Kaupunginhallitus

Aika	16.11.2026 klo 15:00 - 17:42
Paikka	Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 240	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 241	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 242	Lautakuntien ja muiden toimielinten pöytäkirjat ja viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat	6
§ 243	Kaupunginjohtajan ajankohtaiskatsaus	7
§ 244	Rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan uusiminen / Rakennusjärjestyksen uusiminen	8
§ 245	Rantaosayleiskaavan muutos Vanhatalo II	27
§ 246	Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos	34
§ 247	Rakentamisvelvoitteen rike kiinteistöillä 562-477-1-3 ja 562-477-1-2	49
§ 248	Tilan 562-430-6-5 hinnoittelu sekä myyntiin asettaminen	53
§ 249	Omakotitalotonttien 562-416-8-161 ja 562-413-8-163 (Arosillantie 2 ja Arosillantie 4) varaaminen	59
§ 250	Kaavoituskatsaus 2026	61
§ 251	Hulevesimaksuselvitys ja mahdollinen käyttöönotto / Hulevesimaksun käyttöönotto ja hulevesimaksun määräytymisperusteiden hyväksyminen	64
§ 252	Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden avustus	68
§ 253	Ehdotus seutustrategian toteutusohjelmaksi	70
§ 254	Osallistuminen USO9 -verkostohankkeeseen	72
§ 255	Kaupunginvaltuuston ja -hallituksen kokousaikataulu tammikuu-heinäkuu 2027	74
§ 256	Tiedoksi saatettavat asiat	76

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Jakara Heidi	15:00 - 17:42	hallituksen puheenjohtaja	
	Salomaa Manu	15:00 - 17:42	varapuheenjohtaja	
	Aitolahti Annamari	15:00 - 17:42	jäsen	
	Järvenpää Jari	15:00 - 17:42	jäsen	
	Latomäki Jari	15:00 - 17:42	jäsen	
	Päivärinta-Korhonen Annemari	15:00 - 17:42	jäsen	
	Rautakorpi Ari	15:00 - 17:42	jäsen	
	Uusitalo Tuuli	15:00 - 17:42	jäsen	
	Tuhkanen Pekka	15:00 - 17:42	jäsen	
	Mäkinen-Aakula Marjo	15:54 - 17:42	valtuuston I varapj.	
	Hjerppe Ilkka	15:00 - 17:42	valtuuston II varapj.	

Poissa	Kahilaniemi Sini	15:00 - 17:42	valtuuston puheenjohtaja	

Muu	Kuusisto Juha	15:00 - 17:42	esittelijä, kaupunginjohtaja	
	Lilja Marjatta	15:00 - 17:42	asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Leppänen Piia	15:00 - 17:42	pöytäkirjanpitäjä, hallintosihteeri	
	Dennis Somelar	15:17 - 16:17	asiantuntija, maankäyttöpäällikkö	§ 244, 245, 246, 247, 248, 249 ja 250
	Mika Lahtinen	15:17 - 15:27	asiantuntija, rakennustarkastaja	§ 244
	Julia Valkeejärvi	15:17 - 15:35	asiantuntija, maankäytön suunnittelija	§ 244, 245 ja 246
	Virve Toukola	16:33 - 16:47	asiantuntija, tekninen johtaja	§ 251

Allekirjoitukset

Heidi Jakara
puheenjohtaja

Piia Leppänen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

240 - 256

Pöytäkirjan tarkastus

Annamari Aitolahti
pöytäkirjantarkastaja

Jari Järvenpää
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Yleisessä tietoverkossa 20.11.2026 13:00

Tämä pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoitettu asiakirja on tallennettu sähköisenä Oriveden kaupungin asianhallintajärjestelmään. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 240

Päätösehdotus	Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 241

Päätösehdotus	Pöytäkirjantarkastajiksi ovat vuorossa Manu Salomaa ja Annamari Aitolahti.
Päätös	Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jari Järvenpää ja Annamari Aitolahti.

Lautakuntien ja muiden toimielinten pöytäkirjat ja viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 242

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

1.	Hyvinvointi- ja elämänlaatulautakunta:
-	Pöytäkirja 3.11.2026

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginjohtajan ajankohtaiskatsaus

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 243

Kaupunginjohtaja antaa katsauksen ajankohtaisista asioista.

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi ajankohtaiset asiat.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan uusiminen / Rakennusjärjestyksen uusiminen

Ympäristölautakunta 09.11.2023 § 98

Valmistelija II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Vuoden 2025 alusta tulee voimaan uusi rakentamislaki. Uusi rakentamislaki korvaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain osalta rakentamiseen ja rakentamisen luvanvaraisuuteen liittyvät osat. Muilta osin maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu nimeltään alueidenkäyttölaiksi.

Lainmuutoksesta johtuen kuntien tulee uusia nykyiset rakennusjärjestyksensä sekä rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan vastaamaan lakimuutoksen edellytyksiä. Rakennusjärjestyksestä ja taksamuutoksesta päättää kaupunginvaltuusto.

Rakentamislain 17 §:n mukaan:

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Rakentamislain 79 §:ssä mm. säädetään:

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun.

Kuntaliitosta saadun tiedon mukaan, Kuntaliitto valmistelee kunnille uutta rakentamislakia vastaavat mallit / ohjeet rakennusjärjestyksestä sekä rakennusvalvonnan taksarakenteesta. Alustavasti on arvioitu, että nuo mallit olisivat kuntien käytettävissä vuoden 2024 alussa. Rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan uudistaminen tulisikin käynnistää mahdollisimman pian sen jälkeen, kun Kuntaliiton mallit ovat käytettävissä.

Rakennusjärjestys on laadittava lain mukaan vuorovaikutteisesti. Rakennusjärjestyksen uudistaminen tulee järjestää ja uudistamistyön lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista rakennusjärjestystä valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa rakennusjärjestyksessä käsitellään, on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida uudistusten vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Tätä varten rakennusjärjestyksen uudistamisesta tulee tehdä mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Joustavinta valmistelun osalta olisi, että valmistelutyöt rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan taksan osalta laatisi sama, kaupunginhallituksen nimeämä tilapäinen toimikunta.

Toimivalta Hallintosääntö 30 §

Esittelijä Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus Ympäristölautakunta valitsee keskuudestaan luottamushenkilöjäsenet (2 – 3 henkilöä) rakennusjärjestyksen ja uudistettavan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan valmisteluun perustettavaan tilapäiseen toimikuntaan sekä lisäksi esittää, että kaupunginhallitus päättää:

1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

suoritettavien maksujen taksan uudistustyö käynnistetään ja työtä varten perustetaan tilapäinen toimikunta.
2. nimetä toimikuntaan varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastajan, II rakennustarkastajan, kaavoituspäällikön ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimiva toimistosihteerin.
3. nimetä toimikuntaan ympäristölautakunnan keskuudestaan valitsemat luottamushenkilöjäsenet.
4. nimetä toimikuntaan kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäsenet.
5. nimetä yhden jäsenistä toimikunnan puheenjohtajaksi.
6. oikeuttaa toimikunnan käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.
7. että laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta.
8. että rakennusjärjestyksen luonnoksen hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta, ehdotuksen hyväksyy ja asettaa nähtäville kaupunginhallitus, ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen.
9. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan 1.1.2025.

Rakennustarkastajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Ympäristölautakunta valitsee keskuudestaan luottamushenkilöjäsenet (2 – 3 henkilöä) rakennusjärjestyksen ja uudistettavan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan valmisteluun perustettavaan tilapäiseen toimikuntaan sekä lisäksi esittää, että kaupunginhallitus päättää:

1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyö käynnistetään ja työtä varten perustetaan tilapäinen toimikunta.
2. nimetä toimikuntaan varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastajan, II rakennustarkastajan, kaavoituspäällikön ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimivan toimistosihteerin.
3. nimetä toimikuntaan ympäristölautakunnan keskuudestaan valitsemat luottamushenkilöjäsenet ja heidän kaikkien yhteisen luottamushenkilövarajäsenen.
4. nimetä toimikuntaan kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäsenet.
5. nimetä yhden jäsenistä toimikunnan puheenjohtajaksi.
6. oikeuttaa toimikunnan käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.
7. että laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta.
8. että rakennusjärjestyksen luonnoksen hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta, ehdotuksen hyväksyy ja asettaa nähtäville kaupunginhallitus, ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen.
9. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan 1.1.2025.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin. Ympäristölautakunta nimesi työryhmään luottamushenkilöjäseniksi Manu Salomaan, Pekka Tuhkasen ja Minna Juutin ja heidän kaikkien yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Matti Loposen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 255

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää ympäristölautakunnan ehdotukseen perustuen:

1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyö käynnistetään ja työtä varten perustetaan työryhmä.
2. nimetä varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastajan, II rakennustarkastajan, kaavoituspäällikön ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimivan toimistosihteerin sekä ympäristölautakunnan luottamushenkilöjäsekiksi Manu Salomaan, Pekka Tuhkasen ja Minna Juutin ja heidän kaikkien yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Matti Loposen.
4. nimetä toimikuntaan kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäsenet.
5. nimetä yhden jäsenistä toimikunnan puheenjohtajaksi.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

6. oikeuttaa toimikunnan käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.
7. että laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta.
8. että rakennusjärjestyksen luonnoksen hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta, ehdotuksen hyväksyy ja asettaa nähtäville kaupunginhallitus, ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen.
9. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan 1.1.2025

Päätös

Päätettiin ympäristölautakunnan ehdotukseen perustuen:

1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyö käynnistetään ja työtä varten perustetaan työryhmä.
2. nimetä varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastaja, II rakennustarkastaja, kaavoituspäällikkö ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimiva toimistosihteeri sekä ympäristölautakunnan luottamushenkilöjäseniksi Manu Salomaa, Pekka Tuhkanen ja Minna Juuti ja heidän kaikkien yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Matti Loponen.
4. nimetä työryhmään kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäseniksi Anne Kahelin ja varajäseneksi Reijo Kahelin.
5. nimetä työryhmän puheenjohtajaksi Manu Salomaa ja varapuheenjohtajaksi Pekka Tuhkanen.
6. oikeuttaa työryhmän käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.
7. että laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta.
8. että rakennusjärjestyksen luonnoksen hyväksyy ja asettaa nähtäville ympäristölautakunta, ehdotuksen hyväksyy ja asettaa nähtäville kaupunginhallitus, ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen.
9. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan 1.1.2025.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli paikalla tämän asian käsittelyn aikana.

- - - - - - - - - - - - - - -

Ympäristölautakunta 06.02.2024 § 9

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Kaupunginhallituksen päätöksen perusteella rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyön työryhmä kokoontui ensimmäisen kerran tiistaina 23.1.2024.

Työryhmän kokouksessa käytiin läpi rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka tuodaan ympäristölautakunnan hyväksyttäväksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko uusimistyön ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan tarkistaa ja päivittää uudistusprosessin aikana. Kaupunkilaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja antaa ehdotuksia rakennusjärjestyksen päivittämiseen.
Uudistustyöryhmä hyväksyi kokouksessaan omalta osaltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman siihen tehtyine muutoksineen ympäristölautakunnalle hyväksymistä varten. (Kokousmuistio ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteenä.)

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä työryhmän laatiman rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), sekä asettaa sen nähtäville koko uusimistyön ajaksi. Rakennusjärjestyksen uudistamistyön käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavilla olosta ilmoitetaan julkisella kuulutuksella sekä osallisia erikseen tiedottaen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - - - - - - - - - - - -

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 48

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Rakennusjärjestysluonnoksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen

Kaupunginhallituksen 20.11.2023 nimeämä rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyöhön perustettu työryhmä on valmistellut luonnoksen Oriveden kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi. Tavoitteeksi asetettu aikataulu, että rakennusjärjestys olisi tullut voimaan vuoden 2025 alusta osoittautui liian haastavaksi. Rakennusjärjestysluonnos on laadittu Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen pohjalta. Mallirakennusjärjestyksen jakaminen kuntiin viivästyi ja rakennusjärjestyksen sisältöönkin vaikuttava rakentamislain ns. korjaussarja valmistui vasta vuoden 2024 joulukuussa. Nämä yhdessä hidastivat luonnoksen valmistelua.

Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) on valmistelun viivästymisestä johtuen tarpeen tehdä päivitystä aikataulun osalta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen henkilöstön viranhaltijatyönä valmistelemaa rakennusjärjestysluonnosta on työryhmän neljässä kokouksessa yhteistyössä muokattu vastaamaan Oriveden kaupungin tarpeita. Laaditun rakennusjärjestysluonnoksen on työryhmä yksimielisesti hyväksynyt ja sitä on käsitelty ja esitelty myös luottamushenkilöille järjestetyssä iltakoulussa 26.3.2025. Iltakoulukäsittelyssä luonnokseen ei esitetty tehtäväksi muutoksia.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Rakennusjärjestyksen luonnoksen laadinnassa on huomioitu nähtävillä olleesta rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saapuneet lausunnot ja mielipiteet. Rakennusjärjestyksen OAS:sta on voinut jättää lausunnon tai mielipiteen aikavälillä 21.2.-22.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saapui määräaikaan mennessä kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa OAS:sta. Saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet. Rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) palauteraportti on liitteenä.

