen asemakaavamuutokseen ei ole enää nähtävissä teknisiä esteitä ennen kaavaprosessia, mutta alueen

maanomistajien kanssa tulee laatia ja allekirjoittaa puitesopimus ennen kaavahankkeen käynnistämistä. Puitesopimusneuvottelut edellyttävät mm. kaavakonsultin kilpailutuksen.

Markunniemen alueen mahdollisen suunnitteluhankkeen seuraavia asioita:

- Eräjärventien viereinen ja Venehjoen etelä- ja länsipuolinen pelto:
Otetaanko mukaan suunnitteluhankkeeseen?
 - o Jos kyllä, tarvitaan:
 - Maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvitys
 - Kulkuyhteyden mahdollisuuden teknistaloudellinen selvitys ja kustannusarviot
 - Jos näiden jälkeen alueen suunnittelua jatkettaisiin, tarvittaisiin maanomistajan kanssa kiinteistökauppa, -vaihto, kiinteistökaupan esisopimus tai puitesopimus
- Kaavakonsultin kilpailutus
 - o Ennen tämän toteuttamista tarvitaan tietä, otetaanko Eräjärventien viereinen alue mukaan suunnitteluun vai ei, muilta osin suunnittelualue on selvä.
- Puitesopimuksen neuvottelemisen ja laatimisen aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa
 - o Ennen tätä vaihetta tarvitaan kaavakonsultin kilpailutus.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) merkitä asian tiedoksi ja käydä lähetekeskustelun asiaan liittyen.

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

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

4) että kaavakonsultin kilpailutus aloitetaan kaupunkikehityspalveluiden toimesta.

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

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

7) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle,

ympäristölautakunnalle ja tekniselle lautakunnalle.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotuksen kohtaan 6):

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

Päätös

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päätti:

1) merkitä asian tiedoksi ja käydä lähetekeskustelun asiaan liittyen.

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

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

4) että kaavakonsultin kilpailutus aloitetaan kaupunkikehityspalveluiden toimesta.

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

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

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 12

Valmistelija

kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

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

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

Tapaamisessa kaavoitusaloitteen tekijöille esiteltiin alueesta tehtyjä selvityksiä, tehtiin alustavia kaavatalouslaskelmia sekä keskusteltiin kaavakonsultin kilpailutuksen lähtökohdista. Tapaamisessa kerrottiin aloitteen tekijöille myös, että Eräjärventien viereistä ja Venehjoen eteläpuolista aluetta ei oteta mukaan suunnitteluhankkeeseen alueen kulkuyhteyden järjestämisen teknisen ja taloudellisen haastavuuden vuoksi. Kyseinen lähtökohta perustuu maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tekemään päätökseen.

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

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

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

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

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

Erillisselvityksiä alueelle tarvitaan maankäyttöpalveluiden arvion mukaan vielä ainakin luontoselvitys. Luontoselvityksen kilpailutus on valmistelussa ja tavoitteena teettää selvitys jo touko-elokuun 2025 aikana. Alueen luontoselvityksessä potentiaalisena alueella selvitettävänä lajina voi olla esim. viitasammakko. Luontoselvityksissä eri lajeja voidaan havainnoida usein vain lyhyen aikaa vuodesta, esim. viitasammakoita voidaan selvittää vain alkukesästä. Mikäli luontoselvitystä ei saada tehtyä tulevan selvityskauden aikana ja muut viranomaistahot sen vaatisivat, niin saattaisi luontoselvityksen tekeminen siirtyä vuodelle 2026 alkukesään. Luontoselvityksen ajankohta vaikuttaa suoraan kaavan valmistelun aikatauluun. Kaupunki toteuttaa ja kustantaa luontoselvityksen mahdollisuuksien mukaan ja se otetaan huomioon puitesopimuksen valmistelussa, kuten myös jo aiemmin toteutettu maaperä- ja tärinäselvitys.

Markkinakartoituksesta selvinneen hinta-arvion avulla on tarkennettu kilpailutuksen toteutustapaa ja jatkettu kaavakonsultin kilpailutuksen valmistelua maankäyttöpalveluiden toimesta. Hankinnan kilpailutus voidaan saatujen markkinakartoituksen vastauksien perusteella valmistella hankintalain § 25 mukaisen kansallisen kynnysarvon alittavana hankintana.

