

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 16.12.2025 klo 16:00 -

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
22	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
23	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
24	Valtuustoaloite Oriveden liittymiseksi Luontoviisaat kunnat - verkostoon	5
25	Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025 § 21 tarkastaminen	12
26	Kääjänpolun asemakaava ja asemakaavan muutos	14
27	Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutos / tilannekatsaus	19
28	Markunniemen asemakaavamuutos	25
29	Ilmoitusasiat / Kaupunkikehityslautakunta	40
30	Muut esille tulevat asiat / Kaupunkikehitysltk	41

Orivedellä 12.12.2025

Antti Nieminen
kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja

Osallistujat

Läsnä	Nimi	Tehtävä
	Nieminen Antti	puheenjohtaja
	Hjerppe Ilkka	varapuheenjohtaja
	Kahelin Reijo	jäsen
	Käpyaho Merja	jäsen
	Nousiainen Anne	jäsen
	Söderholm Outi	jäsen
	Vesala Osku	jäsen
	Järvenpää Jari	kaupunginhallituksen varaedustaja
	Koppanen Matti	ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja
Muu	Jakara Heidi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Kuusisto Juha	esittelijä
	Lilja Marjatta	asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja
	Somelar Dennis	asiantuntija, kaavasuunnittelija
	Milla Nevalainen	asiantuntija, ympäristöinsinööri
	Valkeejärvi Julia	pöytäkirjanpitäjä

22

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

23

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi ovat vuorossa Anne Nousiainen ja Osku Vesala.

Päätös

Kaupunginvaltuusto	§ 82	22.09.2025
Kaupunginhallitus	§ 251	21.10.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 42	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

24

Valtuustoaloite Oriveden liittymiseksi Luontoviisaat kunnat -verkostoon

Kaupunginvaltuusto 22.09.2025 § 82

Kaupunginvaltuuston esityslistalla olleiden asioiden tultua käsitellyiksi puheenjohtaja totesi, että allekirjoittaneet valtuutetut ovat jättäneet valtuustoaloitteen Oriveden liittymisestä Luontoviisaat kunnat-verkostoon.

Aloite kuuluu seuraavasti:

"VALTUUSTOALOITE ORIVEDEN LIITTYMISEKSI LUONTOVIISAAT KUNNAT -VERKOSTOON

Orivesi kuuluu Hinku-verkostoon ja on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Se osoittaa, että Orivedellä ymmärretään ilmastomuutoksen olevan vakava asia, johon meidän on puututtava myös paikallisella tasolla. Yksin hiilineutraalius energiankäytössä ei kuitenkaan riitä, sillä elämme keskellä valtavaa sukupuuttoaaltoa, jonka suurimpana aiheuttajana on ihmisen toiminta – se, kuinka käytämme maa-alueita ja luonnonvaroja. Jopa aivan tavalliset arkiset taajamalajit, kuten harakka ja orava, ovat joutuneet ahtaalle, kun niiden elinympäristöjä on jatkuvasti kutistettu. Metsissä ja maatalousympäristöissä elävien lajien tilanne on vielä sitäkin tukalampi. Luontokato on vakava ongelma ja uhkaa jo ihmisenkin elinmahdollisuuksia. Jos luontokatoa ei pysäytetä, käy ruoan tuotantokin pian vaikeaksi.

Me allekirjoittaneet esitämme, että Oriveden kaupunki ryhtyy määrätietoisiin toimiin luontokadon pysäyttämiseksi ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi ja että osana näitä toimia Oriveden kaupunki liittyy Luontoviisaat kunnat -verkostoon. Tähän vuonna 2023 perustettuun verkostoon kuuluu tällä hetkellä 12 kuntaa, ja Pirkanmaalta mukana ovat jo Akaa, Pirkkala, Urjala ja Valkeakoski. Liittyessään verkostoon Oriveden kaupunki sitoutuu uskottavasti vähentämään oman toimintansa luontoa heikentäviä vaikutuksia ja edistämään luonnon monimuotoisuutta sekä sitoutuu vaikuttamaan alueensa toimijoihin, kuten asukkaisiin, yrityksiin, maa- ja metsätalousyrittäjiin sekä vapaa-ajan asukkaisiin siten, että alueen toimijoiden tietoisuus luonnon monimuotoisuudesta lisääntyy. Maaseutukaupunkina ja suosittuna mökkikuntana Orivedellä on asukaslukuaan suurempi potentiaali vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen.

Luontoviisaat kunnat -verkoston kriteerit ja liittymisohjeet ovat tämän aloitteen liitteenä ja löytyvät myös verkkosivulta <https://luontokunnat.syke.fi/luontoviisaat-kunnat/>. Liittyminen tapahtuu verkko-lomakkeella osoitteessa

Kaupunginvaltuusto	§ 82	22.09.2025
Kaupunginhallitus	§ 251	21.10.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 42	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

<https://link.webropolsurveys.com/Participation/Public/e6606a4a-d3de-48e3-b62c-14278c60f34c?displayId=Fin2678581>.

Kuntien muodostaman Luontoviisaat kunnat -verkoston rinnalla toimii henkilöjäsenille tarkoitettu Luontokunnat-verkosto (<https://luontokunnat.syke.fi/luontokunnat/>), johon voivat liittyä kuntien viranomaiset, työntekijät, luottamushenkilöt ja poliittiset päättäjät. Kannustamme kaikkia Oriveden kaupungin viranhaltijoita, työntekijöitä ja luottamushenkilöitä liittymään Luontokunnat-verkostoon riippumatta siitä, päättääkö Oriveden kaupunki liittyä Luontoviisaat kunnat -verkostoon vai ei.

