

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 11.11.2025 klo 16:00 -

Paikka Kaupungintalon teknisten palveluiden kokoushuone

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
13	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
14	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
15	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajan läsnäolo- ja 5 puheoikeuden myöntäminen kaupunkikehityslautakunnan kokouksiin 31.5.2029 saakka	
16	Teerijärventie 9 – 15 asemakaava ja asemakaavan muutos	6
17	Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoaminen	12
18	Markunniemen asemakaavamuutos / tilannekatsaus	16
19	Valtuustoaloite kaupunkipyörien käyttöönotosta	29
20	Ilmoitusasiat / Kaupunkikehityslautakunta	33
21	Muut esille tulevat asiat / Kaupunkikehitysltk	34

Orivedellä 7.11.2025

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
	Siponen Ulpu	varajäsen
	Päivärinta-Korhonen Annemari	kaupunginhallituksen edustaja
	Koppanen Matti	ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja
	Jakara Heidi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
Muu	Kuusisto Juha	esittelijä
	Lilja Marjatta	asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja
	Somelar Dennis	asiantuntija, maankäyttöpäällikkö
	Valkeejärvi Julia	pöytäkirjanpitäjä

13

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

14

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi ovat vuorossa Anne Nousiainen ja Merja Käpyaho.

Päätös

15**Ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajan läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen kaupunkikehityslautakunnan kokouksiin 31.5.2029 saakka**

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025

615/00.00.03/2025

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Valtuustokauden 2025–2029 alussa on kahden toimielimen (maankäyttö- ja kaavatoimikunta sekä elivoimajaosto) toiminta päättynyt. Toimielinten jatkajaksi on perustettu nykyinen kaupunkikehityslautakunta. Aiemmin toimineen ympäristölautakunnan nimeksi on muutettu ympäristö- ja rakennuslautakunta (kaupunginvaltuusto 26.5.2025 § 42).

Kaupunginhallituksen päätöksen 13.9.2021 § 259 mukaisesti ympäristölautakunnan puheenjohtajalla oli maankäyttö- ja kaavatoimikunnan kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus ja hänen estyneenä ollessaan läsnäolo- ja puheoikeus oli ympäristölautakunnan varapuheenjohtajalla.

Vastaavasti entisen maankäyttö- ja kaavatoimikunnan puheenjohtajalle myönnettiin läsnäolo- ja puheoikeus ympäristölautakunnan kokouksiin (ympäristölautakunta 28.9.2021 § 107).

On perusteltua myöntää uuden toimielimen kaupunkikehityslautakunnan kokouksiin ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajalle läsnäolo- ja puheoikeus nykyiselle toimikaudelle, sillä ympäristö- ja rakennuslautakunnan sekä kaupunkikehityslautakunnan käsittelemät asiat nivoutuvat yhteen. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajan on tärkeää olla tietoinen kaupunkikehityslautakunnan edistämistä hankkeista sekä kehittämisen painopisteistä.

Toimivalta

hallintosääntö 161 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta myöntää ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajalle läsnäolo- ja puheoikeuden ja hänen estyneenä ollessaan läsnäolo- ja puheoikeuden ympäristö- ja rakennuslautakunnan varapuheenjohtajalle kaupunkikehityslautakunnan kokouksiin 31.5.2029 saakka.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 23	29.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 153	24.06.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 8	15.09.2025
Tekninen lautakunta	§ 81	28.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

16**Teerijärventie 9 – 15 asemakaava ja asemakaavan muutos**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 23

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Asuinkiinteistöjen tonttien omistajat ovat useaan eri aikaan ja eri yhteyksissä tehneet kaupungille aloitteita Teerijärventiellä asemakaavan muuttamiseksi. Keskeinen tavoite kaava-aloitteissa on mahdollistaa lisämaa asuintontteihin, jolloin niitä voitaisiin laajentaa ostamalla maata kaupungin omistamalta kiinteistöltä. Aloitteen tehneiden kiinteistönomistajien tontit rajautuvat kaupungin kiinteistöön. Aloitteita on tehty Teerijärventie 9 – 15 alueen tonteilta. Kaikki alueen omistajat eivät ole tehneet aloitteita.

Asuintontit rajautuvat takareunastaan (pohjoisreuna) kaupungin omistamaan kiinteistöön. Tällä hetkellä alue kasvaa tavanomaista talousmetsää. Alue on kaavoittamatonta aluetta ja asuintontit muodostavat asemakaava-alueen rajan. Maankäyttöpalveluiden maastotarkastelun perusteella myös alueen virkistyskäyttö vaikuttaa vähäiseltä. Alustavasti on arvioitu, että tonttien laajentamiseen ei olisi estettä. Lopullisesti mahdollisuudet selviävät kuitenkin mahdollisen kaavaprosessin aikana.