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

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

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

Toimivalta	kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää: 1) merkitä asian tiedoksi. 2) käydä lähetekeskustelun hankkeeseen liittyen. 3) että ennen kaavakonsultin kilpailutusta laaditaan ja hyväksytään kaupungin päätöksenteossa kaavahankkeen puitesopimus maanomistajatahon kanssa. 4) ohjata maankäyttöpalvelut laatimaan edellä tarkoitetun puitesopimuksen yhteistyössä maanomistajatahon kanssa. 5) että puitesopimus laaditaan kaupungin voimassa olevien maankäytösopimusten periaatteiden ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti sekä kaupungin yleisiä lähtökohtia noudattaen. 6) että laadittu puitesopimuksen luonnos, jonka maanomistajataho on hyväksynyt, tuodaan hallintosäännön mukaisen toimielimen käsittelyyn, ja sen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus. 7) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle, ympäristölautakunnalle ja tekniselle lautakunnalle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025 § 18

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar esittelee kokouksessa tilannekatsauksen Markunniemen alueen hankkeen edistymisestä.

Markunniemen hanketta on edistetty maankäyttö- ja kaavatoimikunnan 29.04.2025 § 12 päätöksen mukaisesti. Keskusteluja ja neuvotteluja puitesopimuksesta on jatkettu kaavoitusaloitteen tekijöiden kanssa muun muassa tapaamisessa 5.6.2025. Tapaamisesta on laadittu muistio, joka on esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville.

Tapaamisessa kaavoitusaloitteen tekijöille esiteltiin muun muassa alustavia kaavatalouslaskelmia ja kunnallistekniikan toteuttamisen kustannusarvioita. Kyseinen aineisto on toiminut puitesopimuksen neuvotteluiden taustamateriaalina. Aineisto sisälsi muun muassa kuvamateriaalia ja laskelmia erilaisista skenaarioista sekä siitä, kuinka alueen rakentuminen eri skenaarioiden mukaisesti aiheuttavat kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia kaupungille. Aineisto sisälsi myös arvioita siitä, millaisia myyntituloja maanomistajat mahdollisesti saisivat alueen kaavoitettavasta kiinteistöstä. Kyseinen materiaali on 5.6.2025 pidetyn tapaamisen muistion liitteenä.

Tapaamisen jälkeen Oriveden kaupungin entinen maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko on toimittanut 4.7.2025 sähköpostitse kaavoitusaloitteen tekijöille puitesopimusluonnoksen. Markunniemen alueen asemakaavoituksen puitesopimuksen luonnos on liitteenä kokoukseen osallistuville.

Markunniemen mahdollisen suunnittelu- ja kaavahankkeen keskeisten edellytysten arvioimiseksi kaupunki on tilannut alueelle erinäisiä selvityksiä. Alueelle on teetetty rakennettavuusselvitys, tärinä- ja runkomeluselvitys (liikennetärinäselvitys) sekä luontoselvitys. Selvityksien laatiminen on toteutettu, jotta hanketta voidaan edistää ja jotta voidaan arvioida, onko sen edistäminen kaupungin näkökulmasta perusteltua ja järkevää. Tietojen perusteella on voitu arvioida, kannattaako kaupungin työskennellä hankkeen eteen.

Kaupunki on keskustellut selvitysten hankinnasta Markunniemen mahdollisen kaavahankkeen alueen omistavien maanomistajien kanssa. Kaupunki ja maanomistajat ovat keskustelleet selvitysten hankinnasta sekä niiden kustannuksista. Kaupungin tilaamat selvitykset kustannuksineen otetaan huomioon puitesopimuksen laadinnassa ja siitä neuvoteltaessa. Maanomistajat ovat antaneet luvan kyseisten selvitysten tekemiseen. Alueelle valmistuneet selvitykset (rakennettavuusselvitys, tärinä- ja runkomeluselvitys (liikennetärinäselvitys) sekä luontoselvitys) ovat liitteenä.

Kaavoitusaloitteen tekijöiden kanssa 5.6.2025 pidetyn tapaamisen jälkeen alueelle on valmistunut luontoselvitys. Luontoselvityksen toteutetti Aallokas Oy kesän 2025 aikana. Selvityksessä alueelta ei löytynyt lakisääteisiä tai muitakaan kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja. Luontoarvojen puolesta

alue on keskimääräistä sopivampi esimerkiksi rakentamiseen. Alueelle valmistunut luontoselvitys on liitteenä.

Keskusteluja kaavoitusaloitteen tekijöiden kanssa on jatkettu syksyn 2025 aikana. Kaavoitusaloitteen tekijät ovat toimittaneet lokakuun 2025 aikana kaupungille esityksen puitesopimuksen laadinnaksi ja siitä sopimiseksi. Kaavoitusaloitteen tekijöiden toimittama esitys ja materiaali ovat liitteenä kokoukseen osallistuville.