Orivedellä 22.9.2025
Mari Lind (vas)
Reijo Kahelin (vas)
Kirsi Mäkinen (kd)
Outi Söderholm (vihr)”

Puheenjohtaja otti valtuustoaloitteen vastaan ja totesi, että aloite lähetetään kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus 21.10.2025 § 251

Valmistelija	talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja
Toimivalta	hallintosääntö 180 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus lähettää valtuustoaloitteen tekniselle lautakunnalle ja ympäristö- ja rakennuslautakunnalle valmisteltavaksi siten, että valmistelu toimitetaan kaupunginhallitukselle 28.2.2026 mennessä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2025 § 42

Kaupunginvaltuusto	§ 82	22.09.2025
Kaupunginhallitus	§ 251	21.10.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 42	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

Valmistelija ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Luontoviisaat kunnat -verkosto pyrkii hillitsemään luontokatoa, edistämään luonnon monimuotoisuutta ja vähentämään luontoa heikentävää toimintaa. Suomen ympäristökeskus ja Kuntaliitto vetävät yhteistyössä Luontokunnat- ja Luontoviisaat kunnat -verkostoja. Verkostot tekevät yhteistyötä erityisesti kuntien ja kaupunkien sekä monien muiden toimijoiden kanssa. Verkoston rahoituksesta vastaavat ympäristöministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Kuntaliitto, Suomen ympäristökeskus sekä säätiöt ja muut rahoittajat hankerahoituksen kautta. Luontoviisaat kunnat -verkostoon liittyminen edellyttää Luontoviisaat kunnat -verkoston kriteerien täyttämistä.

Luontoviisaat kunnat -verkoston kriteereillä tarkoitetaan kuntien luontokadon hillintätoimia ja linjauksia, joilla kunta uskottavasti sitoutuu vähentämään oman toimintansa luontoa heikentäviä vaikutuksia ja edistämään luonnon monimuotoisuutta. Kunta oman toimintansa lisäksi sitoutuu vaikuttamaan alueensa toimijoihin kuten asukkaisiin, yrityksiin, maa- ja metsätalousyrittäjiin sekä vapaa-ajan asukkaisiin siten, että alueen toimijoiden tietoisuus luonnon monimuotoisuudesta lisääntyy.

Luontoviisaat kunnat -verkoston luonto- ja toimintakriteerit

Luontokriteerit

- Kunta sitoutuu kuntastrategiassa tai muussa strategisessa asiakirjassa luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen.
- Kunta laatii luonnon monimuotoisuuden turvaamisen lumo-toimintaohjelman tai -strategian (kunnallinen tai alueellinen). Lumo-ohjelma voi olla osa kunnan ympäristöohjelmaa.
 - o Kunta sitoutuu seuraamaan lumo-ohjelman etenemistä.
- Kunta perustaa poikkitoimialaisen työryhmän edistämään luonnon monimuotoisuutta.
- Kunta kartoittaa omistamiensa maa- ja vesialueiden arvokkaat luontokohteet.
 - o Arvokkailla luontokohteilla tarkoitetaan esim. uhanalaisia luontotyyppejä ja suojeltuja alueita (katso ymparisto.fi).
 - o Kunta vie keräämänsä tiedon omaan ja mielellään myös kansallisiin kuten FEOn ja Laji.fi tietojärjestelmiin.
- Kunta ottaa luonnon monimuotoisuuden huomioon omistamiensa metsien sekä hallinnoimiensa viher-, virkistys- ja vesialueiden hoitokäytännöissä.
 - o Huomioimisella tarkoitetaan sitä, että kriteerit on kirjattu kunnan lumo-ohjelmaan, viher- ja metsänhoitosuunnitelmaan tai muuhun

Kaupunginvaltuusto	§ 82	22.09.2025
Kaupunginhallitus	§ 251	21.10.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 42	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

vastaavaan hoitosuunnitelmaan. Tarvittaessa kunta uudistaa hoitokäytännöt kriteerien mukaisiksi.

- Kunta sitoutuu lisäämään kuntalaisten ja yritysten lumo-tietoutta ja osallistamaan heitä lumo-ohjelman suunnitteluun ja toteutukseen.
- Kunta sitoutuu lisäämään henkilöstön ja kuntapäättäjien tietoisuutta luonnon monimuotoisuudesta.

Toimintalinjaukset

1. Kunta ottaa monimuotoisuusnäkökulman huomioon kaikessa merkittävässä päätöksenteossaan.
2. Kunnanjohtaja tai hänen nimeämänsä muu kunnan työntekijä toimii Luontoviisaat kunnat -verkoston johtoryhmän jäsenenä. Johtoryhmä kokoontuu kahdesti vuodessa.
3. Kunta nimeää yhteyshenkilön, joka toimii tiedonvälittäjänä kunnan ja Luontoviisaat kunnat -verkoston tukitiimin (Syke ja Kuntaliitto) välillä.
4. Kunnan perustamassa työryhmässä on edustettuna tärkeimmät hallinnonalat (kts. luontokriteerit). Työryhmä pyrkii aktiivisesti vähentämään eri hallinnonalojen toiminnasta aiheutuvia haittoja luonnon monimuotoisuudelle. Työryhmä voi olla myös alueellinen, jo toiminnassa oleva kunnan työryhmä tai laajennettu työryhmä, joka edistää luonnon monimuotoisuuden tavoitteita.
5. Työryhmä ja yhteyshenkilö vastaavat esimerkiksi seuraavista tehtävistä:
 - o Kunnalle laaditaan vuosittain suunnitelma, joka osoittaa, millä toimenpiteillä ja investoinneilla kunta edistää Luontoviisaat kunnat -verkoston kriteerien täyttymistä sekä luonnon monimuotoisuuden edistämistä. Suunnitelma sisältää suunnitellut investoinnit sekä keinoja asukkaiden ja paikallisten yritysten aktivoimiseen.
 - o Kunnan alueella toteutuneet merkittävimmät toimet kootaan vuosittain ja julkaistaan kunnan verkkosivuilla tai muulla kuntalaiset laajasti tavoittavalla tavalla. Tieto tehdyistä toimita toimitetaan myös Luontoviisaat kunnat -verkoston tukitiimille (Syke ja Kuntaliitto). Valtakunnallisesti kiinnostavat luontotoimet voidaan viedä myös Luontoloikka-verkkopalveluun.
 - o Kunnan henkilöstölle ja kunnanvaltuustolle tiedotetaan vuosittain toiminnan saavutuksista.
 - o Alueen asukkaille, yrityksille sekä maa- ja metsätalousyrittäjille viestitään mahdollisuuksista turvata luonnon monimuotoisuutta.