Kaupunki on useaan otteeseen selvittänyt kaava-aloitteita alueen kiinteistönomistajien kanssa sekä selvittänyt alueen kiinteistöjen tarpeita.

Kaikille Teerijärventie 9 – 15 osoitteissa sijaitseville kiinteistöille on viestitty asiasta useaan kertaan ja tarjottu mahdollisuutta lähteä mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksen kautta. Kaikilta alueen kiinteistöiltä on tullut vastaus tehtyihin tiedusteluihin. Kaupunki on käynyt puitesopimusneuvotteluja kolmen alueella sijaitsevan kiinteistön kanssa. Alueella sijaitsee yhteensä neljä kiinteistöä. Neuvotteluiden lopputuloksena on se, että kahden kiinteistön omistajat ovat kiinnostuneita lähtemään mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksen kautta.

Kyseessä on yksityisten aloitteesta pääosin yksityisen hyödyksi tehtävä kaavahanke, joten myös sen kustannuksista vastaa kaupungin kaavoitustaksan (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76) mukaisesti yksityiset. Tämä tarkoittaa myös sitä, että mahdollinen kaavahanke voi tonttien laajentamisen osalta koskea vain niitä kiinteistöjä, jotka lähtevät puitesopimuksella mukaan kaavahankkeeseen ja näin ollen korvaavat kaupungille kaavahankkeesta aiheutuvia kustannuksia. Mahdolliseen kaavahankkeeseen on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan koko kortteli, myös sopimusta tekemättömät kiinteistöt, jotta alueen asemakaava voidaan päivittää ja säilyttää riittävän yhtenäisenä.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 23	29.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 153	24.06.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 8	15.09.2025
Tekninen lautakunta	§ 81	28.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

Puitesopimuksesta kiinnostuneita ovat alueella sijaitsevat kaksi kiinteistöä: 562-416-8-148 ja 562-416-4-244. Kaupunki on laatinut yhdessä kiinteistöjen omistajien kanssa neuvotellen puitesopimukset, jotka noudattavat kaavoitustaksaa (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76). Puitesopimuksia käsitellään tämän kokouksen § 10:ssä.

Mikäli maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle tämän kokouksen § 10:ssä puitesopimuksien hyväksymistä, on tarpeen esittää myös alueen kaavahankkeen käynnistämistä.

Mahdollinen kaavahanke koskisi osoitteissa Teerijärventie 9-15 sijaitsevia kiinteistöjä sekä niiden pohjoispuolella asuinkiinteistöjen sekä voimajohtoalueen reunan välistä kaupungin omistamaa aluetta. Mahdollisen suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 ha. Alueesta rakentunutta tonttialuetta on noin 5750 m² ja loppuosa on talousmetsää.

Mahdollinen kaavahanke käsittäisi erillispientalojen korttelialueen 186 (AO) sekä asemakaavoittamatonta aluetta. Korttelissa on 4 tonttia, sen kerrosluku on (1/2)II sekä tonttitehokkuus $e = 0,20$.

Kaavahankkeen tavoitteita olisivat korttelin 186 tonttien 1 ja 3 laajentaminen sekä alueen asemakaavan päivittäminen vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää käynnistää Teerijärventie 9 – 15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liitteen mukaisella alueella sekä myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä tarvittaessa muutoksia aluerajaukseen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 153

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää käynnistää Teerijärventie 9 – 15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liitteen mukaisella alueella sekä myöntää

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 23	29.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 153	24.06.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 8	15.09.2025
Tekninen lautakunta	§ 81	28.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä tarvittaessa muutoksia aluerajaukseen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli läsnä asiantuntijana asian käsittelyn aikana klo 17.17.-17.18.

Kaupunkikehityslautakunta 15.09.2025 § 8

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi, vt maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Kaupunginhallitus on 24.06.2024 § 153 päättänyt käynnistää Teerijärventien 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen. Kaavoituksen puitesopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 9.12.2024 § 239 ja ne on allekirjoitettu maanomistajien kanssa tammi-helmikuussa vuonna 2025. Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Suunnittelualue sijaitsee Rovastinkankaan alueen läheisyydessä olemassa olevan asemakaava-alueen reunalla. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin omistamaa talousmetsää, jolla sijaitsee Oriveden taajaman läpi kulkevan 110 kV:n sähkölinjan voimajohtoauea. Suunnittelue sijaitsee rauhallisella omakotitalovaltaisella alueella hyvien kulkuyhteyksien saatavilla lähellä palveluita. Suunnittelualueen laajuus on noin 1 ha.