Kun rakennusjärjestysluonnoksen on ympäristölautakunta osaltaan hyväksynyt, se voidaan asettaa nähtäville sekä pyytää luonnoksesta osallisten lausunnot.

Liitteenä luonnos Oriveden kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi.

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää:

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) palauteraportin ja siihen laaditut vastineet
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) esitetyt aikataulun päivitykset
3. osaltaan hyväksyä laaditun rakennusjärjestysluonnoksen
4. että rakennusjärjestysluonnos, päivitetty OAS ja OAS-vaiheen palauteraportti asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti viranomaisten ja yhteisöjen lausunnot.

Asian käsittely II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2025 § 44

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Rakennusvalvonnan maksutaksa on valmistunut ja kaupunginvaltuusto hyväksynyt sen 28.4.2025 § 24 ja se on tullut voimaan 5.5.2025. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 16.9.2025 § 15 tehnyt taksaan lisäykset, jotka ovat tulleet voimaan 24.9.2025.

Rakennusjärjestyksen laadinta on edennyt luonnosvaiheeseen, joka on ollut nähtävillä 7.5. – 9.6.2025. Rakennusjärjestysluonnoksesta on saatu seitsemän lausuntoa.

Rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyöhön perustetun työryhmän tehtävänä jatkossa on saattaa rakennusjärjestyksen uudistaminen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kuntavaalien jälkeen kaupunginhallituksen sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnan luottamushenkilöiden osalta on tapahtunut muutosta, joka olisi mahdollisesti tarkoituksenmukaista huomioida myös työryhmän luottamushenkilöiden osalta.

Työryhmän työskentely on rakennusjärjestyksen laadinnan yhteydessä edellyttänyt asiaan perehtymistä ja ollut asiantuntevaa. Tästä johtuen työn loppuunsaattamisen kannalta olisi eduksi, että mahdollisimman moni työryhmässä nyt toimivista henkilöistä voisi jatkaa ja luottamustehtävistä poisjääneiden tilalle nimettäisiin tarvittaessa uudet henkilöt.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta valitsee keskuudestaan kuntavaalien jälkeen lautakunnasta poisjääneiden henkilöiden tilalle luottamushenkilöjäsenet rakennusjärjestyksen valmisteluun perustettuun työryhmään sekä lisäksi esittää, että kaupunginhallitus päättää osaltaan toimia vastaavalla tavalla.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Asian käsittely

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan varajäsen Miia Saarinen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 17:52.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin. Ympäristö- ja rakennuslautakunta valitsi keskuudestaan kuntavaalien jälkeen lautakunnasta poisjääneiden henkilöiden tilalle luottamushenkilöjäseniksi rakennusjärjestyksen valmisteluun perustettuun työryhmään Pasi Hietalan ja Kari Saaren ja heidän kaikkien yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Miia Saarisen sekä lisäksi esittää, että kaupunginhallitus päättää osaltaan valita henkilöt ja nimeää työryhmän.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 294

Valmistelija

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää
1. että rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyön jatkamista varten perustetaan uusi työryhmä.
2. nimetä varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastaja, II rakennustarkastaja, maankäyttöpäällikkö ja sihteeriksi ympäristölautakunnan sihteerinä toimiva toimistosihteeri sekä ympäristölautakunnan luottamushenkilöjäseniksi Pasi Hietalan ja Kari Saaren ja heidän yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Miia Saarisen.
3. nimetä työryhmään kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäseneksi Manu Salomaan ja nimetä hänelle varajäsenen.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

4. nimetä työryhmän puheenjohtajaksi Manu Salomaan ja nimetä varapuheenjohtajan.
5. oikeuttaa työryhmän käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.
6. että se hyväksyy rakennusjärjestyksen ehdotuksen ja asettaa sen nähtäville.
7. rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.
8. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksa voisivat tulla voimaan vuoden 2026 aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. että rakennusjärjestyksen uudistustyön jatkamista varten perustetaan uusi työryhmä.

2. nimetä varsinaisiksi jäseniksi viranhaltijoista rakennustarkastaja, II rakennustarkastaja, maankäyttöpäällikkö ja sihteeriksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan sihteerinä toimiva toimistosihteeri sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnan luottamushenkilöjäseniksi Pasi Hietalan ja Kari Saaren ja heidän yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Miia Saarisen.

3. nimetä työryhmään kaupunginhallituksesta luottamushenkilöjäseniksi Manu Salomaan ja Pekka Tuhkasen ja heille yhteiseksi luottamushenkilövarajäseneksi Jari Järvenpään.

4. nimetä työryhmän puheenjohtajaksi Manu Salomaan ja varapuheenjohtajaksi Pekka Tuhkasen.

5. oikeuttaa työryhmän käyttämään uudistustyössä tarvittaessa muita asiantuntijoita sekä asiantuntijapalveluita.

6. että se hyväksyy rakennusjärjestyksen ehdotuksen ja asettaa sen nähtäville.

7. rakennusjärjestyksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

8. todeta, että uudistustyön aikataulun tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan vuoden 2026 aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.06.2026 § 36

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Uusi rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025 alkaen. Muuttuneen lainsäädännön vaikutuksesta kunnassa voimassa oleva rakennusjärjestys tulee päivittää vastaamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Rakentamislain 26 §:n sekä alueidenkäyttölain 209 §:n mukaisesti aikaisemmin hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) aikainen rakennusjärjestys on voimassa ja sitä sovelletaan kunnan rakennusjärjestyksenä uuden lainsäädännön voimaantulosta siihen asti, kunnes uuden lainsäädännön mukainen rakennusjärjestys on lainvoimainen, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan. Uuden lainasäädännön seurauksena ja siirtymäsäännösten mukaisesti kaupungin tavoitteena on laatia uudistettava rakennusjärjestys siten, että uusi rakennusjärjestys olisi lainvoimainen viimeistään 1.1.2027 alkaen.

Rakennusjärjestyksen uudistamista varten on perustettu työryhmä. Rakennusjärjestyksen uudistamistyötä varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on ollut nähtävillä ja josta on voinut antaa palautetta talvella vuonna 2024.

Ympäristölautakunta on hyväksynyt rakennusjärjestyksen uudistamisen luonnosvaiheen aineiston päätöksellään 23.4.2025 § 48. Rakennusjärjestyksen luonnosaineisto on pidetty nähtävillä 7.5.–9.6.2025 välisen ajan. Luonnosaineistosta on voinut antaa palautetta nähtävilläoloaikana. Rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävilläolosta

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Nähtävilläoloaikana rakennusjärjestyksen luonnosaineistosta saapui yhteensä 7 lausuntoa. Nähtävillä olleesta aineistosta saapuneet lausunnot sekä niihin laaditut kaupungin vastineet on koostettu liitteenä olevaan palauteraporttiin. Liitteenä oleva rakennusjärjestyksen uudistamisen ehdotusvaiheen aineisto on laadittu yhteistyössä rakennusjärjestyksen uudistamista varten perustetun työryhmän kanssa. Luonnosaineistosta saapuneet lausunnot on otettu huomioon soveltuvilta osin rakennusjärjestyksen ehdotuksen laadinnassa.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen luonnoksen ja ehdotusvaiheen välillä on pidetty viranomaisneuvottelu Lupa- ja valvontaviraston (LVV) edustajien kanssa 15.4.2026. LVV:n edustajien lisäksi neuvotteluun osallistui osittain luottamushenkilöistä koostuva rakennusjärjestyksen uudistamista varten perustettu työryhmä. Neuvottelussa esiin tuodut seikat on huomioitu rakennusjärjestyksen uudistamisen ehdotusvaiheen jatkotyöstössä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen välillä tehdyt suurimmat muutokset koskevat rakennusjärjestysehdotuksen kohtaa 18 sekä liitekarttoja. Rakennusjärjestyksen kohta 18 koskee eläinsuojien sijoittamista. Rakennusjärjestyksen kohdassa 18 käytettyjä termejä on tarkennettu sekä asiasisältöä selvennetty Lupa- ja valvontaviraston esittämän tavan mukaisesti. Rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen liitteeksi on laadittu yksi uusi liitekartta (liite 5), jossa on esitetty kallioperän mustaliuskealueet Oriveden kaupungin alueella. Karttaliitettä 3 on muokattu siten, että karttaliitteessä osoitetut alueet on nimetty ja merkinnät selitetty.

Oheisaineistona on rakennusjärjestysehdotuksen työversio, johon on korostettu vihreällä värillä rakennusjärjestyksen luonnos- ja ehdotusvaiheen välillä tehdyt lisäykset sekä punaisella värillä yliviivauksen kera kohdat, jotka on poistettu ehdotusvaiheen aineistosta.

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

1. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa,
2. hyväksyy osaltaan esityslistan liitteenä olevan rakennusjärjestyksen ehdotuksen aineiston,
3. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (RakL 19 §, MRA 6 §).

Asian käsittely

Maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi ja maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 22.06.2026 § 150

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on esittänyt kaupunginhallitukselle, että se osaltaan hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (RakL 19 §, MRA 6 §).

Rakentamislain 751/2023 19 § mukaan kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä.

Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto mm. elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (Nykyään LVV ja EVK), maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineiston sekä
2. asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (RakL 19 §, MRA 6 §).

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ja rakennustarkastaja Mika Lahtinen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Esittelijän kokouksessa tekemä muutosehdotus:

Kaupunginhallitus:

1. hyväksyy liitteenä olevan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineiston kokouksessa tehdyillä muutoksilla, jotka on tehty liitteeseen: *Rakennusjärjestyksen_uudistaminen_OAS_ehdotusvaihe § 18*

   sekä LVV:n vastineeseen, liite *Rakennusjärjestysehdotus_palauteraportti_8.6.2026* (korjatut liitteet ovat pöytäkirjan liitteenä).

2. asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (RakL 19 §, MRA 6 §).

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Valmistelija tekninen johtaja Virve Toukola

Rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineisto on nähtävillä 19.8. – 18.9.2026. Rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineistosta voi jättää kirjallisen mielipiteen nähtävilläoloaikana. Tekninen lautakunta on saanut lausunnon antamiselle lisäaikaa.

Liitteenä rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineisto.

Toimivalta hallintosääntö 29 §

Esittelijä kunnallistekniikan päällikkö Mika Kuivanen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineistosta.

Asian käsittely Teknisen lautakunnan varajäsen Saija Sjögren poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 19:10.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.11.2026 § 59

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakentamislain 28 §:n mukaan rakennusjärjestys on uusittava rakentamislain mukaiseksi kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta eli 1.1.2027 mennessä. Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

Kaupunginhallitus asetti rakennusjärjestysehdotuksen ja siihen liittyvän aineiston nähtäville päätöksellään 22.6.2026 § 22. Rakennusjärjestysehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta oli mahdollista antaa lausuntoja ja jättää muistutuksia 19.8.–18.9.2026.

Aineistosta saapui määräaikaan mennessä kuusi (6) lausuntoa, joista kolmessa todettiin, ettei lausunnon antajalla ollut huomautettavaa aineistosta. Saapuneet lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon rakennusjärjestyksen valmistelussa, ja niihin on laadittu kaupungin vastineet.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella rakennusjärjestysehdotukseen on tehty vähäisiä ja teknisluonteisia muutoksia. Tehdyt muutokset on esitetty liitteenä olevassa rakennusjärjestysehdotuksen muutosvertailuasiakirjassa. Muutokset eivät ole luonteeltaan sellaisia, että rakennusjärjestysehdotus olisi tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Rakennusjärjestyksen uudistamista varten perustettu työryhmä kokoontui 26.10.2026 ja hyväksyi osaltaan rakennusjärjestysehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet sekä liitteenä olevan hyväksyttäväksi esitettävän rakennusjärjestyksen.

Liitteenä:

- Rakennusjärjestysehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet
- Rakennusjärjestysehdotuksen muutosvertailu
- Hyväksyttäväksi esitettävä rakennusjärjestys

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa,
2. hyväksyä laaditun rakennusjärjestyksen sekä hyväksyy laaditut vastineet lausuntoihin.
3. esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen sekä esittää sitä edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi siten, että rakennusjärjestys

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

määrätään astumaan voimaan 1.1.2027 alkaen ja rakentamislain 24 §:n mukaisesti ennen kuin päätös on saanut lainvoiman mahdollisen muutoksenhaun takia. Lisäksi esitetään, että kaupunginvaltuusto kumoaa samalla päätöksellä kaupunginvaltuuston 10.6.2019 § 23 hyväksymän rakennusjärjestyksen.