Kaupunginvaltuusto	§ 82	22.09.2025
Kaupunginhallitus	§ 251	21.10.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 42	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

- Luonnon monimuotoisuudesta viestiminen voidaan liittää esimerkiksi osaksi varhaiskasvatusta sekä opetussuunnitelmaa, tai muulla kunnan valitsemissa keinolla.

Luontoviisaat kunnat -verkosto tarjoaa:

- Suomen ympäristökeskuksen ja Kuntaliiton muodostama Tukitiimi pitää kullekin uudelle kunnalle palaverin Luontoviisaat kunnat -verkoston toimintatavoista. Tässä tapaamisessa kunta voi kysyä verkoston toiminnasta, kriteereistä tai ideointiapua monimuotoisuuskysymyksiin.
- Kunta saa oikeuden osallistua Luontokunnat-verkoston ohjausryhmän jäseneksi. Jäsen voi olla kunnanjohtaja tai hänen nimittämä kunnan edustaja. Ohjausryhmän kokouksia järjestetään kaksi kertaa vuodessa.
- Tukitiimi järjestää vuosittain tapaamisen Luontoviisaat kunnat -verkoston jäseneksi liittyneille kunnille, jossa tavoitteelliseen työhön sitoutuneet kunnat pääsevät vaihtamaan kokemuksia sekä keskustelemaan haasteita ja onnistumisista verkoston jäsenten kesken. Mahdollisuuksien mukaan edistetään luontoviisaiden kuntien yhteisiä hankerahoitushakuja. Tapaamisten sisältö sovitaan yhdessä verkostokuntien kesken.
- Tukitiimi tukee luontoviisaiden kuntien lumotyötä asiantuntijatiedon jalkautuksella.
- Luontoviisaat kunnat -verkoston jäsen saa itselleen käyttöoikeuden Luontoviisaat kunnat -verkoston logoon.

Esitys

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää, että Oriveden kaupunki ei vielä hae liittymistä Luontoviisaat kunnat -verkostoon. Luontoviisaat kunnat -verkoston liittymiskriteerit tulee täyttää neljän vuoden sisällä, ja tällä hetkellä kaupunki ei täytä yhtäkään kriteereistä. Lautakunta näkee tärkeänä, että kaupungin tulisi täyttää osa kriteereistä ennen liittymistä.

Suurin osa Luontoviisaat kunnat -verkoston jäsenistä ovat väkiluvultaan huomattavasti isompia kuntia kuin Oriveden kaupunki. Suositeltavaa olisi, että ennen Luontoviisaat kunnat -verkostoon liittymistä, kaupungin kaavoitus, tekninen ja rakennus- sekä ympäristöpalvelut keskittyvät nykyisten lainsäädännön velvoittamien tehtävien ylläpitoon ja palveluiden kehittämiseen. Huomioitavaa on myös se, että mainittu, luonnon monimuotoisuus ohjelmaan (Lumo-ohjelma) tekoon tulisi budjetoida vähintään 10 000 euroa.

Suositeltavaa olisi siis, että kaupungin teknisen lautakunnan, kaupunkikehityslautakunnan sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnan jäsenet sekä esittelijät osallistuvat Luontokunnat-ohjausryhmän koulutuksiin. Liittymistä Luontoviisaat kunnat -verkostoon voisi harkita sitten, kun kuntastrategiassa on sitouduttu luonnon monimuotoisuuden

Kaupunginvaltuusto	§ 82	22.09.2025
Kaupunginhallitus	§ 251	21.10.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 42	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

turvaamiseen, tai kaupungille on toteutettu ympäristönsuojelustrategia/-toimenpidesuunnitelma, tai vastaava ympäristöohjelma.

Toimivalta hallintosääntö 26 §

Esittelijä ympäristöinsinööri Milla Nevalainen

Päätösehdotus

1. Ympäristö- ja rakennuslautakunta lähettää valmistellun esityksen kaupunginhallitukselle.
2. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pyytää kaupunkikehityslautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta lausunnot esityksestä. Lausunnot viedään kaupunginhallitukselle tiedoksi esityksen mukana. Lausunnot tulee olla tehtynä 28.2.2026 mennessä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025
540/11.04.05/2025

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päättänyt 09.12.2025 § 42 pyytää kaupunkikehityslautakunnalta lausuntoa esityksestä Luontoviisaat kunnat -verkostoon liittymiseksi. Oriveden kaupungin liittyminen Luontoviisaat kunnat -verkostoon on tullut vireille kaupunginvaltuustolle 22.09.2025 § 82 annetusta valtuustoaloitteesta. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen mukaisesti kaupunkikehityslautakunnan tulee jättää lausuntonsa verkostoon liittymisestä 28.2.2026 mennessä.

Tällä hetkellä Oriveden kaupunki ei täytä yhtäkään Luontoviisaat kunnat -verkostoon liittymiseen vaadittavista kriteereistä. Verkostoon liittymiseksi kunnan olisi hyvä täyttää ainakin joitakin verkostoon liittymiseen edellytetyistä kriteereistä. Kriteereitä ovat mm. erilaisten ohjelmien, strategioiden ja linjausten laatiminen sekä toteuttaminen sekä toteutuksen seuranta ja raportointi. Kriteereissä on esitetty aikaraja, jolloin kriteerit tulee täyttyä. Erilaisten ohjelmien ja suunnitelmien laatiminen on työlästä ja voi kestää vuosia. Laadittujen ohjelmien ja suunnitelmien jalkauttaminen sekä toimenpiteiden toteutuminen vaatii aikaa sekä henkilöstöresursseja. Pienen kunnan resurssit ovat rajalliset, joten etenkin nykyisessä taloustilanteessa resurssit toimenpiteiden edistämiseen kriteerien täyttämiseksi ovat lähivuosina rajalliset.