Kaavamuutos koskee voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitetun korttelin 186 ohjeellisia tontteja 1–4 sekä katualuetta (pp/t). Ohjellisia tontteja 1, 2 sekä 3 on laajennettu maanomistajien toiveiden mukaisesti. Tonttien laajennusalueita on osoitettu vain kaavahankkeeseen ryhtyneiden maanomistajien omistamille rakennuspaikoille puitesopimuksen mukaisesti. Kaavaluonnos on laadittu huomioiden maanomistajien toiveet ja tarpeet tonttien laajentamiseen liittyen. Korttelin kaavamerkintöjä on samalla yksinkertaistettu ja päivitetty.

Voimassa olevan asemakaavassa osoitetut määräykset säilyvät suurilta osin kaavaluonnoksessa samanlaisina. Voimassa olevan asemakaavan määräyksiä korttelialueen käyttötarkoituksesta (AO), suurimmasta sallitusta kerroshkorkeudesta ($\frac{1}{2}$ II) ja rakennusvoikeuden tehokkuusluvusta ($e=0.20$) ei ole muutettu. Lisäksi Teerijärventien reunaan osoitettu istutettu alue on osoitettu asemakaavaluonnokseen voimassa olevan asemakaavan

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 23	29.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 153	24.06.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 8	15.09.2025
Tekninen lautakunta	§ 81	28.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

kaltaisesti. Katualue on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Korttelialueen laajennettavia tontteja on jatkettu voimajohtoaukean reunaan asti maanomistajien tontinlaajennustoiveet huomioiden. Rakennusalan merkintä on päivitetty kaikilla rakennuspaikoilla yhtenäiseksi sekä muutettu vastaamaan laajennettuja pinta-aloja. Lisäksi rakennusalan merkintä on muutettu ohjeellisesta rakennusalaista sitovaksi rakennusalaksi. Tonttien laajennusten seurauksena kaavahankkeeseen ryhtyneiden maanomistajien rakennuspaikkojen rakennusoikeus kasvaa. Voimalinjan johtoaukea on osoitettu asianmukaisin merkinnöin kaavakarttaan ((z) ja sv-1). Voimajohtoaukean käyttötarkoitukseksi on asemakaavaluonnoksessa osoitettu virkistyskäyttöalue (VL).

Kaupungin omistama metsäinen alue ei ole aktiivisessa virkistyskäytössä eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen osoittamista asuinrakentamiseen. Metsä-alueita on hoidettu tavallisena talousmetsänä. Metsäalueen läpi kulkeva voimajohto asettaa rajoitteita alueen käytölle ja hyödyntämiselle. Alueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita tai muinaismuistoja. Kaavan selvitysaineistoa täydennetään tarvittaessa viranomaislausuntojen perusteella.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan ja Oriveden strategisen yleiskaavan mukainen, joissa molemmissa suunnittelualueelle osoitetuissa merkinnöissä korostetaan mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä sekä laajemman viherrakenteen huomioimista.

Alueidenkäyttölain (AKL) 63 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on tiedotettava ja kaavaa varten tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnosvaiheen kaavaselostus sekä luonnosvaiheen kaavakartta.

Toimivalta hallintosääntö 25 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineiston ja päättää asettaa luonnosaineiston julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotetaan (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 23	29.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 153	24.06.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 8	15.09.2025
Tekninen lautakunta	§ 81	28.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

Tekninen lautakunta 28.10.2025 § 81

Valmistelija	tekniinen johtaja Matti Vesava
	Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset tekniikka- ja ympäristöpalvelualueen toimintaan ovat erittäin vähäiset.
	<u>Liitteenä</u> on Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnosvaiheen kaavaselostus sekä luonnosvaiheen kaavakartta.
Toimivalta	hallintosääntö 29 §
Esittelijä	tekniinen johtaja Matti Vesava
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kaupunkikehityslautakunnalle, ettei teknisellä lautakunnalla ole huomautettavaa Teerijärventie 9–15 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025
248/10.02.03/2024