Liitteenä Markunniemen alueen luontoselvitys, rakennettavuusselvitys ja tärinä- ja runkomeluselvitys (liikennetärinäselvitys) sekä kokoukseen osallistuville kaavoitusaloitteen tekijöiden kanssa järjestetyn tapaamisen 5.6.2025 muistio liitteineen, kaupungin laatima puitesopimusluonnos ja kaavoitusaloitteen tekijöiden ehdotus puitesopimuksen laatimiseksi.

Toimivalta	Hallintosääntö 1.6.2025 § 25
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää: 1) merkitä asian tiedoksi 2) käydä lähetekeskustelun hankkeeseen ja puitesopimusneuvotteluihin liittyen.
Asian käsittely	Esittelijän kokouksessa tekemä muutosehdotus: Kaupunkikehityslautakunta päättää: 1) merkitä asian tiedoksi 2) käydä kokouksessa keskustelun hankkeeseen ja puitesopimusneuvotteluihin liittyen 3) esittää lausuntonaan, että kaupunkikehityslautakunta näkee asemakaavahankkeen hyvänä. Kaavahanketta tulee edistää. Kaavahankkeesta muodostuvat kustannukset tulee jakaa siten, ettei kaupunki jää häviölle. Kaupunki ei tavoittele hankkeella tuottoa, mutta perittävien maksujen tulee kattaa kaavahankkeesta muodostuvat kustannukset.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta 1) merkitsi asian tiedoksi 2) kävi kokouksessa keskustelun hankkeeseen ja puitesopimusneuvotteluihin liittyen 3) esittää lausuntonaan, että kaupunkikehityslautakunta näkee asemakaavahankkeen hyvänä. Kaavahanketta tulee edistää. Kaavahankkeesta muodostuvat kustannukset tulee jakaa siten, ettei kaupunki jää häviölle. Kaupunki ei tavoittele hankkeella tuottoa, mutta perittävien maksujen ja korvausten tulee kattaa kaavahankkeesta kaupungille muodostuvat kustannukset.

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Kaupunkikehityslautakunnan kokouksen päätös (11.11.2025 § 18) ja lasunto on toimitettu kaavoitusaloitteen tekijöille. Kaavoitusaloitteen tekijöille ehdotettiin osallistumista kaupunkikehityslautakunnan kokoukseen keskustelemaan ratkaisusta puitesopimuksen laatimiseksi. Osallistumista kokoukseen ehdotettiin, koska mm. kaupungin toimittaman alkuperäisen puitesopimusluonnoksen ja kaavoitusaloitteen tekijöiden esittämien etenemisvaihtoehtojen välillä on merkittäviä eroavaisuuksia. Eroavaisuuksia on erityisesti mm. kaupungille maksettavan korvausosuuden osalta.

Kaavoitusaloitteen tekijät eivät olleet halukkaita osallistumaan kokoukseen ja pyysivät vastausta lokakuussa 2025 toimittamaansa esitykseen puitesopimukseksi. Kaavoitusaloitteen tekijät ovat myös antaneet lisäperusteluita kaavahankkeen kannattavuudessa kaupunkikehityslautakunnan 11.11.2025 kokouksen lausuntoon liittyen. Lisäperustelut liitteenä kokoukseen osallistuville.

Maankäyttöpäällikkö on valmistellut uuden esityksen puitesopimuksen sopimiseksi. Esitys perusteluineen liitteenä kokoukseen osallistuville.

Hankeen eteneminen on koko kaupungin edun ja strategioiden mukainen ja kaupunki haluaa edelleen edistää sitä. Mikäli puitesopimuksesta ei kuitenkaan pystytä sopimaan ja maanomistajat eivät halua edetä asemakaavahankkeeseen, voi kaupunki silti aloittaa asemakaavahankkeen kiinteistökaupan esisopimuksella hankkimallaan alueella kiinteistöillä 562-416-3-168 ja 562-416-3-13.

Kaupunkikehityslautakunta valmistelee ja esittää ratkaisuja puitesopimuksen laatimiseksi Oriveden kaupungin hallintosäännön 25 § nojalla. Päätöksen puitesopimuksen (kaavoituksen käynnistämissopimus) tai maankäyttösopimuksen hyväksymisestä tekee kuitenkin hallintosäännön mukaisesti kaupunginhallitus.

Liitteenä kokoukseen osallistuville kaavoitusaloitteen lähettämät lisäperustelut hankkeen kannattavuudesta sekä maankäyttöpäällikön laatima esitys puitesopimuksen laatimiseksi.

Toimivalta

Hallintosääntö 1.6.2025 § 25

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää lähettää kaavoitusaloitteen tekijälle maankäyttöpäällikön valmisteleman esityksen puitesopimuksen laatimiseksi ja valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia ennen sen lähettämistä.

Päätös