Kaupunginvaltuusto	§ 82	22.09.2025
Kaupunginhallitus	§ 251	21.10.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 42	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

Ympäristöinsinööri Milla Nevalainen on kutsuttu asiantuntijaksi kaupunkikehityslautakunnan kokoukseen esittelemään asiaa tarkemmin.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on valtuustoaloite sekä Luontoviisaat kunnat -verkostoon liittymisen kriteerit.

Toimivalta hallintosääntö 26 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta käy kokouksessa keskustelun esittelyn pohjalta ja esittää lausuntonaan seuraavaa;

1. Kaupunkikehityslautakunta pitää tärkeänä, että Oriveden kaupunki huomioi luontotyön myös paikallisella tasolla kunnan strategioissa, suunnitelmissa sekä päätöksissä.
2. Kaupunkikehityslautakunnan näkemyksen mukaan ennen Luontoviisaat kunnat -verkostoon liittymistä ainakin osa liittymiseen vaadittavista kriteereistä tulisi täyttyä ja puuttuvien kriteerien täyttymisen edistämiseksi tulisi olla riittävät resurssit, joita tällä hetkellä ei ole.
3. Kaupunkikehityslautakunta esittää lausuntonaan kaupunginhallitukselle, että Oriveden kaupunki ei tässä kohtaa hae liittymistä Luontoviisaat kunnat -verkostoon.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 21

11.11.2025
16.12.2025

25**Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025 § 21 tarkastaminen**

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025 § 21

Valmistelija	maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi
Toimivalta	kuntalaki
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	Muita esille nousseita asioita käsiteltiin keskustellen. Aiheina olivat mm. kylien avustusrahoitusten hakemisen tukeminen, osallisuussuunnitelman päivitys, kaupunkikehityspalvelualueeseen liittyvien kehittämisideoiden kerääminen kaupungin nettisivujen kautta sekä Oriveden Kampuksen ja Oriveden kaupungin välisen yhteistyön kehittäminen.
Asian käsittely	Merkittiin, että Outi Söderholm poistui kokouksesta klo 18.19 esteellisenä (palvelussuhde- tai toimeksiantosuhdejäävi) ennen Oriveden Kampukseen liittyvän keskustelun alkamista. Koska Outi Söderholm toimi pöytäkirjantarkastajana kokouksessa ja poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi, niin pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kaupunkikehityslautakunnan seuraavassa kokouksessa 16.12.2025.

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025

Valmistelija	maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi
Toimivalta	Kaupunkikehityslautakunnan 11.11.2025 pidetyn kokouksen viimeinen käsitelty asia § 21 Muut esille tulevat asiat -kohdan aikana toinen pöytäkirjantarkastajista oli esteellinen, joten pöytäkirja tämän asian osalta päätettiin tarkastaa seuraavassa kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa.
Esittelijä	hallintosääntö 177 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 21

11.11.2025
16.12.2025

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta toteaa 11.11.2025 pidetyn
kaupunkikehityslautakunnan kokouksen asian § 21 tarkastetuksi.

Päätös

Kaupunginhallitus
Kaupunkikehityslautakunta

§ 238

09.12.2024
16.12.2025

26**Kääjänpolun asemakaava ja asemakaavan muutos**

Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 238

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunkikehityspalvelut sekä tekniikka- ja ympäristöpalvelut ovat havainneet keskustan alueella kävelyn ja pyöräilyn reitistössä epäjatkuvuuskohdan. Reitistön epäjatkuvuus ohjaa kulkua osittain epävirallisille ja hoitamattomille reiteille, jotka ovat turvallisuusriski käyttäjilleen etenkin talviaikaan. Kyse on Orivedentielle keskustaan suuntautuvasta liikkumisesta.

Alueella kulkee mm. epävirallinen kävelyyn ja pyöräilyyn käytetty polku, joka käyttää ensin paloaseman yhteytenä toimivaa tietä, jonka jälkeen suunnittelelmattomasti muodostunut polku johtaa liikekiinteistön lastauslaiturin lähistölle. Kyse on alueesta, jolla liikkuu raskasta liikennettä ja alueella mm. peruutetaan lastauslaituriin. Näin ollen polun käyttäminen johtaa turvallisuusriskeihin. Polun toinen haara kulkee suoraan liikekiinteistön pysäköintialueelle ja saapuu sinne suunnittelelmattomaan kohtaan. Molemmat polut ovat maapintaisia ja sateiden aikaan niille muodostuu lammikoita sekä polun pinta muodostuu pehmeäksi liejuksi. Polut eivät ole virallisia kulkureittejä, eikä niillä ole kunnossapitoa. Vastuu on polun käyttäjillä.

Kyseessä on selvästi kehittämistä kaipaava kohde keskustan alueen kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostossa. Erityisesti keskustassa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden on hyvä olla kunnossa.

Kaupunkikehityspalvelut sekä tekniikka- ja ympäristöpalvelut ovat arvioineet mahdollisia kehittymismahdollisuuksia aiheeseen liittyen sekä arvioineet mahdollisia ratkaisuja asiaan liittyen. Toteuttamiskelpoisimmaksi vaihtoehdoksi on arvioitu uuden kävelyn ja pyöräilyn väylän rakentaminen, joka yhdistäisi Orivedentien varressa kulkevan kävely- ja pyöräilyväylän keskustan alueen reitistöön suoraan ja sujuvasti. Alustavan vaihtoehdon lähtökohdat mahdollistaisivat myös kunnallistekniikan työmaissa syntyvien maamassojen hyödyntämisen yhteyden toteuttamisessa. Alueella on jyrkkä notko, jonka mahdollinen väylä ylittäisi.

Alueella on kaupungin maanomistusta, joka pääosin riittää mahdollisen reitin suunnitteluun ja toteuttamiseen. Kaupungin maanomistusta alueella on täydennetty ostamalla kaupungin kiinteistöön rajautuva pieni (n. 582 m²) laajuinen määräala. Määräala on ostettu maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätöksellä ja kauppakirja on allekirjoitettu marraskuussa.