Valmistelija	maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi
	Teerijärventie 9–15 asemakaava ja asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta laadittu puitesopimuksellinen kaavahanke, jonka tavoitteena on laajentaa jo rakentuneita erillispientalotontteja kaupungin omistamalle metsämaalle.
	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 24.9.-24.10.2025. Aineistosta saapui yhteensä 7 lausuntoa. Lausunnot ja niille laaditut vastineet löytyvät ehdotusvaiheen kaavaselostuksen sivulta 18. Lausuntojen perusteella ei ole ilmennyt tarvetta lisäselvityksiin tai tehdä merkittäviä muutostarpeita kaavadokumenteihin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta	§ 23	29.05.2024
Kaupunginhallitus	§ 153	24.06.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 8	15.09.2025
Tekninen lautakunta	§ 81	28.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

Luonnosvaiheen aineiston nähtävilläoloajan jälkeen on valmisteltu kaavaehdotusta. Luonnosvaiheen aineistoon verrattuna, ehdotuksen kaavakarttaan on osoitettu muutoksia lähivirkistysalueen (VL) osalta. Kaavahankkeeseen ryhtyneen maanomistajan toiveesta kaavan ehdotusvaiheeseen on osoitettu maa- ja metsätalousalue (M) maanomistajan omistaman tontin ja tontin laajennusalan jatkeeksi. Luonnosvaiheen kaavakarttaan alue oli osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaavan ehdotusvaiheeseen käyttötarkoitukseltaan muutetun alueen laajuus on 700 m². Alueelle ei ole osoitettu rakennusokeutta tai -alaa. Maa- ja metsätalousalueella voi harjoittaa esimerkiksi metsänhoitoa.

Kaavaehdotuksessa VL-alueeksi osoitetun alueen käyttöä rajoittaa sen välittömässä läheisyydessä kulkeva Mänttä–Kangasala-voimalinja, jonka vaikutusalueella puuston korkeutta on rajoitettu. Kaavaehdotuksessa osoitettu M-alue ei kuitenkaan sijaitse puuston korkeuden rajoitusalueella.

Liitteenä on Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 25 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää:

- 1) tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa,
- 2) esittää kaupunginhallitukselle, että se ottaa asian käsiteltäväkseen 17.11.2025 järjestettävään kokoukseen,
- 3) esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Päätös

Kaupunginhallitus	§ 175	02.09.2024
Ympäristölautakunta	§ 107	10.12.2024
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

17**Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoaminen**

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 175

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Tähtiniemen alueella on voimassa asemakaava, jossa on runsaasti toteutumattomia katualueita sekä rakentamattomia asumiseen osoitettuja tontteja. Alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 1988. Asemakaava on osittain vanhentunut, ja ei vastaa enää periaatteiltaan tämän päivän tarpeita.

Rakentumattoman alueen asemakaava sijoittuu kokonaisuudessaan yksityiselle maalle. Kaupungin tiedossa ei ole, että alueen kaavoittamiseen liittyen olisi tuolloin tehty maankäyttösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta. Kyseinen tema on olennainen silloin, kun yksityiselle maalle laaditaan asemakaava. Kaupungin nykyisen maapoliittisen ohjelman mukaan yksityiselle maalle laadittavasta asemakaavasta tehdään aina kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimus sekä tarvittaessa maankäyttösopimus. Sopimuksen keskeinen sisältö liittyy kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten jakamiseen sekä maan arvon nousun jakamiseen. Siten kyseisen alueen kaltaista asemakaavaa ei enää nykyään laadittaisi ilman sopimuksia.

Kaupungilla ei nykytilanteessa ole suunnitelmissa tai tarpeen toteuttaa alueelle asemakaavassa osoitettua rakentamatonta katua. Kadun toteuttaminen ei myöskään maapoliittisten lähtökohtien sekä alueen sopimustilanteen vaillinaisuuden vuoksi olisi kaupungin edun mukaista.

Alue on nykyään valtaosin peltoa. Lisäksi alueella on joitakin pieniä metsäsaarekkeitä. Alue rajautuu usealta sivultaan rakentuneeseen yhdyskuntarakenteeseen.

Maankäyttöpalvelut ovat tavoittaneet alueen omistavan tahon edustajat. Edustajien kanssa on keskusteltu heidän tavoitteistaan alueen käytölle sekä mahdollisista muutostarpeista. Keskusteluiden yleisviestinä on se, että maanomistajat toivovat pääosin alueen säilyttämistä nykykäytössään peltona ja eivät toivo alueen rakentumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan asemakaava voidaan kumota (MRL § 204). Kumoamisessa sovelletaan MRL:n säännöksiä kaavan laatimisesta.