4. valtuuttaa esittelijän tekemään teknisiä tarkennuksia ja muutoksia liitteenä olevaan aineistoon.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 244
527/10.03.00.00/2023

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. hyväksyy liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen.
2. esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen ja määrää sen astumaan voimaan 1.1.2027 alkaen rakentamislain 24 §:n mukaisesti ennen kuin päätös on saanut lainvoiman mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.
3. esittää, että kaupunginvaltuusto kumoaa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 § 23 hyväksymän rakennusjärjestyksen.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar, maankäytön suunnittelija Julia Valkeejärvi ja rakennustarkastaja Mika Lahtinen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta	§ 98	09.11.2023
Kaupunginhallitus	§ 255	20.11.2023
Ympäristölautakunta	§ 9	06.02.2024
Ympäristölautakunta	§ 48	23.04.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 44	09.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 294	15.12.2025
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 36	16.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 150	22.06.2026
Tekninen lautakunta	§ 75	24.09.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 59	10.11.2026
Kaupunginhallitus	§ 244	16.11.2026

- - - - - - - - - -

Liitteet
1 Rakennusjärjestysehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet
2 Rakennusjärjestysehdotuksen muutosvertailu
3 Hyväksyttäväksi esitettävä rakennusjärjestys

Kaupunkikehityslautakunta	§ 14	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 29	23.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 180	24.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 41	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 245	16.11.2026

Rantaosayleiskaavan muutos Vanhatalo II

Kaupunkikehityslautakunta 26.03.2026 § 14

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunginhallitus on päättänyt 9.2.2026 § 30 käynnistää rantaosayleiskaava muutoksen laatimisen kiinteistöllä 562-448-1-56 Vanhatalo II. Kaavamuutosalue on noin 1,07 ha laajuinen ja se sijaitsee Koljonselän rannalla noin 12 km etäisyydellä Oriveden keskustaajamasta. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kiinteistön alueelle on osoitettu kaksi uutta loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikkaa, yksi olemassa oleva loma-asuntojen alueen rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaupunginhallituksen 9.2.2026 § 30 päätöksen mukaisesti kaavahankkeen tavoitteena on pyrkiä siirtämään toinen uusista kiinteistölle osoitetuista loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikoista saman kiinteistön sisällä eri sijaintiin noin 200 metrin etäisyydelle nykyisestä sijainnistaan Ruokosaarenkärjen pohjoispuolelta niemen eteläpuolelle sekä tutkia mahdollisuuksia kyseisen siirrettävän rakennuspaikan osoittamiseksi vakituiseen asumiseen soveltuvaksi erillispientalojen alueen (AO) rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksen laadinnassa hyödynnetään voimassa olevan Oriveden rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiä sekä suunnitteluratkaisuja.

Rantaosayleiskaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta käynnistetty kaavahanke. Oriveden kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden (kaavoitustaksa 27.11.2023 § 76, päivitys 26.5.2025 § 39 ja maankäyttösopimusten periaatteet 18.9.2023 § 57, päivitys 26.5.2025 § 38) mukaisesti kaavahankkeeseen ryhtymistä varten tulee laatia maanomistajan kanssa kaavoituksen puitesopimus, jossa sovitaan kaavoituksen kustannusten jakautumisesta. Koska kaavamuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta ja eduksi, niin kaavoituksesta muodostuvista kustannuksista vastaa maanomistaja. Kaavahankkeen puitesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 9.2.2026 § 31 ja se on allekirjoitettu maanomistajan kanssa 11.3.2026.

Kaavaluonnosaineistossa siirrettävä rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO). Luonnosvaiheen kaavakarttaan alue, jolta rakennuspaikka on siirretty, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osoitettavat kaavamääräykset noudattelevat voimassa olevan rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Kaavaluonnoksessa M-aluetta on osoitettu 4767 m² ja AO-aluetta 6742 m². alueiden rajaukset on osoitettu alueen maastonmuodot ja muut tekijät huomioiden (mm. rantaviivan pituus, rakennettavuus, tie).

Kaupunkikehityslautakunta	§ 14	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 29	23.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 180	24.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 41	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 245	16.11.2026

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan määräyksiä mukaillen rantaosayleiskaavan muutoksen luonnosvaiheen aineistoon AO-alueelle on osoitettu yksi rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus saa olla enintään yhteenlaskettuna 300 k-m².

Liitteenä on Vanhatalo II rantaosayleiskaava muutoksen luonnosvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Toimivalta hallintosääntö 23 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartan, kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä päättää asettaa luonnosaineiston julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samalla, kun kaavan vireilletulosta tiedotetaan (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 23.06.2026 § 29

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen päätöksellään 26.03.2026 § 14. Luonnosvaiheen kaava-aineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 8.4.–8.5.2026 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti ja tarvittavilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana saapui yhteensä kuusi (6) lausuntoa. Saapuneet lausunnot sekä lausuntoihin laaditut vastineet on koottu kaavahankkeen ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Kahdesta luonnosvaiheeseen saapuneista lausunnoista aiheutui tarvetta tehdä muutoksia ja tarkentaa kaavaluonnosaineistoa. Lupa- ja valvontaviraston (LVV) lausunnossa esitettiin mm. tarve teettää

Kaupunkikehityslautakunta	§ 14	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 29	23.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 180	24.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 41	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 245	16.11.2026

yleiskaavatasoinen luontotyyppitarkastelu kaavahankkeen alueella. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa nostettiin esiin tarve päivittää arkeologista inventointia teettämällä kaavamuutosalueelle arkeologinen tarkkuusinventointi.

Luonnosvaiheen palautteen pohjalta on kaavahankkeen ehdotusvaiheen valmistelun yhteydessä teetetty luonnosvaiheen viranomaislausunnoissa arviointia varten edellytetyt selvitykset, jotka ovat ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteinä. Tehtyjen selvitysten perusteella ei todettu tarvetta tehdä muutoksia ehdotusvaiheen suunnitelmaan.

Saapuneiden lausuntojen perusteella tehdyt muutokset on kirjattu ehdotusvaiheen kaavaselostukseen sivulle 15. Tehdyt muutokset ovat suurelta osin teknisiä ja muilta osin lähtöaineistoa täydentäviä.

Esityslistan liitteenä on Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen sekä ehdotusvaiheen kaavakartta selityksineen.

Toimivalta hallintosääntö 25 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy osaltaan Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston ja esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa ehdotusvaiheen aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 19).

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 24.08.2026 § 180

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta	§ 14	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 29	23.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 180	24.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 41	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 245	16.11.2026

Kaupunginhallitus hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen *(tekninen lisäys)* ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa ehdotusvaiheen aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 19).

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Sini Kahilaniemi poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2026 § 41

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston päätöksellään 24.08.2026 § 180. Ehdotusvaiheen aineisto on pidetty julkisesti nähtävillä 2.9.–2.10.2026 välisen ajan. Ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti ja nähtävillä olevasta aineistosta pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Ehdotusvaiheen kaava-aineiston nähtävilläoloaikana saapui yhteensä neljä palautetta, joista kaksi on varsinaisia lausuntoja. Pirkanmaan liitto sekä Sisä-Suomen elinvoimakeskus ilmoittivat, etteivät jätä lausuntoa ehdotusvaiheen aineistosta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa nähtävillä olevasta kaava-aineistosta. Lupa- ja valvontavirasto (LVV) ei lausunnossaan tuonut esiin varsinaisia muutostarpeita nähtävillä olevaan kaava-aineistoon. Kirjallisia muistutuksia ei nähtävilläoloaikana saapunut.

Saapuneet lausunnot sekä niihin laaditut vastineet on kirjattu esityslistan liitteenä olevan kaavaselostuksen liitteeseen numero 5.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta kaavaselostukseen on tehty teknisiä täydennyksiä ja tarkennuksia.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa lausunnossaan, että pysyvä asutus luo loma-asutusta laajemman tarpeen kestävän yhdyskuntarakenteen tarkastelulle, jota tulisi tarkastella suurempina kokonaisuuksina

Kaupunkikehityslautakunta	§ 14	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 29	23.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 180	24.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 41	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 245	16.11.2026

rakennuspaikkakohtaisten kaavahankkeiden sijasta. Lausunnon seurauksena on katsottu tarpeelliseksi täydentää kaavaselostusaineiston kaavan vaikutuksia sekä kaavahankkeeseen ryhtymisen perusteluita kattamaan laajemmin lausunnossa esiin nostettuja seikkoja. Kaavaselostukseen on lisätty kohdat Oriveden rantaosayleiskaavaa varten tehdyn vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelusta sekä palveluiden saatavuudesta. Kaavan ehdotusvaiheen aineistoon verraten kaavaselostukseen on lisätty alueidenkäyttölain 39 §:n mukainen yleiskaavojen sisältövaatimusten täyttyminen.

Muutokset ovat teknisiä täydentäviä muutoksia ja ne kohdistuvat kaavaselostuksen perusteluosioon. Kaavaratkaisua ei ole muutettu. Muutoksista ei muodostu MRA 32 §:n mukaista tarvetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutos on yksityisen maanomistajan maalle ja eduksi laadittu kaavahanke. Oriveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävät korvaukset (27.11.2023 § 76, päivitys 26.5.2025 § 39), jonka mukaisesti ennen kaavamuutoksen aloittamista laaditaan ja allekirjoitetaan kaavoituksen puitesopimus, jossa sovitaan kaavahankkeen kustannustenjaosta. Kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti kaavahankkeesta on maanomistajan kanssa laadittu kaavoituksen puitesopimus (kaupunginhallitus 9.2.2026 § 31), joka on allekirjoitettu 11.3.2026.

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

Esityslistan liitteenä on Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksyttävä kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 25 § (KV 14.9.2026 § 47, voimaantulo 1.10.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää osaltaan hyväksyä Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy osaltaan Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginvaltuustolle aineiston hyväksymistä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta	§ 14	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 29	23.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 180	24.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 41	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 245	16.11.2026

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 245
67/10.02.02/2026

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslautakunta on osaltaan 29.10.2026 § 41 hyväksynyt Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen aineiston ja ehdottanut kaupunginhallitukselle aineiston hyväksymistä.

Vanhatalo II rantaosayleiskaavahankkeen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa Oriveden rantaosayleiskaavaa siten, että toinen kiinteistölle voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetuista uusista loma-asuntojen alueen rakennuspaikoista (RA) siirretään saman kiinteistön sisällä kahden jo rakentuneen vapaa-ajan asunnon väliselle rantavyöhykkeelle sekä osoitetaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi erillispientalojen (AO) alueeksi. Siirrettävän rakennuspaikan alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutos on yksityisen maanomistajan maalle ja eduksi laadittu kaavahanke. Oriveden kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävät korvaukset (27.11.2023 § 76, päivitys 26.5.2025 § 39), jonka mukaisesti ennen kaavamuutoksen aloittamista laaditaan ja allekirjoitetaan kaavoituksen puitesopimus, jossa sovitaan kaavahankkeen kustannustenjaosta. Kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti kaavahankkeesta on maanomistajan kanssa laadittu kaavoituksen puitesopimus (kaupunginhallitus 9.2.2026 § 31), joka on allekirjoitettu 11.3.2026.

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

Maanomistaja on maksanut puitesopimuksen mukaiset kustannukset ennen esityslistan valmistumista.

Esityslistan liitteenä on hyväksyttävä Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Kaupunkikehityslautakunta	§ 14	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 29	23.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 180	24.08.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 41	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 245	16.11.2026

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy Vanhatalo II rantaosayleiskaavan muutoksen liitteenä olevan aineiston sekä esittää kaupunginvaltuustolle liitteenä olevan aineiston hyväksymistä.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ja maankäytön suunnittelija Julia Valkeejärvi olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Liitteet

4 Kaavaselostus_liitteineen_Oriveden_ROYKM_Vanhatalo_II_2026-10-20
5 Oriveden_ROYKM_Vanhatalo_II 2026-10-20

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 42

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko, maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Oripohjan alue sijaitsee Oriveden keskustaajaman pohjoispuolella rajoittuen etelässä valtatie 9:ään, lännessä Haapamäen rautatieosuuteen sekä idässä ja pohjoisessa metsä- ja peltoalueisiin. Oripohjan alueella on pitkään ollut vireillä asemakaavahankkeita eri tavoittein ja aluerajauksin.

Vuonna 2010 käynnistetyn Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena oli kaavoittaa Oripohjan alueelle yritystonttien lisäksi uusia asuintontteja Nihuanjärven ja Oripohjan väliselle alueelle. Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustava kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 6.5.-19.5.2010.

Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alustavassa kaavaluonnoksessa valtatieltä 9 Teollisuustien tasoristeyksen kohdille ulottuva alue oli osoitettu teollisuustoiminnoille ja tasoristeykseltä Nihuanjärven rantaan ulottuva alue erillispientaloalueeksi.

Nykyiseen aluerajauksen mukaiset alueen eteläosat ovat kuuluneet Oripohja-Sukkavarras-Puistolankujan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laajempaan aluerajaukseen. Kaavahanke on käynnistetty huhtikuussa 2012 ja kaavahankkeen alustavina tavoitteina oli tarkastella alueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä osoittaa alueita yritystoiminnalle ja rivitalorakentamiseen.

Tämän jälkeen kaavahankkeen tarkoitusta ja tavoitteita on tarkasteltu. Nykyisen kaltaisena kaavahankkeena Oripohjan yritysalueen kaavahanke on julkaistu kaavoituskatsauksessa vuonna 2019.

Kaavahankkeesta on lohkottu pienempi osa, Verstastien asemakaavamuutos, joka on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 18.1.2021 § 5 ja se on tullut voimaan 18.1.2023. Kaavahankkeessa päivitettiin asemakaavaa kortteleiden 7d ja 7c osalta.

Vuonna 2019 julkaistun kaavoituskatsauksen mukaisen Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteina oli laajentaa olemassa olevaa yritysaluetta itään päin kaupungin omistamille alueille ja päivittää olemassa olevan yritysalueen asemakaavaa. Oripohjan yritysalueen vuoden 2019 aluerajauksen mukainen päivitetty osallistumis-

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

ja arviointisuunnitelma (OAS) on hyväksytty ympäristölautakunnassa 7.2.2023 § 7 ja se on ollut nähtävillä 6.4.-5.5.2023.