Läheisellä alueella on myös muita maankäytön muutoksia, joita on hyvä ottaa mukaan kaavahankkeen alueeseen. Kyseessä olevan alueen vieressä sijaitsevassa korttelissa on sijainnut Oriveden Kotikoivu Oy:n omistamat kolme asuinkerrostaloa. Alue on kaupungin maanomistuksessa

Kaupunginhallitus
Kaupunkikehityslautakunta

§ 238

09.12.2024
16.12.2025

ja Kotikoivu on ollut kiinteistöllä vuokralla. Kotikoivun omistamista rakennuksista yksi on purettu ja tontti jäänyt tältä osin tyhjäksi. Yksi rakennuksista on myyty yksityiselle omistajalle, ja kauppakirja tältä osin on allekirjoitettu marraskuussa 2024. Yksi taloista jää toistaiseksi Kotikoivun omistukseen. Kaupungin omistaman maapohjan osalta kiinteistön vuokrasopimuksia on uusittu kaupunginhallituksen 11.12.2023 tekemillä päätöksillä. Yksityiseen omistukseen siirtyneen rakennuksen osalta maapohjan vuokrasopimus on allekirjoitettu marraskuussa 2024. Kotikoivulle jäävän rakennuksen osalta kaupunginhallituksen 11.12.2023 päätöksen mukainen vuokrasopimus pyritään allekirjoittamaan tammikuussa 2025. Samaisissa päätöksissä yhtenä kohtana todetaan, että Kotikoivun aiempi koko kiinteistöä 562-413-42-1 koskeva vuokrasopimus raukeaa sitä mukaa, kun uusia vuokrasopimuksia allekirjoitetaan. Vuokrasopimukset on tuolloin päätetty siten, että aiemmin Kotikoivun omistaman puretun rakennuksen nykyisin tyhjä tontti jää kaupungin hallintaan, eikä siltä osin vuokrasopimusta laadita. Kyseessä on hyvä keskustan läheinen tontti. Alue on järkevää ottaa mukaan samaan kaavahankkeeseen, ja mahdollistaa tyhjäksi jääneelle tontille uusi käyttö sekä muutoinkin päivittää asemakaavaa alueella. Lisäksi alueeseen on järkevää ottaa mukaan myös kiinteistön lähellä sijaitseva pysäköintialueeksi (LPA) osoitettu ja toteutunut alue, sillä alueelle on kaavaan osoitettu edellä kuvailtua korttelia koskevia merkintöjä pysäköintipaikkojen rasitteista.

Pääosin kyse on aiemmin asemakaavoitetusta alueesta, jolla on kyse asemakaavan muutoksesta. Lisäksi alueeseen liittyy kaavoittamatonta aluetta kaupungin ostaman määräalan muodossa, jossa on kyse uuden asemakaavan laatimisesta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 ha.

Kaavahankkeen alueeseen kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), puistoa (VP), suojaviheraluetta (EV) sekä kaavoittamatonta aluetta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteita ovat:

- Kehittää keskustan alueen jalankulun ja pyöräilyn reittiverkostoa
- Mahdollistaa asemakaavaan uusi kevyen liikenteen reittiyhteys kantatien 58 kevyen liikenteen väylältä Kääjäntielle
- Suunnitella uudelleen asuinkerrostalojen korttelialueen käyttöä tyhjäksi jääneen tontin osalta
- Päivittää asemakaavaa toteutuneen tilanteen ja tulevaisuuden tarpeiden mukaan

Liitteenä on liitekartta kaavahankkeen aluerajauksesta.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. käynnistää Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen

Kaupunginhallitus
Kaupunkikehityslautakunta

§ 238

09.12.2024
16.12.2025

liitekartan mukaisella alueella sekä

2. myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025
539/10.02.03/2024

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunginhallitus on käynnistänyt Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan laatimisen 09.12.2024 § 238.

Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti osoittaa kävelylle ja pyöräilylle varattu reitti Orivedentien (kt 58) kävelylle ja pyöräilylle varatulta väylältä Kääjäntielle sekä päivittää voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) korttelin 69 ohjeellisen tontin 8 asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä vastaamaan paremmin nykyistä tilannetta sekä mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeita.

Tarve Orivedentieltä keskustaan kävelylle ja polkupyöräilylle varatun länsi-itäsuuntaisen kulkureitin osoittamiseen on tunnistettu, sillä suunnittelualueen pohjoispuolelle on muodostunut kuntalaisten käyttämä polku. Polku päättyy myymälärakennuksen lastauslaiturin alueelle, jolle rekat peruuttavat eikä polulla ole talvikunnossapitoa. Polku ei siten ole tarkoituksenmukainen kulkureitti keskustaan.

Kääjänpolun asemakaavahankkeen voimassa olevan asemakaavan mukaiselta asuinkerrostalojen korttelialueelta yksi kerrostaloista on purettu ja yksi on myyty yksityiselle toimijalle. Yksi kerrostalorakennuksista on kaupungin omistaman vuokrataloyhtiön Kotikoivu Oy:n omistuksessa. Vuoden 2025 aikana suunnittelualueen pohjoispuolella on ainoalla ydinkeskustassa sijaitsevalla vapaalla kerrostalotontilla käynnistynyt Kotikoivu Oy:n toimesta uuden kerrostalon rakentaminen. Vuonna 2024 tehdyn Oriveden keskustan elinvoimalaskennan mukaan keskustan alueella on vähän vapaita liiketiloja.

Kääjänpolun asemakaavahankkeen tavoitteena on päivittää asuinkerrostalon korttelialueella asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä siten, että ne sallivat laajemman ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen korttelialueella. Korttelialue sijaitsee aivan Oriveden keskustaajamassa, joten asuintoimintojen lisäksi on perusteltua tutkia toimitilojen toimintojen

osoittamista korttelialueelle. Samalla tarkoituksena on tutkia edellytyksiä rakentamisen määrän lisäämiselle sekä suurimman sallitun kerrosluvun korottamiselle.