On tarpeen aloittaa prosessi alueen asemakaavan kumoamiseksi niiltä osin, kun edellytyksiä alueen rakentamiseen ei ole. Kumoamisen prosessi on järkevää ja sekä kaupungin että maanomistajien tavoitteiden mukaista. Alustavassa tarkastelussa kaavan kumoamiseen ei ole havaittu esteitä.

Kaupunginhallitus	§ 175	02.09.2024
Ympäristölautakunta	§ 107	10.12.2024
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan kumoamisen liitteen mukaisella alueella sekä myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.

Kokouskäsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn ajan ja poistui ennen päätöksen tekoa.

Eliisa Suhonen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 15.07.

Touko Sikala saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 15.08.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 107

Valmistelija Maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää 2.9.2024 § 175 prosessin Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamiseksi. Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen tarkoituksena on kumota kaava niiltä osin, joilla edellytyksiä kaavan toteuttamiselle ei ole.

Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen tavoitteena on kumota voimassa oleva vuonna 1988 hyväksytty Kiikanmäen rakennuskaava- ja rakennuskaavan muutos noin 6,8 ha laajuiselta alueelta. Muilta osin Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos jää voimaan. Ajantasakaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalokorttelialueiksi (AO) 400-404 sekä katu- ja lähivirkistysalueiksi (VL). AO-tontteja voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu 14 kpl. Nämä tontit on tarkoitus kaavaprosessissa kumota.

Kaavahankkeen tavoitteena on kumota voimassa oleva kaava osittain, eikä kaavahankkeessa osoiteta uusia tai muuttuvia merkintöjä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti kaava voidaan kumota. Kaavan kumoamisessa sovelletaan MRL:n säädöksiä kaavan laatimisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on tiedotettava ja kaavaa varten tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista kaavoitukseen.

Kaupunginhallitus	§ 175	02.09.2024
Ympäristölautakunta	§ 107	10.12.2024
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnosvaiheen kaavakartta sekä luonnosvaiheen kaavaselostus.

Toimivalta Hallintosääntö 30 §

Esittelijä Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta hyväksyy Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä luonnosvaiheen kaavaselostuksen ja päättää asettaa luonnosaineiston yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi samalla, kun vireilletulosta tiedotetaan (MRL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025
377/10.02.03/2024

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen tavoitteena on kumota voimassa oleva vuonna 1988 hyväksytty Kiikanmäen rakennuskaava- ja rakennuskaavan muutos noin 6,8 ha laajuiselta alueelta. Muilta osin kaava jää voimaan. Kaava on laadittu yksityisen omistamalle maalle, eikä edellytyksiä kaavan toteuttamiselle ole. Kaavahankkeen tavoitteena on kumota kaava tarpeettomilta osin.

Kaavan luonnosvaiheen aineistosta ei saapunut lausuntoja tai kirjallisia mielipiteitä, joiden perusteella kaava-aineistoon olisi tarve tehdä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavan luonnosvaiheen aineistosta saapui yhteensä kolme lausuntoa, joihin laaditut vastineet löytyvät ehdotusvaiheen kaavaselostuksen sivulta 18. Kaava-aineistoon on kaavaluonnoksen jälkeen tehty teknisiä täydennyksiä ja päivityksiä.

Liitteenä on Tähtiniementien jatkeen kaavahankkeen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 25 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää:

Kaupunginhallitus	§ 175	02.09.2024
Ympäristölautakunta	§ 107	10.12.2024
Kaupunkikehityslautakunta		11.11.2025

1) tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa,

2) esittää kaupunginhallitukselle, että se ottaa asian käsiteltäväkseen 17.11.2025 järjestettävään kokoukseen,

3) esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Tähtiniementien jatkeen kaavan kumoamisen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Päätös

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

18**Markunniemen asemakaavamuutos / tilannekatsaus**

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.

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

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 tiedustelee myös alueen läheisten maanomistajien kiinnostusta kaavamuutokseen.

- - - - -

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 30

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

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

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 kustannuksista sisällytetään maanomistajien maksettavaksi osana myöhemmässä vaiheessa neuvoteltavaa puitesopimusta. Asiasta tarkemmin neuvottelumuistiossa 22.4.2024.

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

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 tarkoitettun 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."

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

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 maankäytösopimusten periaatteet.