Lisäksi kaavahankkeeseen liittyen järjestettiin kysely alueen yrityksille, jossa kerättiin tarpeita alueen yritystonttien asemakaavaratkaisuihin liittyen. Kyselyyn vastanneiden toimijoiden kanssa käytiin keskusteluja ja tarvittaessa maastokäyntejä tarpeiden huomioimiseksi asemakaavan luonnosvaiheen työstämisen yhteydessä. Kaavasuunnittelussa on parhaan mahdollisen tiedon ja lähtökohtien mukaan huomioitu alueen toimijoiden esittämät kehitystarpeet ja -toiveet. Kaavaratkaisussa suurin osa esitetyistä tavoitteista on onnistuttu ratkaisemaan ja mahdollistamaan.

Kaupunginhallitus on päättänyt nyt luonnosvaiheessa olevan Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteista ja aluerajauksesta 24.3.2025 § 64. Kaavahankkeen tavoitteena päätöksen mukaisesti kehittää olemassa olevaa yritysaluetta, vastata alueen yritysten kehitystarpeisiin, päivittää alueen asemakaavaa sekä tutkia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamista.

Kaavahankkeen aluerajauksesta on erotettu varsinainen laajennusalue omaksi kaavahankkeekseen kaupunginhallituksen päätöksellä 24.3.2025 § 65. Kaavahanke on nimetty Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi.

Kaavahankkeen aluerajauksen jakamisen taustana on 16.1.2025 pidetyn iltakoulun linjaukset Oriveden yritysalueiden kehittämiseen liittyen, jossa haettiin painopisteitä yritysalueiden kehittämisen priorisointiin liittyen. Oriveden alueella on vireillä monia yritysalueisiin liittyviä kehittämishankkeita, joten oli syytä selvittää kehittämisen painopisteitä, jotta kehittämishankkeita saadaan edistettyä. Iltakouluun osallistui kaupunginhallitus, ympäristölautakunta, elinvoimajaosto sekä maankäyttö- ja kaavatoimikunta.

Nykyisen asemakaavahankkeen aluerajauksen mukaiset asemakaavat on laadittu eri aikoihin eivätkä ne enää kokonaisuudessaan vastaa nykyajan tarpeita. Laaditussa asemakaavaluonnoksessa alueen asemakaavaa on pyritty yksinkertaistamaan sekä yhdenmukaistamaan samalla huomioiden yritysten kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Kaavaluonnoksessa on soveltuvilta osin huomioitu kyselyn pohjalta kartoitetut yritysten ja toimijoiden tarpeet sekä erinäisissä selvityksissä esiin tuodut seikat. Alueella varaudutaan mm. Pirkanmaan ELY-keskuksen tavoitteena olevan valtatien 9 rinnakkaistien toteuttamiseen Oripohjan alueella varaamalla sille riittävän laajuinen katualue huomioiden pitkän aikavälin tavoite toteuttaa Teollisuustien tasoristeyksen kohdalle eritasoratkaisu (silta). Kyse on valtion esittämästä tarpeesta alueen kaavasuunnitteluun, joka on kaavaratkaisulla mahdollistettu.

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Kaavaluonnos on valmistunut. Luonnoksessa on osoitettu alueen toimijoiden tarpeisiin vastaamiseksi laajennusalueita useisiin tontteihin (korttelin 331 tontti 1, korttelin 339 tontti 2, korttelin 340 tontit 2, 4 ja 5, korttelin 343 tontti 1 ja 2 sekä korttelin 345 tontti 4). Laajennusalueilla vastataan alueen toimijoiden esittämiin tarpeisiin. Kokonaan uusia hyvän muotoisia useamman hehtaarin laajuisia yritystontteja alueelle osoitetaan kortteliin 333 tontin 2 muodossa sekä kortteliin 346 tonttien 1 ja 2 muodossa. Alueen kaavamääräykset on yhtenäistetty, muokattu tarkoituksenmukaisiksi ja mahdollisuuksien mukaan yksinkertaistettu. Alueella on nykyisellään voimassa hyvin monenlaisia erityyppisiä kaavamääräyksiä eri ajoilta ja niiden yksinkertaistaminen sekä yhdenmukaistaminen mahdollistaa alueen kehittämisen sekä järkevämmät tulkintalinjat. Monien voimassa olevien asemakaavojen toteutumattomien yritystonttien osalta kaavamääräyksiä on muokattu sellaiseen suuntaan, joka edistää tonttien rakentumista (esim. kortteli 327 ja kortteli 342). Alueen eteläosaan on alueen toimijoiden tarpeen vuoksi osoitettu myös autopaikkojen korttelialue. Kaavamääräyksissä on asetettu erinäisiä hulevesien hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä tonteille sekä kaavamerkinnöin muodostettu alueelle hulevesien hallintaan osoitettuja reittejä ja alueita. Hulevesijärjestelmän kehittämiseen varautuminen varautuu siihen, että alueen rakentuminen jatkuu ja se lisää alueelle kertyvän huleveden määrää, joka kuormittaa hulevesireittejä. Alueelle on osoitettu myös kaksi erillistä aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten, jotka mahdollistavat uusiutuvan energian tuotannon lisäämisen yritysalueella.

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämiseen. Kaavaratkaisun tavoitteena on ollut yhdyskuntarakenteen kestävyys ja taloudellisuus. Ratkaisu perustuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan merkittävää alueen ja työpaikkakeskittymän kehittymistä mahdollistamalla rakentuneisiin tontteihin lisää maata laajennusalueilla, lisää rakennusoikeutta sekä muodostetaan myös joitakin kokonaan uusia yritystontteja. Samalla ratkaisu on mahdollista toteuttaa erittäin kohtuullisin infrastruktuurin investoinnein. Ratkaisu on erittäin yhdyskuntataloudellisesti tehokas ja mahdollistaa alueen taloudellisesti kannattavan kehittämisen. Alueen yritystoiminnan kehittämisellä arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia elinvoimaan, paikalliseen talouteen, työllisyyteen ja mahdollisesti myös palveluvalikoimaan.

Kaavaratkaisussa uusia katualueita on osoitettu vain alueen pohjoisosaan lyhyt kadunpätkä Nihuantien läheisyyteen. Samalle alueelle kohdistuvat kaavaluonnoksen suurimmat vaikutukset liikenneverkkoon. Kaavaratkaisussa Nihuantien kulku suoraan tasoristeykseen suljetaan, osuus muutetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi sekä Nihuantien kulku ohjataan rakentuneen Tankotien kautta. Ratkaisu perustuu tasoristeysten turvallisuuden edellyttämiin lähtökohtiin sekä Väyläviraston OAS-vaiheen lausuntoon. Samalla alueella on myös laajennettu katualueita, jolla

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

varaudutaan Pirkanmaan ELY-keskuksen tavoitteeseen mahdollistaa valtatien 9 rinnakkaistien toteutuminen Teollisuustien nykyisen linjauksen mukaan ja pitkällä aikavälillä myös varautumaan alueelle toteutettavaan eritasoratkaisuun (silta). Sen vuoksi alueelle on tonteille osoitettu myös liittymäkieltoa. Kaavaratkaisun katualueen aluevaraus mahdollistaa esitetyt varautumisratkaisut, mutta ei kokonaisuudessaan katuverkon ratkaisuiden osalta mahdollista eritasoratkaisun toteuttamista. Sen toteuttaminen edellyttäisi myöhemmin erillistä asemakaavan muutosta alueen katuverkon ratkaisemiseksi sekä merkittävän pituisten uusien katujen rakentamista. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu varauksena mahdollisuuksia toteuttaa alueelle sen kehittyessä kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostoa lisää. Kokonaisuutena alueen kaavaratkaisu mahdollistaa elinvoiman kannalta tärkeän alueen kehittämisen varsin pienillä liikenneverkon muutoksilla.

Oripohjan yritysalueen kaavamuutoksen keskeisin tavoite on mahdollistaa alueen yritystoiminnan kehittäminen sekä myös muutaman uuden yritystontin muodostaminen. Alueen kaavamuutoksen laatiminen on ollut pitkä ja työläs prosessi alueen useiden eri-ikäisten vanhentuneiden asemakaavojen vuoksi. Alueen yrityksiä ja toimijoita on osallistettu ja toimijoiden tarpeita pyritty saamaan tietoon varhaisessa vaiheessa prosessia, merkittävästi laajemmilla osallistumismahdollisuuksilla kuin lainsäädäntö edellyttää. Valmistelijoina katsomme, että alueen kaavaluonnoksen laatimisessa on onnistuttu, kaavahankkeen tavoitteet heijastuvat hyvin kaavaluonnokseen ja kaavaluonnoksen mukaiset ratkaisut mahdollistaisivat alueen merkittävän kehittymisen.

Esityslistan liitteenä on Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartta.

Kaavahankkeen kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat edelleen kesken esityslistan lähettämisen hetkellä. Asiakirjat ovat työskentelyvaiheessa ja niissä saattaa esiintyä sellaisia kirjauksia, jotka eivät mene nähtäville asetettaviin versioihin. Asiakirjojen tämän hetken keskeneräiset luonnokset toimitetaan kokoukseen osallistuville oheismateriaalina tiedoksi. Asiakirjat työstetään loppuun ja viimeistellään ennen niiden nähtäville asettamista. Asiakirjoja on valmisteltu paljon, mutta kaikilta osin niitä ei ole myöskään tarkistettu maankäyttöpäällikön toimesta.

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta:

1) hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartan julkisesti nähtäville asetettavaksi 30 vuorokauden ajaksi (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

2) myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden työstää ja viimeistellä kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville asetettavaksi kohdan 1 mukaisen aineiston kanssa samaan aikaan.

3) myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden asettaa kohdan 2 mukainen aineisto kohdan 1 mukaisen aineiston kanssa nähtäville samaan aikaan.

Asian käsittely

Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristöinsinööri Milla Nevalainen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 18:24.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Tekninen lautakunta 12.06.2025 § 48

Valmistelija

tekninen johtaja Matti Vesava

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan luonnos on hyvin tärkeä kokonaisuus, sillä alueella on jo nyt paljon teollisuustontteja ja kaavan tarkoituksena on saada niitä lisää sekä myös laajentaa nykyisiä käytössä olevia teollisuustontteja. Alue on erittäin hyvällä paikalla ajatellen mm. VT 9:ää ja yhteyksiä sekä Tampereelle että myös pohjoiseen päin. Oriveden kaupunki tarvitsee lisää teollisuutta ja teollisuustontteja ja siksi uusi kaavaratkaisu on hyvä ja kannatettava.

Teknisen lautakunnan kannalta kunnallistekniikan rakentaminen ja täydentäminen alueelle on välttämätöntä ja siksi tuleviin talousarvioihin on syytä varata rahaa vesi- ja viemärijohtojen, hulevesiviemäröinnin ja katujen rakentamiseen alueelle.

Liitteenä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset ja kaavaselostus.

Toimivalta

hallintosääntö 29 §

Esittelijä

tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää antaa lausuntonaan seuraavaa:
1) teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa Oripohjan yritysalueen asemakaavasta ja asemakaavan luonnoksesta
2) alueen rakentamista varten tulee varata vesi- ja viemärijohtojen,

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

hulevesiviemäröinnin ja katujen rakentamiseen määrärahat tuleviin kaupungin talousarvioihin.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 02.02.2026 § 7

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 26.5.-27.6.2025 välisen ajan. Luonnosvaiheen asemakaava-aineiston nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus. Yleisötilaisuus pidettiin 11.6.2025 Oriveden kaupungintalon valtuustosalissa. Tilaisuuteen oli mahdollista osallistua etäyhteydellä Teams-sovelluksen kautta.

Kaavan luonnosvaiheen nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen aineistojen työstämisen välillä on täydennetty kaavan tausta-aineistona käytettävää selvitysaineistoa. Kaava-alueelta laadittiin hulevesiselvitys sekä ajouratarkastelu.

Luonnosvaiheen aineistosta pyydettiin viranomaisilta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetyn mukaisesti. Saadut palautteet, kirjalliset mielipiteet sekä kaupungin vastineet saatuun palautteeseen on selostettu auki kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

Kaavan ehdotusvaihetta varten on teetetty luonnosvaiheen lausunnoissa esille tuotuja selvityksiä. Asemakaavasuunnitelmaa on muokattu luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen, kirjallisten mielipiteiden sekä yleisötilaisuudessa esitettyjen seikkojen pohjalta.

Muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen ovat koko hankkeen laajuuteen verraten vähäisiä. Kaavaselostukseen on tehty tarkennuksia ja lisäyksiä saatujen palautteiden ja asemakaavakarttaan tehtyjen muutosten pohjalta.