Kaavahanke on laadittu Ympäristöministeriön rahoittaman avustushankkeen yhteydessä nimeltään *Ryhti-yhteentoimivuuden ja -kyvykkyyksien kehittäminen kaavahakemisto- ja kaava-aineistojen laadinnalle ja hallinnalle (va-ym-2024-8-10)*. Ryhti-avustushankkeessa on mukana Oriveden kaupungin lisäksi seitsemän muuta kuntaa, joista Muurame toimii hankkeessa päähakijana. Konsulttina ja ohjelmistokehittäjänä avustushankkeessa toimii Ubigu Oy. Alkuperäinen avustuksen hyväksytty käyttöaika on 1.1.2025 - 31.12.2025, mutta hankkeelle on haettu 2 kk lisääaikaa hankkeen loppuunsaattamiseksi.

Päivitetyin lainsäädännön mukaisesti (Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä) tietyt kaavojen tiedot tulee toimittaa koneluettavassa ja valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa 1.1.2029 alkaen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti-järjestelmä). Avustushankkeen tavoitteena on luoda mukaan lähteneille kunnille valmius sekä kyvykkyys tietomallimuotoisen kaavan laatimiseen sekä tietojen toimittamiseen Ryhti-järjestelmään.

Avustushankkeessa, jossa Oriveden kaupunki on mukana, kehitetään samalla täysin uutta ohjelmistoa. Uusi kehitettävä ohjelmisto on selainpohjainen sovellus, joten se sopii hyvin myös pienempien kuntien käyttöön. Ohjelmisto ei kuitenkaan kaavan luonnosvaiheen valmistumisen aikaan ole vielä täysin valmis. Kehitettävällä ohjelmistolla laadittu kaavakartta on hieman erilainen, kuin tällä hetkellä kaupungilla kaavojen laadintaan käytössä olevalla CAD-pohjaisella ohjelmistolla laadittu kaavakartta. Tästä johtuen luonnosvaiheen hyväksyttävä ja nähtäville asetettava kaavakartta on laadittu nykyisin käytössä olevalla ohjelmistolla eikä se ole tietomallimuotoinen. Tietomallimuotoinen luonnosvaiheen kaavakartta on lautakunnan jäsenille ja kokoukseen osallistuville saatavilla maankäyttöpalveluista.

Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK) kortteli 65 ohjeelliset tontit 1–3, autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelin 69 A ohjeellinen tontti 2, puisto- (VP), suojaviher- (EV) sekä katualueita (pp, pp/ht).

Yhteensä rakennusoikeutta asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu 8200 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu ohjeellisille tonteille 1 sekä 2 IV ja ohjeelliselle tontille 3 III. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu autopaikoitusta koskeva määräys, jonka mukaisesti jokaista 80 k-m² kohden tulee rakentaa yksi autopaikka. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu määräys (kty20%), jonka selityksen mukaan: *"Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitiloja varten. Rakennusalalle ei saa rakentaa yksinomaan toimitilojen varastointiin käytettäviä rakennuksia eikä kerrosalaa teollisuus- tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuustoiminnoille."*

Kaupunginhallitus
Kaupunkikehityslautakunta

§ 238

09.12.2024
16.12.2025

Suojaviheralueelle (EV) on osoitettu ohjeellinen alueen osa hulevesien hallintaa varten (hule-7), jonka selityksen mukaisesti alue on ohjeellinen alueen osa, joka on varattu hulevesien johtamiseen, viivyttämiseen sekä imeyttämiseen.

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) on osoitettu korttelit numeroin, joilta alueelle autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle. LPA-alueen läpi on osoitettu ajoyhteys vieressä sijaitsevalle paloasemalle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Orivedentieltä on osoitettu suojaviher- sekä puistoalueen läpi paloasemalle ohjeellinen ajoyhteys, joka on varattu yksisuuntaiseen hälytysajoneuvojen kulkuun.

Kaavaluonnoksessa osoitetut katualueet on varattu pääasiassa kävelyille ja pyöräilylle. Kaavakarttaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/ht).

Luonnosvaiheen kaavakarttaan on osoitettu lisäksi mm. pohjavesialueen raja (pv) sekä merkintä yleismääräyksistä. Yleismääräyksissä on esitetty erinäisiä muita asemakaavahankealuetta koskevia määräyksiä.

Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartta, luonnosvaiheen kaavaselostus sekä luonnosvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat esityslistan liitteinä.

Toimivalta

hallintosäntö 25 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineiston sekä päättää asettaa luonnosaineiston julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotetaan (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Päätös

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 28	05.06.2023
Ympäristölautakunta	§ 54	11.06.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 43	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

27**Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutos / tilannekatsaus**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 05.06.2023 § 28

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Tea Jylhä

Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutos tuli vireille Keskustien itäpuolisen alueen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2017. Kaupunginhallitus päätti 11.04.2023 § 82 suunnittelualueen rajauksen muuttamisesta Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen osalta. Kaavamuutos koskee reilun hehtaarin suuruista aluetta Kirkkolahden rannalla Keskustien varressa.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi rakennuspaikkaa sekä puistoa. Toinen rakennuspaikoista on asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta, jonne on rakentunut paritalo. Toinen rakennuspaikka on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jossa sijainneet rakennukset on purettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoitusten muutoksia alueella siten, että rakennuspaikat osoitettaisiin asuinkäyttöön.

Kaavahankkeen jatkaminen edellyttää kaavoituksen käynnistämissopimuksen (puitesopimus) laatimista joidenkin alueella sijaitsevien kiinteistöjen osalta. Puitesopimuksessa sovitaan mm. kaavoituksen tavoitteista, osapuolten vastuista sekä kustannusten jakautumisesta, mutta siinä ei voi sopia kaavaratkaisuista. Neuvottelut alueen kiinteistönomistajien kanssa ovat meneillään.