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

Kaavoitusaloitteen tekijät ovat neuvotteluissa nostaneet esiin myös Eräjärventien viereisen, Venehjoen etelä- ja länsipuolella sijaitsevan

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

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

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

- Kulkuyhteyden mahdollisuuden teknistaloudellinen selvitys ja kustannusarviot
 - Jos näiden jälkeen alueen suunnittelua jatkettaisiin, tarvittaisiin maanomistajan kanssa kiinteistökauppa, -vaihto, kiinteistökaupan esisopimus tai puitesopimus
- Kaavakonsultin kilpailutus
 - Ennen tämän toteuttamista tarvitaan tieto siitä, otetaanko Eräjärventien viereinen alue mukaan suunnitteluun vai ei, muilta osin suunnittelualue on selvä.
- Puitesopimuksen neuvotteleminen ja laatiminen aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa
 - Ennen tätä vaihetta tarvitaan kaavakonsultin kilpailutus.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

- 1) merkitä asian tiedoksi ja käydä lähetekeskustelun asiaan liittyen.
- 2) että Eräjärventien viereistä ja Venehjoen eteläpuolista aluetta (liitekartta) ei oteta mukaan suunnitteluhankkeeseen alueen kulkuyhteyden järjestämisen teknisen ja taloudellisen haastavuuden vuoksi.
- 3) että Eräjärventien viereisen ja Venehjoen eteläpuolella sijaitsevan alueen (liitekartta) suunnittelua on mahdollista edistää, mikäli alueen kulkuyhteyksiin liittyviä asioita on mahdollista nykyisiä olosuhteita 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 maankäytösopimuksen kautta sekä esisopimuksen mukaisen alueen osalta tontinmyyntituloina kaupungille vasta myöhemmin sopimuksissa tarkemmin määritettävällä tavalla.
- 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	11.11.2025

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.

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

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.

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

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 viranomaiset 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 kynnsarvon 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:

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

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 maankäyttösopimusten 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
48/10.02.03/2023

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.

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

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	

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

Kaupunkikehityslautakunta päättää:

1) merkitä asian tiedoksi

2) käydä lähetekeskustelun hankkeeseen ja puitesopimusneuvotteluihin liittyen.

Päätös

19**Valtuustoaloite kaupunkipyörien käyttöönotosta**

Kaupunginvaltuusto 30.09.2024 § 53

Kaupunginvaltuuston esityslistalla olleiden asioiden tultua käsitellyksi puheenjohtaja totesi, että Vasemmiston valtuustoryhmä on jättänyt valtuustoaloitteen kaupunkipyörien käyttöönotosta.

Aloite kuuluu seuraavasti:

”Pyöräily on viime vuosina lisännyt suosiotaan liiksumismuotona. Kaupunki on osaltaan vaikuttanut siihen positiivisesti mm. toteuttamalla pyöräparkkeja. Tänä vuonna lanseerattu Längelmäveden pyörälenkki on tuonut myös paikallisille yrittäjille lisää matkailun asiakkaita. Hyvässä kaupungin kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmassa on erinomaisia vaihtoehtoja, mutta kaupunkipyörät eivät siinä vielä ole mukana. Kehittämistä kannattaa jatkaa.

Useissa kaupungeissa on toteutettu kaupunkipyöräjärjestelmä. Orivedellekin sellainen tulisi saada aikaan. Sen ensisijainen tavoite on tarjota busseja ja takseja täydentävä kulkuväline aseman ja keskustan välille. Toimintaa voidaan myös laajentaa kattamaan muita keskustan palveluja. Matkailijat ja paikallinenkin väestö voi pyöräillä myös esimerkiksi Purnuun ja Rönnin monipuolisiin tapahtumiin ja palveluihin, vaikka Eräjärven tiellä kapeat pientareet eivät pyöräilyyn houkuttele.

Kaupunkipyörät eivät voi kokonaan korvata busseja ja takseja, sillä pyörät ovat realistinen vaihtoehto vain huhtikuusta lokakuuhun eivätkä kaikki pysty käyttämään pyöriä. Pyörien tulee olla helposti niin kaupungin asukkaiden kuin kaupungissa (esim. kampuksella) vierailevien käytössä, eli esimerkiksi jostakin asiakaspalvelupisteestä haettavat avainratkaisut eivät välttämättä toimi. Tällä hetkellä kirjastosta lainattavat pyörät ovat lähinnä liikuntakäyttöön eli palvelevat täysin eri tarkoitusta kuin tässä esitetyt kaupunkipyörät; Oriveden asemalla taas ei ole kesäkuukausien ulkopuolella mitään päivittäin auki olevaa asiakaspalvelupistettä, joten vuokrauksen pitää tapahtua siellä itsepalveluna. Lisäksi junamatkustajia ja matkailijoita palvelisivat parhaiten pyörät, joilla pystyy kuljettamaan myös hiukan isomman laukun.