Luonnosvaiheen asemakaavasuunnitelmaan osoitetulle ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY-3) korttelin 339 ohjeellisen tontin 2 laajennukselle ei tiedustelujen perusteella ole enää tällä hetkellä tarvetta. Tonttien laajennuksia osoitetaan vain laajennusta haluaville maanomistajille. Kaavahankkeen aluerajausta on muokattu kaavan ehdotusvaiheeseen siten, ettei se ulotu luonnosvaiheessa osoitetun tontin laajennuksen alueelle. Luonnosvaiheessa osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

(TY-4) korttelin 321 ohjeellinen tontti 2 on muutettu ehdotusvaiheeseen teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (TET-1). Muutoksen seurauksena suunnittelualueen pohjoisosan kortteleiden numerointi on myös muuttunut.

Teollisuustien varrella sijaitseva kaupungin yritystontti on kaavahankkeen ehdotusvaiheen työstämisen aikana varattu yksityiselle toimijalle. Varaajan toiveesta korttelialueen rajaus on muutettu mukailemaan voimassa olevaa asemakaavaa. Muutos koskee kaavan luonnosvaiheessa osoitettua T-4–korttelialuetta 342 ohjeellisia tontteja 1 ja 2. Korttelialue on kaavan ehdotusvaiheeseen osoitettu T–korttelialueeksi kortteliksi 343 ilman luonnosvaiheessa osoitettua tonttijakoa. Korttelialueen rajausta on laajennettu voimassa olevan asemakaavan korttelialueen rajauksen mukaiseksi, jonka seurauksena alueen eteläpuolelle osoitettu EN-1–alue on pienentynyt.

Kaavan luonnosvaiheen aikana suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan tilan Somila omistaja toivoi, että tontille mahdollistettaisiin myös asumisen toiminnot. Palautteen huomioimiseksi luonnosvaiheeseen osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-4) korttelin 346 ohjeellinen tontti 2 on kaavan ehdotusvaiheeseen muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-4) korttelin 348 ohjeelliseksi tontiksi 2. Kaavan luonnosvaiheessa osoitetun erillispientalojen korttelialueen (AO-4) ohjeellisen tontin 2 omistaja toivoi, että tontin ympärille osoitettaisiin suojavyöhykettä. Tontilla sijaitsee tilan Annikkila alkuperäinen rakennus, joka on kaavassa osoitettu kaavamerkinnöin säilytettäväksi. Ehdotusvaiheeseen kaava-aluetta on laajennettu siten, että tilan Annikkila itäpuolelle voidaan osoittaa n. 20 m leveä maa- ja metsätalousalue (M). Samasta korttelista ohjeelliselta tontilta 1 esitettiin toive, että tontin ja viereisen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-4) korttelin 333 ohjeellisen tontin 2 välille osoitettaisiin näkösuojan sijasta suojaviheraluetta (EV). Kaavan ehdotusvaiheeseen on tonttien väliselle alueelle osoitettu suojaviheraluetta.

Luonnosvaiheen viranomaislausunnoissa Pirkanmaan liitto toi esiin vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittymisen. Pirkanmaan liiton lausunnon mukaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköksi katsotaan myös erillään olevien rakennusten kokonaisuus. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja voimassa olevassa maakuntakaavassa Oripohjan alueella on 7000 k-m². Määritelmän takia luonnosvaiheeseen osoitetuilta T-4-korttelialueilta on poistettu myymälätilan toteuttamisen mahdollistava lisämerkintä. Lisäksi valtatie 9:n läheisyydessä sijaitsevien korttelialueiden myymälätilan toteuttamista on rajoitettu siten, ettei yhteenlaskettu määrä ylitä maakuntakaavan mukaista TIVA-mitoitusta. Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueelle (KLT-5) korttelille 327 myymälätilaa on mahdollista toteuttaa

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

enintään 2000 m². KLT-5–korttelialueen korttelin 326 ohjeelliselle tontille 1 myymälätilaa on mahdollista toteuttaa enintään 1000 m² ja ohjeelliselle tontille 2 enintään 3000 m². Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-1) korttelin 331 ohjeelliselle tontille 3 myymälätilaa saadaan toteuttaa enintään 1000 m².

Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnoissa nosto maisema-alueiden mainitsemisesta kaavaselostuksessa sekä niiden kaavakartassa on huomioitu kaavan jatkotyöstössä. Ehdotusvaiheen kaavakarttaan on lisätty merkintä (mam), jolla on osoitettu maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet. Merkinnän selityksen mukaisesti merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema- ja kulttuurimaisema-alueet.

Fingrid korosti luonnosvaiheen lausunnossaan kaavamääräysten sanamuotoja. Fingridin lausunnon pohjalta luonnosvaiheessa osoitetut merkinnät (sv) ja ym-7 on yhdistetty yhdeksi merkinnäksi (sv-1), joka kattaa koko voimajohtoalueen. Merkinnän (sv-1) selitys on seuraava; *”Suojavyöhyke. Voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan suostumusta maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto”*. Merkintää ym-7 on muokattu luonnosvaiheesta ja se on osoitettu tonteille, joilla on sallittu polttoaineen jakeluaseman toteuttaminen. Merkinnän (ym-7) selitys on seuraava; *”polttoaineen jakeluaseman toteuttaminen alueelle edellyttää lähellä sijaitsevan voimajohdon omistajan (Fingrid Oyj) kirjallista suostumusta (risteämälausunto). Risteämälausunnon hakemisesta vastaa alueelle suunnitellun hankkeen toteuttaja.”*
Luonnosvaiheen viranomaislausunnoissa Väylävirasto toi esiin turvallisuutta koskevia huomioita. Radan läheisyyteen osoitettu merkintää (ym-6) on muokattu siten, että siinä on otettu huomioon Väyläviraston lausunnossaan esiin nostamat asiat (mm. turvallisuusriskin aiheuttaminen).

Yllä selostettujen muutosten lisäksi aineistoon on tehty vähäisiä muutoksia katualuevarauksiin laajentamalla niitä siten, että katualue ulottuu kunnallisteknisten johtojen alueille sekä ajouratarkastelussa havaittujen kääntösäteiden alueille. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevien jalankululle ja polkupyöräilylle varatun reitin (pp) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun reitin, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) aluevarauksia on muokattu vähäisesti. Lisäksi korttelialueiden ja katualueen välille on osittain lisätty liittymäkiellon merkintää tarpeen mukaan. Johtomerkinnän selityksiä (j) on lisätty havainnollisuuden vuoksi kaavakarttaan.

Esityslistan liitteenä on Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Toimivalta hallintosääntö 25 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Asian käsittely Kokouksessa esittelijän tekemä muutosehdotus:

Kaupunkikehityslautakunta päättää:

1. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa,

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Päätös Esittelijän tekemä päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 09.02.2026 § 33

Valmistelija maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Oripohjan alueella on ollut vuodesta 2010 asti erinäisiä kaavoitushankkeita vireillä eri sisällöillä. Kaavahankkeen tavoitteet, tarpeet, aluerajaus sekä nimi ovat muuttuneet ajan saatossa useaan otteeseen. Nyt ehdotusvaiheessa olevan kaavahankkeen tavoitteista kaupunginhallitus on päättänyt 24.03.2025 § 64. Päätöksen mukaisesti kaavahankkeen tavoitteita ovat olemassa olevan yrityslaueen kehittäminen, alueella sijaitsevien yritysten kehitystarpeisiin vastaaminen, päivittää alueen asemakaavaa sekä tutkia mahdollisuuksia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamiseen. Syitä kaavan tavoitteiden muuttamiseen on käsitelty maankäyttö- ja kaavatoimikunnan kokouksessa 29.05.2024 § 16–19 ja nämä on aikanaan viety tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 26.5.-27.6.2025 välisen ajan ja nähtävilläoloaikana 11.6.2025 järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitlman (OAS) mukaisesti.

Kaavaluonnosaineistosta saatujen viranomaislausuntojen sekä kirjallisten mielipiteiden pohjalta kaava-aineistoa on täydennetty teettämällä selvityksiä sekä muokkaamalla asemakaavaratkaisua (kaavakarttaa). Saapuneet palautteet, kirjalliset mielipiteet, kaupungin vastineet saatuun palautteeseen sekä palautteiden pohjalta asemakaava-aineistoon tehdyt muutokset on selostettu auki kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

Alueella sijaitsevien yritysten, toimijoiden sekä asukkaiden toiveita sekä tarpeita on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa. Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueen (KLT-5) korttelin 326 ohjeellisen tontin 2 länsipuolelle on osoitettu energiahuollon aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1) sekä tontin pohjoispuolelle autopaikkojen korttelialuetta (LPA) toimijan toiveiden mukaisesti. Toimijalla on arve aurinkopaneeleille sekä pysäköintialueen laajentamiselle. Kyseisen tontin alueelle ei ole mahdollista osoittaa lisämaata eikä rakennuksen katolle ole mahdollista sijoittaa paneeleita rakenteellisista syistä. Toimitilarakennusten korttelialueelle (TY-1) korttelin 331 ohjeelliseen tonttiin 1 on osoitettu laajennusaluetta alueella sijaitsevan toimijan toiveesta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) korttelin 340 ohjeellisiin tontteihin 2, 3 sekä 4 on osoitettu lisämaata tontinomistajien toiveesta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) korttelin 343 rajausta on muutettu luonosvaiheesta ehdotusvaiheeseen tontin varanneen toimijan toiveiden mukaisesti. Erillispientalojen korttelialueen (AO-3) kortteliin 345 ohjaalliseen tonttiin 1 ja 2 sekä kortteliin 346 ohjeelliseen tonttiin 4 on osoitettu lisämaata maanomistajan toiveiden mukaisesti. Kaava-alueella sijaitsevien asukkaiden toiveita on huomioitu muuttamalla joidenkin alueiden käyttötarkoituksia esitettyjen toiveiden pohjalta sekä osoittamalla asumisen toimintojen ympärille asumismukavuutta edesauttavia käyttötarkoitusalueita (M ja EV) sekä merkintöjä (aita-1).

Kaavaluonnosvaiheen viranomaislausuntojen perusteella kaava-aineistoja on tarkennettu sekä luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen välissä on teetetty selvityksiä. Teetettyjä selvityksiä ovat mm. ajouratarkastelu sekä hulevesiselvitys. Selvitysten havainnot on huomioitu kaavan ehdotusvaiheen työstössä.
Asemakaavaehdotuksessa täysin uusia yritystontteja on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY-4) kortteli 347 sekä kortteli 333 ohjeellinen tontti 2 sekä energiahuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1) kortteli 334.

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineisto on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 2.2.2026 § 7.

Esityslistan liitteenä on hyväksyttävä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 23 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Asian käsittely Maankäyttöpäälikkö Dennis Somelar ja maankäytön suunnittelija Julia Valkeejärvi olivat asiantuntijoina tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Tekninen lautakunta 26.03.2026 § 30

Valmistelija tekninen johtaja Matti Vesava

Tekninen lautakunta on käsitellyt Oripohjan yritysalueen asemakaavaa ja asemakaavan luonnosta 12.6.2025 ja antanut silloin siitä lausuntonsa. Teknisen lautakunnan kannalta Oripohjan yritysalueen tulevaisuudessa tehtävä rakentaminen vaatii kunnallisteknisiä ratkaisuja eli katujen, vesi- ja viemärijohtojen ja hulevesiviemäröinnin rakentamista. Tästä syystä Oriveden kaupungin tuleviin talousarvioihin on varattava rahaa kunnallistekniikan rakentamiseen joko vaiheittain tai sitten isompana kokonaisuutena.

Liitteenä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 29 §

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Esittelijä tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

1) antaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa Oripohjan yritysalueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta

2) että Oriveden kaupungin tuleviin talousarvioihin on varattava määräraha Oripohjan yritysalueen kunnallisteknisiin rakentamisiin.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2026 § 45

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslautakunta on osaltaan hyväksynyt Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston päätöksellään 2.2.2026 § 7. Oriveden kaupunginhallitus on hyväksynyt ehdotusvaiheen aineiston päätöksellään 9.2.2026 § 33. Ehdotusvaiheen aineisto on pidetty julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan 23.2.–27.3.2026 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutus nähtävilläoloaikana. Tarvittavilta viranomaisilta pyydettiin ehdotusvaiheen aineistosta lausunnot.

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana ei saapunut kirjallisia muistutuksia. Ehdotusvaiheen aineistosta saapui yhteensä 10 palautetta, joista 9 saapui nähtävilläoloaikana. Kaikki saapuneet palautteet on otettu huomioon asemakaavahankkeen jatkotyössä. Ehdotusvaiheen aineistosta esitetyt lausunnot sekä kaupungin niihin laatimat vastineet on koottu kaavaselostuksen kohtaan 4.6.1.

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen aineistoon on saapuneiden lausuntojen perusteella tehty tarvittavilta osin vähäisiä muutoksia.

Hyväksyttävään Oripohjan yritysalueen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on tehty ehdotusvaiheen ja hyväksymiskäsittelyiden välillä ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella seuraavat muutokset; kaavakartan yleismääräyksiin on lisätty maininta tärinän, melun ja runkomelun huomioimisesta ja kaavaselostukseen asemakaavan vaikutusten arviointiin on täydennetty kaavan ilmastovaikutusten arviointia. Muutokset ovat teknisiä aineistoa täydentäviä muutoksia, eivätkä ne muuta kaavaratkaisua merkittävästi. Muutoksista ei aiheudu MRA 32 §:n mukaista tarvetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Esityslistan liitteenä on hyväksyttävä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 25 § (KV 14.9.2026 § 47, voimaantulo 1.10.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää osaltaan hyväksyä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy osaltaan Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginvaltuustolle aineiston hyväksymistä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 246
258/10.02.03/2025

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslauta on päättänyt 29.10.2026 § 45 osaltaan hyväksyä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä ehdottanut kaupunginhallitukselle kaava-aineiston hyväksymistä.