Kokoukseen osallistuville esityslistan liitteenä on asemakaavamuutoksen alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta tutustuu Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen alustaviin suunnitelmiin ja käy lähetekeskustelun kaavan jatkosuunnittelun pohjaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 28	05.06.2023
Ympäristölautakunta	§ 54	11.06.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 43	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

Ympäristölautakunta 11.06.2024 § 54

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Kaavamuutosalue sijaitsee Oriveden keskustassa Kirkkolahden rannalla. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi rakennuspaikkaa sekä puistoa. Toisen rakennuspaikan rakennukset on purettu. Alue rajautuu Keskustiehen, Rantapolkuun, Kirkkolahteen sekä puistoihin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,07 ha.

Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoitusten muuttamista alueella. Alueella on asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue, pienteollisuusrakennusten korttelialue sekä puistoalue. Ensisijaisena tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa asuinrakentamista alueelle, päivittää kaavamerkintöjä jo rakentuneen alueen osalta sekä laajentaa asumisen toimintoja etelään päin. Kaavamuutoksella pyritään monipuolistamaan Oriveden asuntotarjontaa.

Päätöksenteko ja sopimukset

Suunnittelualue on sisällytynyt Keskustien itäpuolisen alueen asemakaavamuutokseen, joka on tullut alun perin vireille 2017.

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 § 51 jatkaa Keskustien itäpuolen asemakaavamuutosta kahtena erillisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaavamuutokset nimettiin Keskustien itäpuolen asemakaavamuutokseksi ja Kirkkolahden rannan asemakaavamuutokseksi. Suunnittelualue on sisällytynyt Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen aluerajaukseen.

Kirkkolahden rannan asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavamuutoksen aluerajaus ja nimi muutettiin Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutokseksi kaupunginhallituksen päätöksellä 11.04.2023 § 82.

Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin ja alueen maanomistajan kesken on käyty neuvotteluja ja laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jota kutsutaan puitesopimukseksi. Sopimuksen mukainen alue käsittää Kiinteistö Oy Naarajoen omistamat kiinteistöt 562-413-5-29 ja 562-413-5-22 sekä kaupungin omistamat kiinteistöt 562-413-5-5 ja 562-413-69-8.

Sopimuksen on hyväksynyt kaupunginhallitus 11.9.2023 § 195. Sopimus on allekirjoitettu. Kyseisen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäytösopimus, mikäli se on kaavan ratkaisuiden perusteella tarpeen.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 28	05.06.2023
Ympäristölautakunta	§ 54	11.06.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 43	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

Maankäyttösopimus valmistellaan kaavan ehdotusvaiheessa ja hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Kaavaluonnoksen sisältö

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue (AV) 78c, pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP) 32 sekä puistoaluetta, jolla on mm. yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Asemakaavaluonnoksessa kortteli 78c on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja kortteli 32 kytkettyjen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Näillä kortteleilla on yhteensä 2 240 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen eteläosa on säilytetty puistoalueena (VP).

AP-korttelin 78c ja AR-korttelin 32 alueella sijaitsee rakennusalojen lisäksi *Maanalaista johtoa varattu alueen osa sekä säilytettävä alueen osa, jolla olemassa oleva kasvillisuus ja alueen luonnontilaisuus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään (s-3)*. Kortteleiden 78c ja 32 rakennusoikeuteen sisältyy myös kortteleiden rantaan merkitty *rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden enintään 50 k-m² kokoisen saunarakennuksen (sa-1)*. AR-korttelin 32 alueella sijaitsee myös *hulevesijohtoa varten varattu alueen osa (h)*. Puistoalueella (VP) sijaitsee *ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa (pp)*, *puistomuuntaja sekä ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h)*.

Kaavamuutosluonnos sisältää myös yleisiä määräyksiä, joilla ohjataan alueen autopaikoituksen ja polkupyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisesta, pohjavesiensuojelusta sekä hulevesien hallinnasta.

Vaikutusten arviointi

Asuinrakentamista osoitetaan olemassa olevan kunnallistekniikan läheisyyteen, jolloin alueen rakentumisesta ei aiheutu kaupungille merkittäviä kustannuksia.

Alueella on tunnistettu luontoarvoja sisältävä Lepranoja varren lehto, jonka kasvillisuus ja luonnontilaisuus pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään (asemakaavan merkintä s-3). Asumisen toimintoja laajennetaan asemakaavamuutoksella puistoalueelle. Puistoalueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja, ja puistossa sijaitsevat kunnallistekniikan laitteet heikentävät puiston arvoa virkistysalueena. Asumisen maltillinen laajentaminen puistoalueelle ei vaikuta merkittävästi kaupungin virkistysmahdollisuuksiin.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön, pohjaveteen ja ympäristöön arvioidaan positiiviseksi. Suunnittelualueella on sijainnut pienteollisuudelle tarkoitettu alue keskeisen virkistysalueen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 28	05.06.2023
Ympäristölautakunta	§ 54	11.06.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 43	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

läheisyydessä. Käyttötarkoituksen muutos asumisen toimintoihin arvioidaan edistävän luontoarvojen säilymistä sekä ympäristö- ja pohjavesien olosuhteiden paranemista. Asuinrakentamisen vaikutus pohjaveteen tullaan selvittämään ennen kaavaehdotuksen laatimista. Myös korttelin 32 maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tullaan tutkimaan ennen kaavaehdotusvaihetta.

Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoshankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnosvaiheen kaavaselostus sekä kaavakartta, jotka ovat esityslistan liitteinä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettava ja kaavaa laadittaessa on laadittava suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavahankkeeseen vaikuttamisen mahdollisuuksista tiedotetaan osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti samassa yhteydessä asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon tiedotuksen kanssa.

Toimivalta Hallintosääntö 30 §

Esittelijä Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää asettaa Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä luonnoksen kaavaselostuksen yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL § 62 ja § 63, MRA § 30).

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - -

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2025 § 43

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar esittelee kokouksessa tilannekatsauksen Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen hankkeen edistymisestä.