Toimivan kaupunkipyöräjärjestelmän kulmakivi on pyörien huolto sekä saatavuus siellä, missä niitä tarvitaan: ei riitä, ette pyörät kerran hankitaan, vaan ne on pidettävä ajokunnossa koko kesäkauden ajan ja niitä on tarvittaessa siirrettävä sinne, mistä ihmiset lehtevät ajamaan. Rahoituksessa onkin kiinnitettävä huomiota huolto- ja siirtokuluihin. Ylläpito voidaan hankkia kaupalliselta sopimusurakoitsijalta (esim. paikallinen urheiluliike tai valtakunnallinen toimija, mm. Kaakau Oy toimii 15 paikkakunnalla) tai järjestää esim. työpajatoimintana tai ammattiopiston tai kansalaisopiston kurssitoimintana. Toiminnan tulee perustua aitoon vapaaehtoisuuteen, yhteisöllisyyteen tai opetustavoitteeseen eikä teetetä palkatonta työtä vain säästämisen vuoksi). Ylläpidon järjestämistapa riippuu toisaalta siitä, minkä laatuinen ja laajuinen järjestelmä otetaan

käyttöön. Mänttä-Vilppulan ja Pyhtään esimerkit osoittavat, että Oriveden kokoinen kaupunkikin voi olla riittävän houkutteleva kohde valtakunnalliselle kaupalliselle toimijalle, kunhan kaupunki vain on asiassa aloitteellinen.

Kaupunkipyöräjärjestelmä voi olla asemallinen tai asematon (esim. Kaakau Oy:n ylläpitämä Donkey Republicin järjestelmä voi olla kumpi vain). Esimerkiksi Kouvolan kaupungin vuonna 2017 laatiman selvityksen (<https://www.kouvola.fi/wp-content/uploads/2019/01/Kouvolan-kaupunkipyoraselvitvs-1.0-002.pdf>) mukaan asematon järjestelmä voidaan hankkia joko ns. avaimet käteen -mallina, jolloin kaupunki tekee kaupallisen toimijan kanssa sopimuksen ja kaupallinen toimija ylläpitää järjestelmää omalla taloudellisella riskillään ellei kaupunki erikseen halua avustaa toimintaa esim. markkinoinnissa tai kaupungille maksullisena mallina, jossa palveluntarjoaja laskuttaa kaupunkia kaupunkipyöräjärjestelmän ylläpidosta. Maksullisen mallin vuosikustannukset laskettaneen tuhansissa euroissa ja riippuvat mm. pyörien määrästä.

Esimerkiksi kuntien Kaakau Oy:n kanssa tekemistä sopimuksista ja niiden kustannuksista ei kuitenkaan löydy verkosta julkisesti tietoa, joten tarkemman arvion saamiseksi asiasta on kyseltävä kunnilta tai Kaakau Oy:ltä suoraan.

Vasemmiston valtuustoryhmä esittää aloitteenaan, että kaupunki selvittää mahdollisuuksia saada Orivedelle käyttöön kaupunkipyöriä ja ryhtyy selvityksen jälkeen soveltuviin toimenpiteisiin kaupunkipyörien järjestämiseksi.

Orivesi 30.9.2024

Vasemmiston valtuustoryhmä

Mari Lind
Anne Kahelin
Reijo Kahelin”

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

- - - - -

Kaupunginhallitus 11.11.2024 § 227

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus lähettää valtuustoaloitteen elinvoimajaostolle sekä hyvinvointi- ja elämänlaatulautakunnalle valmisteltavaksi siten, että valmistelu toimitetaan kaupunginhallitukselle 30.4.2025 mennessä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -

Hyvinvointi- ja elämänlaatulautakunta 27.05.2025 § 35

Valmistelija

Hyvinvointijohtaja Tuija Peurala

Kaupunkipyöräjärjestelmän käyttöönotto vaatisi ulkopuolisen toimijan. Polkupyörät tulisi olla helposti käytettävissä (ei erillistä avainten noutoa/palautusta) sekä saatavissa aina huollettuna ja käyttökunnossa. Tällaista palvelua ei ole mahdollista järjestää esim. Pirhan työpajatoiminnan, ammattikoulun tai kansalaisopiston kurssitoiminnan kautta.

Aloitteessakin mainittu KaaKau Oy järjestää kaupunkipyöriä eri kokoisiin kuntiin. Donkey Republic -yhteiskäyttöpyöräjärjestelmä toimii sovelluspohjaisesti 24/7 ja se on ns. asemallinen malli eli pyöriä voi vuokrata ja palauttaa vain tietyistä paikoista, jotka määritellään yhdessä yrityksen kanssa.

