

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 ostanalla 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.

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 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. Suunnittelualue 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). Ohjeellisia 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 kerrokorkeudesta ($(\frac{1}{2})$ II) ja rakennusuoikeuden tehokkuusluvusta ($e=0.20$) ei ole muutettu. Lisäksi Teerijärventien reunaan osoitettu istutettu alue on osoitettu asemakaavaluonnokseen voimassa olevan asemakaavan 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 voimajohtoauekan 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 johtoauea on osoitettu asianmukaisin merkinnöin kaavakarttaan ((z) ja sv-1). Voimajohtoauekan 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.

Tekninen lautakunta 28.10.2025 § 81

Valmistelija tekninen johtaja Matti Vesava

Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset tekniikka- ja ympäristöpalvelualueen toimintaan ovat erittäin vähäiset.

Liitteenä on Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnosvaiheen kaavaselostus sekä luonnosvaiheen kaavakartta.

Toimivalta hallintosääntö 29 §

Esittelijä tekninen 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 § 16

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.

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	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus 1. hyväksyy Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston sekä 2. asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).
Asian käsittely	Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta 26.03.2026
248/10.02.03/2024

Valmistelija	maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi Kaupunginhallitus on hyväksynyt Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston 17.11.2025 § 279. Ehdotusvaiheen aineisto on pidetty suunnitelman mukaisesti julkisesti nähtävillä 26.11.2025–9.1.2026 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä neljä lausuntoa, joista kolmen mukaisesti lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Yhden lausunnon mukaisesti kaavaselostuksessa käytettyä termiä tulee tarkentaa, mutta lausunnon antajalla ei muutoin ollut huomautettavaa aineistosta. Muutoksia aiheuttanut lausunto koski kaava-alueella kulkevan voimajohdon kuvausta ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa. Lausunnon mukaisesti kaavaselostuksen kahdessa kohdassa (kohdat 3.2 sekä 3.3) käytetty termi ”voimajohtoaukea” tulisi muuttaa termiin ”voimajohtoalue”. Lausunnossa esiin tuodut muutokset on tehty hyväksyttävään kaavaselostukseen lausuntoa mukaillen. Lausunto sekä kaupungin vastine saatuun lausuntoon on selostettu auki kaavaselostuksen kohdassa 4.6.2. Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat kaavateknisiä muutoksia. Muutokset eivät olennaisesti muuta kaavaa tai sen sisältöä eikä muutoksista siten muodostu tarvetta asettaa kaavaa uudelleen nähtäville tai aiheudu MRA 32 §:n mukaista erillistä osallisten kuulemistarvetta. Teerijärventie 9–15 asemakaava ja asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta käynnistetty kaavahanke. Kaupungin periaatteiden ja linjausten mukaisesti yksityisen eduksi ja aloitteesta
--------------	--

laadittavien kaavahankeiden käynnistämiseksi tulee laatia kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimus, jolla sovitaan mm. kaavoituksen kustannusten jakautumisesta.

Jokaisen kaavahankkeeseen mukaan lähteneen rakennuspaikan maanomistajatahon kanssa on laadittu kaupungin ja maanomistajan välinen puitesopimus. Kaupunginhallitus on hyväksynyt puitesopimukset päätöksellään 9.12.2024 § 239. Puitesopimukset on allekirjoitettu alkuvuodesta 2025.

Puitesopimusten mukaisesti kaupunginhallitus voi ehdottaa kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä vasta sitten, kun puitesopimuksen mukaiset kustannukset on maksettu.

Liitteenä on Teerijärventie 9–15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymisvaiheen kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset sekä kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta

hallintosääntö 25 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää:

1. hyväksyä osaltaan liitteenä olevan kaava-aineiston,
2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy osaltaan liitteenä olevan kaava-aineiston,
3. esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää kaupunginvaltuustolle liitteenä olevan kaava-aineiston hyväksymistä.

Päätös