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta päätti 11.06.2024 § 54 asettaa Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen luonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville. Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen luonnos, luonnosvaiheen selostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet **nähtävillä 26.6.-21.8.2024**. Nähtävillä ollut kaava-aineisto liitteenä.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 28	05.06.2023
Ympäristölautakunta	§ 54	11.06.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 43	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

Luonnosvaiheen jälkeen on aloitettu valmistelemaan kaavan ehdotusvaiheen aineistoa. Osana ehdotusvaiheen aineiston koostamista on alueelle tilattu erinäisiä selvityksiä. Osa selvityksistä on jo valmistunut. Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar esittelee kokouksessa alueelle tehtyjä selvityksiä, sillä niiden aihealueet liittyvät ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtäviin ja toimivaltaan. Tehdyt selvitykset ja niiden raportit liitteenä kokoukseen osallistuville.

Alueen maankäytön edellytyksistä on jatkettu keskusteluja luonnosvaiheen jälkeen mm. ELY-keskuksen viranomaisten kanssa sekä alueen maanomistajien kanssa. Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar esittelee kokouksessa, miten neuvottelut ja keskustelut ovat edenneet. Keskustelujen muistiot liitteenä kokoukseen osallistuville.

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

- 1) merkitä asian tiedoksi
- 2) käydä keskustelun hankkeeseen liittyen.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025
196/10.02.03/2023

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar esittelee kokouksessa tilannekatsauksen Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen hankkeen edistymisestä. Maankäyttöpäällikön esitysmateriaali liitteenä kokoukseen osallistuville.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 28	05.06.2023
Ympäristölautakunta	§ 54	11.06.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 43	09.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

Oriveden kaupungin ympäristölautakunta päätti 11.06.2024 § 54 asettaa Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen luonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville. Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen luonnos, luonnosvaiheen selostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet **nähtävillä 26.6.-21.8.2024**. Nähtävillä ollut kaava-aineisto liitteenä.

Luonnosvaiheen jälkeen on aloitettu valmistelevaan kaavan ehdotusvaiheen aineistoa. Osana ehdotusvaiheen aineiston koostamista on alueelle tilattu erinäisiä selvityksiä. Osa selvityksistä on jo valmistunut. Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar esittelee kokouksessa alueelle tehtyjä selvityksiä. Tehdyt selvitykset ja niiden raportit liitteenä kokoukseen osallistuville.

Alueen maankäytön edellytyksistä on jatkettu keskusteluja luonnosvaiheen jälkeen mm. ELY-keskuksen viranomaisten kanssa sekä alueen maanomistajien kanssa. Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar esittelee kokouksessa, miten neuvottelut ja keskustelut ovat edenneet. Keskustelujen muistiot liitteenä kokoukseen osallistuville.

Liitteenä Kirkkolahdenrannan asemakaavamuutoksen luonnoksen aineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Kokoukseen osallistuville liitteenä maankäyttöpäällikön esitysmateriaali, luonnosvaiheen jälkeen alueella tehtyjen selvitysten raportit ja ELY-keskuksen viranomaisten sekä alueen maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen muistiot.

Toimivalta	hallintosääntö 25 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää: 1) merkitä asian tiedoksi 2) käydä keskustelun hankkeeseen liittyen.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

28

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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 tärinä- ja rakennettavuusselvitys, jotta saadaan selville, onko niemeen mahdollista sekä taloudellisesti järkevää osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Melumallinnuksen avulla pystyy tutkimaan, voiko rakennusten sijoittelun avulla melua torjua niin, että rakennuspaikoille saadaan melutason 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 maankäyttösopimuksella. 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 valmistelevaan kaavoituksen käynnistämissopimusta, - totesi, että kaupunki tiedustelelee myös alueen läheisten maanomistajien kiinnostusta kaavamuutokseen.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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 selvitettävänä asioina esille ovat nousseet erityisesti alueen maaperä, läheisen junaradan aiheuttama mahdollinen tärinä sekä radan aiheuttama melu.

Toimikunnan edellisen käsittelyn jälkeen on aiheeseen liittyen käyty useita neuvotteluja kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien kanssa asiaan liittyen. Neuvotteluiden päätarkoitus on ollut pyrkiä edistämään mahdollista suunnitteluhanketta ja hakea niitä lähtökohtia ja reunaehdoja, 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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.

Ennakoarvioissa 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 maankäyttösovimusten periaatteet.

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

osaamista tai ohjelmistoa, joka myös puoltaa hankkeen edistämistä konsulttikaavana.

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

Markunniemen alueen mahdollisen suunnitteluhankkeen seuraavia asioita:

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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 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) 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	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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 valmistele 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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 päätti:

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025
48/10.02.03/2023

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.

Hankkeen 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 4	23.01.2023
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 30	12.09.2024
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 12	29.04.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 18	11.11.2025
Kaupunkikehityslautakunta		16.12.2025

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

Päätös

29**Ilmoitusasiat / Kaupunkikehityslautakunta**

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

1.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	10.11.2025 § 265 Kaupunginvaltuuston ja -hallituksen kokousaikataulu tammikuu-heinäkuu 2026
-	13.11.2025 § 272 Valitus Tukesin päätöksestä lupatunnus ML2024:0048
2.	Kaupunginvaltuuston päätöksiä:
-	24.11.2025 § 93 Metsätilan 562-469-2-42 (Metsä-Manula) myynti
-	24.11.2025 § 94 Virka- ja tehtäväjärjestelyt kaupunkikehityspalveluissa ja tekniikka- ja ympäristöpalveluissa
-	24.11.2025 § 95 Hallintosäännön päivittäminen
-	24.11.2025 § 98 Vuoden 2026 talousarvio ja taloussuunnitelma vuosille 2026 - 2028
-	24.11.2025 § 99 Oriveden kaupungin sote-kiinteistöjen (hammashoitola, terveyskeskus ja Särkänkoti) yhtiöittäminen
3.	Pirkanmaan liiton maakuntahallituksen päätöksiä:
-	17.11.2025 § 172 Vastine teollisuuden vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen
4.	Metsähallituksen luonnonsuojelulain mukainen poikkeamislupa 131605, asianumero: MH 8718/2025

Toimivalta

kuntalaki

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

30**Muut esille tulevat asiat / Kaupunkikehitysltk**

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025

Valmistelija	maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi
Toimivalta	kuntalaki
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	