Yrityksestä ilmoitettiin, että käyttäjien ajotuloilla kaupunkipyörät eivät ole pienissä, eikä keskisuurissakaan kunnissa kannattavia, vaan kaupungin tulee maksaa palvelusta. Myös asiakkaat maksavat kaupunkipyörien käytöstä.

Hyvinvointijohtaja esittelee kokouksessa tarkemmin hinta-arvion.

Kaupunki on laatinut toiminnan ja talouden kehittämissuunnitelman, jota kaikki palvelualueet toteuttavat. Tavoitteena on erilaisilla toimenpiteillä saada vuosina 2024-2028 noin 2,5-3,0 milj. euron positiiviset taloudelliset vaikutukset kaupungin talouteen.

Tässä taloustilanteessa ei ole mahdollista ottaa kaupunkipyöriä käyttöön, koska palvelu vaatii kaupungin omarahoitusosuuden. Tällaista määrärahavarausta ei ole osoitettavissa hyvinvointi- ja elämänlaatulautakunnan talousarviossa, eikä palvelutarjontaa ole mahdollista laajentaa myöskään lähivuosien aikana kaupungin taloustilanteen vuoksi.

Toimivalta

Hallintosääntö 27 §

Esittelijä

hyvinvointijohtaja Tuija Peurala

Päätösehdotus

Hyvinvointi- ja elämänlaatulautakunta

1. antaa valtuustoaloitteeseen selostusosassa esitetyn vastauksen ja esittää, että Oriveden kaupunki ei ota tässä taloustilanteessa käyttöön kaupunkipyöriä.
2. lähettää lautakunnan näkemyksen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025
441/00.01.06/2024

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunginhallitus on pyytänyt elinvoimajaostolta lausuntoa valtuustoaloitteesta kaupunkipyörien käyttöönottoa varten. Elinvoimajaosto sekä maankäyttö- ja kaavatoimikunta on yhdistetty yhdeksi lautakunnaksi, kaupunkikehityslautakunnaksi, joten lausuntopyyntö on ohjattu kaupunkikehityslautakunnalle.

Hyvinvointi- ja elämänlaatulautakunta on esittänyt, ettei Oriveden kaupunki ota tässä tilanteessa kaupunkipyöriä käyttöön. Kaupunkipyörien käyttöönotto vaatisi ulkoisen toimijan sekä kaupungin taloudellista tukea, sillä kaupunkipyöristä saatavat tulot eivät kata kaikkia niistä muodostuvia kuluja.

Toimivalta hallintosääntö § 25

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus
Kaupunkikehityslautakunta käy keskustelun aiheesta ja lähettää näkemyksensä tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

20**Ilmoitusasiat / Kaupunkikehityslautakunta**

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

1.	Vt. maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös 24.10.2025: Tilan 562-413-16-28 myynti
2.	Malminetsintälupapäätöksen kuulutus 9.10.2025: ML2024:0048 Eräjärvi, Battery 3 Finland Oy
3.	Raidereformityöryhmän 2/2025 kokouksen muistio
4.	Kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksiä:
-	9.10.2025: Maankäyttöpäällikön virkavalinta
-	22.9.2025: Asiantuntijapalvelun hankkiminen Ylijäämälämmön hyödyntämismahdollisuudet – selvityksen toteuttamiseksi
5.	Oriveden kaupungin tiedote 23.9.2025: Valtatie 9 saa rahoitusta – hallitus esittää uudistamiseen 109 miljoonaa euroa
6.	Tontin varaus Tallukallion alueelta (kiinteistötunnus 562-413-16-33, tilan nimi Tallukallionkuja 4) 19.9.2025
7.	Kaupunginvaltuuston päätöksiä:
-	Kaupunginvaltuusto 22.09.2025 § 73: Oriveden pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivittäminen
-	Kaupunginvaltuusto 27.10.2025 § 86: Kiinteistöveroprosentin määrittäminen vuodelle 2026
8.	Teknisen lautakunnan päätös 28.10.2025 § 81: Teerijärventie 9 – 15 asemakaava ja asemakaavan muutos
9.	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 15.10.2025 § 28: Lausuntopyyntö LSSAVI/19461/2019 Dragon Mining Oy:n Oriveden kaivoksen sulkemissuunnitelmasta

Toimivalta

kuntalaki

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

21**Muut esille tulevat asiat / Kaupunkikehitysltk**

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2025

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