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Kaava-alue sijaitsee Oriveden taajaman reunalla valtatie 9:n pohjoispuolella. Oripohjan yritysalueen kaavahankkeen tavoitteena kaupunginhallituksen päätöksen 24.3.2025 § 62 mukaisesti on kehittää olemassa olevaa yritysaluetta vastaamalla yritysten nykyisiin ja tuleviin asemakaavallisiin tarpeisiin sekä tutkia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamista. Kaava-alueen laajuus on noin 44,6 ha, josta uutta asemakaava osoitetaan noin 12,4 ha laajuiselle alueelle.

Hyväksyttävään Oripohjan yritysalueen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on tehty ehdotusvaiheen ja hyväksymiskäsittelyiden välillä seuraavat muutokset; kaavakartan yleismääräyksiin on lisätty maininta tärinän, melun ja runkomelun huomioimisesta, kaavakartan TY-4– käyttötarkoitusmerkinnän selitykseen on lisätty sanat ”ja -laitosten” sekä kaavaselostukseen asemakaavan vaikutusten arviointiin on täydennetty kaavan ilmastovaikutusten arviointia. Muutokset ovat teknisiä aineistoa täydentäviä muutoksia, eivätkä ne muuta kaavaratkaisua merkittävästi eikä niistä muodostu MRA 32 §:n mukaista tarvetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Esityslistan liitteenä on hyväksyttävä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy osaltaan Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginvaltuustolle aineiston hyväksymistä.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ja maankäytön suunnittelija Julia Valkeejärvi olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätöehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Ympäristölautakunta	§ 42	23.04.2025
Tekninen lautakunta	§ 48	12.06.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 7	02.02.2026
Kaupunginhallitus	§ 33	09.02.2026
Tekninen lautakunta	§ 30	26.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	§ 45	29.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 246	16.11.2026

Liitteet

6 Oripohjan_yritysalue_ak_ja_akm_kaavakartta_26.10.2026
7 Oripohjan_yritysalue_ak_ja_akm_hyväksyttäväksi_kaavaselostus_liitteineen

Rakentamisvelvoitteen rike kiinteistöillä 562-477-1-3 ja 562-477-1-2

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 247
419/10.03.02.03/2026

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Rakennusvelvoitteen rikkeet koskevat kiinteistöjä 562-477-1-3 ja 562-477-1-2.

Yksityishenkilö on ollut yhteydessä kaupunkiin 13.1.2026 ja kysynyt mahdollisuuksista poistaa kiinteistöä 562-477-1-3 koskeva rakentamisvelvoite (vallintarajoitus) kiinteistön jälleen myyntiä varten. Kaupunki on myynyt kiinteistön yksityishenkilöille vuonna 2014 liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti. Kauppakirja on liitteenä vain kokoukseen osallistuville. Kauppakirjan mukaan kiinteistön kauppahinta on ollut 28 000 €.

Kauppakirja on sisältänyt velvoitteen, jonka mukaan ostajat sitoutuvat rakentamaan rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen kerrosalaltaan vähintään 120 krs-m2:n suuruisen omakotitalon viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Velvoitteen mukaan rakennuslupaa olisi tullut hakea kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä. Kauppakirjan mukaan Kaupunginhallitus voi erityisestä syystä hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

Kiinteistölle 562-477-1-3 ei ole toteutettu kauppakirjan ja rakentamisvelvoitteen mukaista rakennusta, eikä sille ole haettu rakentamislupaa. Kaupungille ei ole tullut myöskään aikaisemmin hakemusta pidentää kauppakirjan mukaisista rakentamisajoista.
Asian käsittelyn ja valmistelun aikana on myös ilmennyt, että edellä mainitun kiinteistön vieressä sijaitseva naapurikiinteistö 562-477-1-2 on myös myyty kaupungin toimesta vuonna 2014, samankaltaisella rakentamisvelvoitteella. Kiinteistön 562-477-1-2 kauppakirja liitteenä vain kokoukseen osallistuville.

Kiinteistö 562-477-1-2 on myyty Verkko-osuuskunta Ysinet:lle hintaan 25 000 € ja kiinteistön myyntiin on sisältynyt samanlainen rakentamisvelvoite kuin kiinteistöllä 562-477-1-3. Kiinteistölle 562-477-1-2 ei ole toteutettu kauppakirjan ja rakentamisvelvoitteen mukaista rakennusta, eikä sille ole haettu rakentamislupaa. Kaupungille ei ole tullut myöskään aikaisemmin hakemusta poiketa kauppakirjan mukaisista rakentamisajoista.

Kiinteistön 562-477-1-3 ja 562-477-1-2 kauppakirjoissa on määritelty sopimussakko, jonka mukaan ” Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Mikäli ostaja luovuttaa määräalan sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kolminkertaisen kauppahinnan kertasuorituksena. Myyjä

voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.”

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa on kertynyt kiinteistölle 562-477-1-3 yhteensä 112 000€ ja kiinteistölle 562-477-1-2 yhteensä 100 000 €. Koska kaupunki ei ole havainnut rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämistä ja asia on havaittu vasta yksityishenkilön yhteydenoton jälkeen, on arvioitu kohtuuttomaksi vaatia asiassa sopimussakkoja täysmääräisinä.

Metsäkeskuksen aineiston perusteella kiinteistölle 562-477-1-3 on tehty metsänkäyttöilmoitus vuonna 2020 harvennushakkuulle. Tiedossa ei ole, onko maanomistaja saanut taloudellista hyötyä toimenpiteistä. Kiinteistöllä 562-477-1-2 on peltolohkorekisterin 2025 on ilmoitettu kaksi peltoaluetta. Huomioiden sen, että alueita on hyödynnetty metsä- ja maatalouden harjoittamiseen maanomistajien puolesta ja niistä on mahdollisesti saatu hyötyä, arvioidaan kohtuuttomaksi myös täysin vapauttaa kiinteistöjen omistajia sopimussakoista.

Asian valmistelussa ja mahdollisten sopimussakkojen määrittelemisessä on maanomistajilta pyydetty selvitystä syistä, jotka ovat johtaneet rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämiseen. Kiinteistöjen omistajien selvitykset liitteenä vain kokoukseen osallistuville. Selvitysten mukaan kiinteistöt on hankittu mm. verkkosouuskunnan toteuttamisen mahdollistamiseksi alueelle.

Selvityksissä ei ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella oltaisiin arvioitu kohtuulliseksi täysin vapauttaa kiinteistöjen ostajat sopimussakosta. Sopimussakon tarkemman määrittely pohjaksi on kiinteistöistä pyydetty arviolausunnot sekä metsätaloudellisten arvojen tarkemmaksi määrittelyksi on alueilla teetetty metsäarviot. Selvitykset liitteenä vain kokoukseen osallistuville.

Selvitysten mukaan:

Arvion antaja:	kiinteistö 562-477-1-3 (yksityinen omistaja)	kiinteistön 562-477-1-2 (Verkko-osuuskunta)
Kiinteistövälittäjän (LKV)	22 000 € +/-10%	13 000 € +/-10%
Metsäasiantuntija	21 078 €	9 195 €
Kauppahinta (Kauppakirjan mukainen)	28 000 €	25 000 €

Kiinteistön 562-477-1-3 nykyinen arvo vastaa kiinteistön kauppakirjan mukaista arvoa. Kiinteistön 562-477-1-2 osalta kauppahinta on olut huomattavasti suurempi, kuin sen nykyinen arvo. Sopimussakkojen määrittelemisessä huomioidaan, että kaupunki on saanut kiinteistöistä niiden käypän arvoiset myyntihinnat.

Kaupunki ei itse ole aktiivisesti edistänyt sopimussakon perimistä ajallaan ja eikä ole myöskään huomauttanut maanomistajia rakentamisvelvoitteen rikkeestä. Kiinteistöt on aikanaan hankittu yleishyödyllisessä merkityksessä, yhteisen verkko-osuuskunnan toteutumisen mahdollistamiseksi. Kiinteistöt myös sijaitsevat taajama-alueen

ulkopuolella, eikä kaupungilla ole tarvetta asiassa vaatia vakituisen asumisen toteuttamista kyseisille alueille.

Huomioiden edellä mainitut perustelut, arvioidaan asiassa perustelluksi vaatia sopimussakoksi kiinteistön 562-477-1-3 osalta 2 000 € ja kiinteistön 562-477-1-2 osalta 1 000 €.

Liitteenä vain kokoukseen osalistuville kiinteistökauppojen kauppakirjat, kiinteistöjen omistajien selvitykset rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämiseen sekä kiinteistöjen arviolausunnot ja metsäarviot.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1) Ehdottaa maanomistajille sopimussakoksi kiinteistön 562-477-1-3 osalta 2 000 € ja kiinteistön 562-477-1-2 osalta 1 000 €.

2) Mahdollistaa maanomistajille sopimussakon maksamisen vasta käsiteltävänä olevien kiinteistöjen myynnin jälkeen.

3) Mahdollistaa maanomistajille kiinteistöjen myynnin ilman rakentamisvelvoitetta.

Asian käsittely

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Jari Järvenpää teki esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan esityksen, joka kuului seuraavasti: sopimussakkoa ei peritä kummakaan kiinteistön osalta.

Ehdotusta kannattivat kaupunginhallituksen jäsenet Pekka Tuhkanen, Ari Rautakorpi ja Annamari Aitolahti.

Keskustelun päätyttyä esittelijä teki seuraavan muutosehdotuksen:
Kaupunginhallitus päättää
1.) että sopimussakkoa ei peritä kauppakirjan kohdan 13 mukaisesti kiinteistön 562-477-1-3 eikä 562-477-1-2 kiinteistön osalta.
2.) mahdollistaa maanomistajille kiinteistöjen myynnin ilman rakentamisvelvoitetta.

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Manu Salomaa poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (intressijäävi, setä Verkko-osuuskunta Ysinetin hallituksen puheenjohtaja).

Päätös

Kaupunginhallitus päättää

1. että sopimussakkoa ei peritä kauppakirjan kohdan 13 mukaisesti kiinteistön 562-477-1-3 eikä 562-477-1-2 kiinteistön osalta.
2. mahdollistaa maanomistajille kiinteistöjen myynnin ilman rakentamisvelvoitetta.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus	§ 6	16.01.2023
Kaupunginhallitus	§ 7	19.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 248	16.11.2026

Tilan 562-430-6-5 hinnoittelu sekä myyntiin asettaminen

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 6

Valmistelija Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Oriveden kaupunki on saanut ehdollisen osto-/vuokratarjouksen koskien rakennuspaikkaa osoitteessa Venehojantie 16. Perusteina ehdoille on tontilla oleva vesihuollon rasite, joka pienentää merkittävästi tontille rakentamisen eri mahdollisuuksia, sekä rahoituksen päätöksen saaminen. Tarkoituksena on rakentaa kaavan mukainen asuinpientalojen alue.

Tarjouksen ehtoina on:

1.Tontti ostetaan/vuokrataan henkilön tai perustettavan yrityksen nimiin.
2. Rakennusvelvoitetta lasketaan asemakaavan mukaisesta 50 %, ja velvoite sisältää talous-, autokatos- ja/tai tallirakennukset.
3. Tontti pidetään varattuna 1.10.2024 saakka.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot on päivitetty ja ne ovat kaupunginhallituksen hyväksyttävänä samassa kokouksessa tämän varauspäätöksen kanssa. Päivitettyjen ehtojen mukaan tontinvarausmaksu on 600 € puolen vuoden ajalta ja 1.100 € vuoden ajalta. Ehtojen mukaan AP-rakennuspaikan rakennusvelvoite on 85 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, mutta mikäli AP-rakennuspaikka luovutetaan omakotirakentajalle, sovelletaan erillispientalojen rakennuspaikan rakentamisvelvoitetta. Erillispientalojen (AO) rakennuspaikoille tulee rakentaa asemakaavan mukainen asuinrakennus. Ehtojen mukaan kaupunginhallitus voi päättää varausehdoista sekä rakennusvelvoitteista poikkeamisesta.

Tilan 562-430-6-5 rakennuspaikan pinta-ala on 5384 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1077 k-m². Rakennuspaikan hinta on 80 000 €. Asemakaavassa rakennuspaikka on asuinpientalojen korttelialuetta AP ja suurin sallittu kerrosluku on II. Kaavassa rakennuspaikan läpi on merkattu maanalaiselle johdolle varattu alueen osa.

Venehojantie 16 on ollut myynnissä jo yli 10 vuotta. Korkea rakennusvelvoite on saanut joitakin tontista kiinnostuneita luopumaan ajatuksesta ostaa tontti. Myymisen helpottamiseksi tontin jakamista useammaksi omakotitontiksi on harkittu, mutta tontin hankalan muodon vuoksi sitä ei ole toteutettu.

Hallintosäännön 23 § mukaan kaupunginhallitus päättää rivitalotonttien varaamisesta sekä minimirakennusvelvoitteesta poikkeamisesta. Kaavoituspäällikkö päättää omakotitalojen ja paritalojen tonttien varaamisesta ja myynnistä, kun myyminen tapahtuu kaupungin*valtuuston* hyväksymien yleisten myyntiehtojen mukaisesti (42 §). Jos Venehojantie 16 rakennuspaikka myydään omakotitalojen tai paritalojen rakentamiseen, kaavoitus-

Kaupunginhallitus § 6 16.01.2023
Kaupunginhallitus § 7 19.01.2026
Kaupunginhallitus § 248 16.11.2026

päällikkö voi tehdä myyntipäätöksen kaupunginhallituksen varauspäätöksen huomioiden.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää:

1) varata tilan 562-430-6-5 (Venehojantie 16) tarjouksen tehneelle 1.10.2024 asti.

2) että varausmaksu on 1.500 €, josta 1.400 € hyvitetään kauppasummasta/vuokrasta.

3) että tilan myynnistä/vuokraamisesta tehdään erillinen päätös asian tullessa ajankohtaiseksi.

4) rakennusvelvoite rakennuspaikalla on 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe poistui esteellisenä (yleislausekejäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä ja Mika Kuivanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 7

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Kaupunginhallitus on 16.1.2023 § 6 päättänyt varata tilan 562-430-6-5 (Venehojantie 16) tarjouksen tehneelle 1.10.2024 asti. Päätöksen mukaan varausmaksu on ollut 1500 euroa, josta 1400 euroa hyvitettäisiin kauppasummasta / vuokrasta. Päätöksen mukaan tilan myynnistä/vuokraamisesta tehtäisiin erillinen päätös asian tullessa ajankohtaiseksi. Päätöksen mukaan rakennusvelvoite rakennuspaikalla on 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Tontin varaaja on elokuussa 2024 ilmaissut, että ei ole kiinnostunut ostamaan tai vuokraamaan tonttia kaupunginhallituksen päätöksen ehtojen mukaisesti. Varaajan ilmoittaman tiedon mukaan tontin rakennusvelvoite on varsin korkea verrattuna varaajan tarpeisiin, tontin sijaintiin sekä sen muotoon. Tontin varaaja on kuitenkin ilmoittanut, että tontti on kiinnostava, mikäli siinä olisi pienempi rakennusvelvoite ja/tai omakotitalojen (AO) kaavaratkaisu pienemmällä rakennusoikeudella.

Kaupunginhallitus	§ 6	16.01.2023
Kaupunginhallitus	§ 7	19.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 248	16.11.2026

Tonttia kohtaan on kohdistunut mielenkiintoa. Kaksi henkilöä on ilmoittanut olevansa kiinnostunut harkitsemaan ja mahdollisesti ostamaan tontin. Kaupungin tonttien karttapalvelussa lukee varauksen päättymispäivä 1.10.2024.

Tilan 562-430-6-5 pinta-ala on 5 384 m2. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Rakennuspaikan tonttitehokuus on e = 0,20 ja suurin sallittu kerrosluku II. Asemakaavassa rakennuspaikan läpi on osoitettu maanalaiselle johdolle varattu alueen osa. Rakennuspaikan hinta on 80 000 €. Asemakaavassa rakennuspaikka on asuinpientalojen korttelialuetta AP ja suurin sallittu kerrosluku on II. Kaavassa rakennuspaikan läpi on merkattu maanalaiselle johdolle varattu alueen osa.
Tonttiin liittyviä asioita käsitellessä on maankäyttöpalveluille vahvistunut sen kaltainen arvio, että nykyisellä asemakaavaratkaisulla sekä kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten tontin varaus- ja myyntiehtojen mukaisella rakentamisvelvoitteella tontin myyminen tai vuokraaminen vaikuta realistiselta. Näin ollen tonttien myymiseksi ja asemakaavan toteuttamiseksi on syytä harkita, miten tontin rakentuminen olisi parhaiten toteutettavissa.

Kaupunginhallituksen (14.4.2025 § 94) päättämien asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaan:

” Muulle asuin- tai liikerakennuspaikalle (AK, ALK, AL, AOR, AR, AOR, AP) tulee rakentaa kerrosalaa vähintään 85 % rakennuspaikan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli AP-rakennuspaikka luovutetaan omakotirakentajalle, sovelletaan erillispientalojen rakennuspaikan rakentamisvelvoitetta.

Kerrosneliömetrimääriä laskettaessa ei oteta huomioon erikseen varattua autotallien ja muiden talousrakennusten kerrosalaa.

Erillispientalojen (AO) rakennuspaikoille tulee rakentaa asemakaavan mukainen asuinrakennus.”

Voimassa olevassa asemakaavassa Venehojantie 16 tontin rakennusoikeus on 1077 k-m2. Näin ollen kaupunginhallituksen päättämien asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaan kyseisellä rakennuspaikalla tulee rakentaa vähintään 916 k-m2. Kerrosneliömetrimääriä laskettaessa ei oteta huomioon erikseen varattua autotallien ja muiden talousrakennusten kerrosalaa. Tämän kaltainen kerrosala olisi kyseessä olevalle Venehojantie 16 tontille varsin suuri rakennusmassa suhteessa rakennuspaikkaan, sen muotoon ja rajoitteisiin. Käytännössä kyseisen rakennusmassan rakentaminen tontille edellyttäisi kaksikerroksista rakentamista.

Kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksessä rakentamisvelvoite on asetettu 50 % tasolle, joka tarkoittaisi, että tontille pitäisi rakentaa vähintään 539 k-m2. Myös kyseinen rakennusmassa olisi varsin suuri, mutta olisi todennäköisesti toteutettavissa alueelle myös yksikerroksisena.

Kaupunginhallitus § 6 16.01.2023
Kaupunginhallitus § 7 19.01.2026
Kaupunginhallitus § 248 16.11.2026

Molemmat rakentamisvelvoitteet ovat varsin korkeita huomioiden tontin ominaisuudet ja sijainti. Käytännössä sen kaltaisten rakentamisvelvoitteiden toteutuminen edellyttäisi yhtiömuotoista rakentamista.

Tontin sijainti ja markkinatilanne huomioiden, yhtiömuotoisen rakentamisen investointi ja toteutuminen alueelle vaikuttaa epätodennäköiseltä. Lisäksi tulee muistaa myös, että tontti on jo aiemmin ollut yli 10 vuotta myytävänä.

Koska tontin rakentuminen korkealla rakentamisvelvoitteella vaikuttaa epätodennäköiseltä, maankäyttöpavelut on selvittänyt asiaan mahdollisia muutostarpeita ja vaihtoehtoja tontin käyttöön saamiseksi. Maankäyttöpalvelut ehdottaa, että tontti asetetaan myyntiin huutokaupalla.

Huutokaupassa kohteelle ei asetettaisi pohjahintaa, mutta osana huutokauppaa kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä/hylätä korkein tarjous. Tontille mahdollistettaisiin yleisistä luovutusehdoista poiketen mahdollisuus rakentaa rakentaa yhden omakotitalon, jonka on oltava laajuudeltaan vähintää 200 k-m2. Tontin kauppa toteutettaisiin niin, että se sisältäisi kyseisen rakennuksen rakentamisvelvoitteen. Rakentamisvelvoitteen aikatauluksi kauppakirjaan kirjattaisiin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaiset velvoitteet mm. hakea rakennuslupa vuoden kuluessa ja rakentaaa rakennus kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä, jolloin valmiusasteen tulee olla sellainen, että rakennus voidaan katselmuksessa hyväksyä käyttöön.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Asettaa tontin 562-430-6-5 myyntiin huutokauppamenettelyllä ilman pohjahintaa maininnalla, että kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä/hylätä tarjoukset.

2. Asettaa tontille rakentamisvelvoitteeksi yleisistä luovutusehdoista poiketen tontille mahdollisuuden rakentaa yhden omakotitalon, jonka on oltava laajuudeltaan vähintään 200 k-m2.

3. Asettaa tontille myyntiin muilta osin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaisesti.

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

Kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe poistui esteellisenä (osallisuusjäävi, naapuri) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallitus	§ 6	16.01.2023
Kaupunginhallitus	§ 7	19.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 248	16.11.2026

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 248
594/10.00.02.01/2022

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Tila 562-430-6-5 (Venehojantie 16) on ollut myytävänä kaupunginhallituksen 19.1.2026 § 7 tekemän päätöksen mukaisesti. Kiinteistö asetettiin myyntiin Huutokaupat.com-palvelussa toteutetulla huutokauppamenettelyllä ajalle 3.9.–2.11.2026. Huutokaupan kesto oli 60 päivää.

Huutokauppaan osallistui viisi tarjoajaa, jotka tekivät yhteensä 102 tarjousta. Kohteen ilmoitussivulla rekisteröitiin huutokaupan aikana 1 592 käyntiä. Tarjoajien tiedot ovat henkilötietojen suojaamiseksi liitteenä ainoastaan kokoukseen osallistuville.

Huutokaupan korkein tarjous oli 25 500 euroa, ja sen teki yksityishenkilö. Huutokaupan ehtojen mukaisesti kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä korkein tarjous.

Kiinteistö on ennen huutokauppamenettelyä ollut useiden vuosien ajan myynnissä 80 000 euron hinnalla. Aikaisempaan myyntihintaan liittyi nykyistä korkeampi rakentamisvelvoite. Tuolloin kiinteistön myyntihinta vastasi noin 14,85 €/m².

Kiinteistön myytävyyden parantamiseksi rakentamisvelvoitetta alennettiin huutokauppaa varten siten, että ostajan tulee sitoutua rakentamaan kiinteistölle vähintään 200 k-m²:n suuruinen asuinrakennus. Kiinteistö oli huutokaupassa myynnissä tällä rakentamisvelvoitteella.

Huutokaupassa muodostunut 25 500 euron korkein tarjous alittaa kuitenkin olennaisesti kiinteistön aikaisemman 80 000 euron myyntihinnan. Kun lisäksi otetaan huomioon, että kiinteistön rakentamisvelvoitetta on jo kohtuullistettu sen myytävyyden parantamiseksi, kiinteistön myymistä korkeimman tarjouksen mukaisella hinnalla ei arvioida kaupungin kannalta tarkoituksenmukaiseksi.

Kiinteistöä ei ole aikaisemmin onnistuttu myymään 80 000 euron hinnalla. Kaupungin tavoitteena on saada kiinteistö myydyksi ja edistää uusien asukkaiden sijoittumista alueelle. Näin ollen myös aikaisempaa myyntihintaa alempaa kauppahintaa voidaan pitää perusteltuna. Edellä esitetyillä perusteilla tarkoituksenmukaiseksi menettelyksi arvioidaan vastatarjouksen tekeminen korkeimman tarjouksen jättäneelle. Kohtuulliseksi vastatarjoukseksi arvioidaan 65 000 euroa, jolloin kiinteistön

hinnaksi muodostuu noin 12,1 euroa/m². Korkeimman tarjouksen tehneellä on oikeus hyväksyä tai hylätä kaupungin vastatarjous.

Liitteenä vain kokoukseen osallistuville huutokauppan osallistujien tiedot.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1) tarjota korkeimman tarjouksen tehneelle mahdollisuuden ostaa tila 562-430-6-5 (Venehojantie 16) 65 000 euron kauppahinnalla;

2) valtuutttaa maankäyttöpäällikön laatimaan ja allekirjoittamaan kiinteistön myyntiin liittyvän kauppakirjan asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaisesti;

3) asettaa tila 562-430-6-5 jatkuvan haun -menetelyllä myyntiin, mikäli vastatarjous hylätään. Kiinteistö asetetaan jatkuvan haun -menettelyllä myyntiin 65 000 euron kauppahinnalla siten, että asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisistä luovutusehdoista poiketen rakentamisvelvoitteena on vähintään yhden, kerrosalaltaan vähintään 200 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentaminen; sekä

4) asettaa tilan muilta osin myyntiin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaisesti, mikäli kaupungin vastatarjous hylätään.

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

Kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe poistui esteellisenä (osallisuusjäävi, naapuri) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Marjo Mäkinen-Aakula saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -

Omakotitalotonttien 562-416-8-161 ja 562-413-8-163 (Arosillantie 2 ja Arosillantie 4) varaaminen

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 249
493/10.03.02.03/2026

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Yksityishenkilö on hakenut 30.10.2026 kaupungin omakotitalotonttien 562-416-8-161 (Arosillantie 2) ja 562-413-8-163 (Arosillantie 4) varaamista kuuden kuukauden ajaksi. Varauksen edellytyksenä on, että tonteista voidaan muodostaa yksi rakennuspaikka.

Kiinteistön 562-416-8-161 (Arosillantie 2) pinta-ala on 1 500 m² ja kiinteistön 562-413-8-163 (Arosillantie 4) pinta-ala 1 317 m². Kiinteistöjen muodostaman rakennuspaikan yhteenlaskettu pinta-ala olisi 2 817 m².

Tontit sijaitsevat Rovastintien eteläpään ympäristön asemakaavamuutoksen alueella. Asemakaavassa rakennuspaikat on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla on ohjeellinen tonttijako. Tonttien yhdistäminen yhdeksi rakennuspaikaksi ei siten ole asemakaavan vastaista, vaan asemakaava mahdollistaa sen.

Arosillantien tontteihin ei ole kohdistunut merkittävää kysyntää, ja kaupungin tavoitteena on saada tontit myytyä tai vuokrattua. Näillä perusteilla tonttien varaamisen yhtenä rakennuspaikkana arvioidaan olevan perusteltua.

Koska tontit varataan yhtenä rakennuspaikkana kuuden kuukauden ajaksi, on perusteltua soveltaa varaukseen asemakaava-alueen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja (kaupunginhallitus 14.4.2025 § 94) siten, että myös varausmaksu määräytyy yhden rakennuspaikan mukaisesti. Yleisten varausehtojen mukaan rakennuspaikan varausmaksu on 300 euroa kuuden kuukauden varausajalta.

Hakijan kanssa on keskusteltu myös varauksen jälkeen mahdollisesti toteutettavasta tonttien ostamisesta tai vuokraamisesta. Hakija on lähtökohtaisesti kiinnostunut ostamaan molemmat kiinteistöt yhden rakennuspaikan muodostamiseksi. Osana tonttien varaamista hakijan kanssa on keskusteltu myös kiinteistöjen kauppahinnasta.

Kiinteistö 562-416-8-161 (Arosillantie 2) on ollut myynnissä 12 000 euron ja kiinteistö 562-413-8-163 (Arosillantie 4) 10 500 euron hintaan muun muassa kaupungin verkkopalvelussa. Kiinteistöjen yhteenlaskettu myyntihinta on siten ollut 22 500 euroa, mikä vastaa noin 8 euron neliöhintaa.

Hakija on esittänyt, että mikäli varaus johtaa kiinteistöjen ostamiseen, niiden yhteenlaskettu kauppahinta olisi 18 000 euroa. Tällöin kiinteistöjen keskimääräiseksi neliöhinnaksi muodostuisi noin 6,4 euroa/m². Koska tontit ovat olleet myynnissä usean vuoden ajan eikä niihin ole kohdistunut merkittävää kysyntää, voidaan pitää perusteltuna, että kiinteistöt myydään varaajalle 18 000 euron yhteishintaan, mikäli varaus johtaa kauppaan.

Kaupunki on aiemmin lohkonut omakotitalotontit 562-416-8-161 (Arosillantie 2) ja 562-413-8-163 (Arosillantie 4) erillisiksi kiinteistöiksi, mistä on aiheutunut kaupungille kiinteistönmuodostamiskustannuksia. Kaupunki on perinyt osana valmiiksi muodostetujen kiinteistöjen myyntiä ostajalta 1 200 euroa kiinteistöä kohden. Näin ollen nyt kyseessä olevien kahden kiinteistön osalta kiinteistönmuodostamiskustannuksia laskutettaisiin kaupanteon yhteydessä yhteensä 2 400 euroa.

Hakijan kanssa on keskusteltu mahdollisuudesta periä kiinteistönmuodostamiskustannus vain yhden kiinteistön osalta sillä perusteella, että kiinteistöt tulevat muodostamaan yhden rakennuspaikan. Huomioiden kuitenkin hakijan esittämä, kaupungin voimassa olevia myyntihintoja alempi kauppahinta, ei kiinteistönmuodostamiskustannuksen alentamista tältä osin arvioida perustelluksi.

Liitteenä kokoukseen osallistuville varaushakemus, josta henkilötiedot on osittain poistettu.

Toimivalta hallintosääntö 23

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää;

1) Varata omakotitalotontit 562-416-8-161 (Arosillantie 2) ja 562-413-8-163 (Arosillantie 4) varausta hakeneelle yksityishenkilölle yhden rakennuspaikan muodostamista varten kuuden kuukauden ajaksi 300 euron varausmaksua vastaan.

2) Varata tontit muuten soveltuvin osin asemakaava-alueen yleisten varaus- ja luovutusehtojen (kaupunginhallitus 14.4.2025 § 94) mukaisesti sekä,

3) Valtuutta maankäyttöpäällikön myymään tontit yhdeksi rakennuspaikaksi tarkoitettuna omakotitalotonttina hintaan 18 000 € asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen (kaupunginhallitus 14.4.2025 § 94) mukaisesti.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta § 42 29.10.2026
Kaupunginhallitus § 250 16.11.2026

Kaavoituskatsaus 2026

Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2026 § 42

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Alueidenkäyttölain § 7 mukaan kunnan tulee laatia vuosittain katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksessa esitetään merkittävimmät valmisteilla olevat yleis- ja osayleiskaavat, asemakaavat, asemakaavanmuutokset ja muut suunnitelmat sekä tehdyt päätökset.

Kaavoituskatsauksen 2026 laatiminen on viivästynyt, sillä se on tavanomaisesti julkaistu keväisin. Kaavoituskatsauksen pohjaksi arvioitiin tarpeelliseksi odottaa kaupungin strategioiden ja erilaisten ohjelmien valmistumista. Ennen katsauksen laatimista tärkeänä pidettiin erityisesti Kaupunkikehitysohjelman 2026–2030 valmistumista, koska se sisältää merkittävän määrän maankäyttöön liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Vuonna 2027 on tarkoitus palata kaavoituskatsauksen tavanomaiseen julkaisuaikatauluun.

Kaavoituskatsaukseen 2026 on koottu tiedot Oriveden kaupungin vireillä olevista kaavoista. Lisäksi siinä esitetään tietoa Pirkanmaan liiton sekä Tampereen kaupunkiseudun suunnitelmista ja muista ajankohtaisista maankäyttöön liittyvistä hankkeista.

Kaavoituskatsausta on päivitetty vuoden 2025 kaavoituskatsaukseen verrattuna seuraavasti:

- Kaavoituskatsauksen päivittämistä ja ylläpitoa on helpotettu poistamalla ikonipainikkeita, jotka johtavat verkkosivuille. Viittausten poistaminen on myös parantanut kaavoituskatsauksen koneluettavuutta ja saavutettavuutta. Linkkejä ja viittauksia eri palveluiden verkkosivuille on lisätty osaksi leipätekstiä.
- Strategiat, ohjelmat ja hankkeet -osioon on päivitetty valtuustokaudella 2025–2029 laaditut tai päivitetyt sekä voimassa olevat maankäyttöön, sen suunnitteluun ja hankkeisiin liittyvät kaupungin strategiat ja ohjelmat. Osiossa todetaan myös, ettei Oriveden maapoliittista ohjelmaa ole tarpeen uudistaa tai päivittää vuoden 2026 aikana. Lisäksi osiota on tiivistetty sekä tekstien että hankemäärän osalta.
- Yleiskaavojen ja rantaosayleiskaavojen osalta hankekuvauksia on päivitetty, ja vireillä olevien hankkeiden aikataulutiedot on tarkistettu vastaamaan nykytilannetta.
- Vireillä olevien asemakaavahankkeiden kuvaukset on päivitetty vastaamaan hankkeiden nykytilaa ja tavoitteita.
- Rakennusjärjestys -otsikko sekä sen alla ollut teksti on poistettu, koska asia käsitellään nykyisin Strategiat, ohjelmat ja hankkeet -osiossa.

- Katsaukseen on tehty useita teknisiä korjauksia. Esimerkiksi yhteystietoihin on päivitetty maankäyttöpäällikön ja maankäyttösuunnittelijan ajantasaiset yhteystiedot.

Kaavoituskatsauksen mukaan kaavahankkeista priorisoidaan Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Hanke on tunnistettu elinkeinoelämän kehittämisen kannalta tärkeäksi. Lisäksi aktiivisesti edistettäviin hankkeisiin kuuluu Kääjänpolun asemakaava ja asemakaavan muutos, joka liittyy kaupungin RYHTI-kyvykkyyden kehittämiseen sekä tietomallimuotoisen kaava-aineiston pilotointi- ja kehittämishankkeisiin. Lainsäädännön mukaan kunnilla tulee olla valmius tuottaa valtakunnallisesti yhteensopivaa tietomallimuotoista kaava-aineistoa vuodesta 2029 alkaen.

Kaupunki on aktiivisesti mahdollistanut ja edistänyt myös yksityisten maanomistajien aloitteesta käynnistettyjä rantaosayleiskaavan muutoksia. Nämä on huomioitu kaavoituskatsauksessa 2026.

Kaavoituskatsauksella ei vuonna 2026 laiteta vireille uusia asemakaavahankkeita.

Esityslistan liitteenä on kaavoituskatsaus 2026.

Toimivalta hallintosääntö 25 § (KV 14.9.2026 § 47, voimaantulo 1.10.2026)

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy liitteenä olevan vuoden 2026 kaavoituskatsauksen.

Asian käsittely Esittelijän kokouksessa tekemä muutosehdotus:

Kaupunkikehityslautakunta päättää valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään aineistoon tarvittavat tekniset korjaukset ja muutokset.

Päätös

Esittelijän kokouksessa tekemä päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunnan jäsen Outi Söderholm poistui kokouksesta klo 17.06 ennen päätöksentekoa.

Kaupunkikehityslautakunnan jäsen Heidi Jakara poistui kokouksesta klo 17.27 asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Kaupunkikehityslautakunta § 42 29.10.2026
Kaupunginhallitus § 250 16.11.2026

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Kaupunkikehityslautakunta on esittänyt kaupunginhallitukselle Kaavoituskatsauksen 2026 hyväksymistä.

Lautakunnan käsittelyssä ei tullut muutostarpeita katsaukseen. Kokouksen jälkeen on ilmennyt tarpeita korjata kaavoituskatsauksen taittoa vähäisesti. Korjaukset on tehty liittenä olevaan Kaavoituskatsaukseen 2026.

Esityslistan liitteenä on Kaavoituskatsaus 2026

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Kaavoituskatsauksen 2026.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Liitteet
8 Kaavoituskatsaus_2026_Luonnos_291026

Tekninen lautakunta § 40 21.04.2026
Tekninen lautakunta § 82 29.10.2026
Kaupunginhallitus § 251 16.11.2026

Hulevesimaksuselvitys ja mahdollinen käyttöönotto / Hulevesimaksun käyttöönotto ja hulevesimaksun määräytymisperusteiden hyväksyminen

Tekninen lautakunta 21.04.2026 § 40

Valmistelija

tekninen johtaja Matti Vesava

Oriveden kaupungin tekniikka- ja ympäristöpalvelualue / tekninen johtaja esitti kaupungin talouden tasapainotusasioita käsiteltäessä, että yhtenä vaihtoehtona lisätä kaupungin tuloja olisi hulevesimaksun määritteleminen ja käyttöön ottaminen.

Tekninen johtaja ja kunnallistekniikan päällikkö ovat yhdessä Sweco Finland Oy:n kanssa selvitelleet asiaa ja saaneet aikaan yhteenvedon, jonka perusteella voidaan miettiä ja päättää mahdollisesta hulevesimaksusta ja sen suuruudesta Oriveden kaupungin asemakaava-alueella.

Hulevesimaksun määritys perustuu hulevedestä aiheutuviin kustannuksiin ja asemakaava-alueeseen. 1.9.2014 vastuu hulevesien hallinnasta ja käsittelystä siirtyi vesihuoltolaitoksilta kunnille ja alueidenkäyttölain luvun 13 a:n mukaan hulevesien hallinta vähintään asemakaava-alueella on kunnan vastuulla ja kunta voi periä kustannusten kattamiseksi vuosittaisen hulevesimaksun.

Maksun suuruus määritetään siis hulevedestä aiheutuvien kustannusten perusteella ja kustannukset jaetaan kiinteistöille paikkatietotarkastelun pohjalta huomioiden asuinkiinteistöt, muut kiinteistöt ja julkiset alueet asemakaava-alueella.

Kiinteistötietoihin ja alueisiin perustuen työryhmä kokosi yhteenvedon, johon on koottu:
- maksun määrittämisperusteet
- asemakaavoitetun alueen aluetyypit
- kartta, johon merkitty hulevesimaksulliset kiinteistöt ja niiden tyypit ja lukumäärät
- hulevesimaksukustannukset (käyttö, investointi) vuosina 2023 ja 2024
- maksuehdotukset luokittain

Tehty selvitys lähetetään lautakunnan jäsenille esityslistan mukana.

Toimivalta

hallintosääntö 26 §

Esittelijä

tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää tässä vaiheessa merkitä tietoonsa tehdyn hulevesimaksuselvityksen, keskustella selvityksestä ja palata asian käsittelyyn tulevissa lautakunnan kokouksissa.

Tekninen lautakunta § 40 21.04.2026
Tekninen lautakunta § 82 29.10.2026
Kaupunginhallitus § 251 16.11.2026

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Tekninen lautakunta 29.10.2026 § 82

Valmistelija tekninen johtaja Virve Toukola

Oriveden kaupungin osalta hulevesijärjestelmistä vastaa kaupunki eikä vesihuoltolaitos. Oriveden kaupungin hulevesijärjestelmien vaikutusalueeksi määritetään asemakaava-alueet, joilla sijaitsee rakennettuja kiinteistöjä. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueella on noin 1770 rakennettua kiinteistöä. Hulevesimaksu esitetään perittäväksi hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien rakennettujen kiinteistöjen omistajilta/ haltijoilta. Kiinteistön maksuluokka määräytyy asemakaavan mukaisen alueen käyttötarkoituksen perusteella.

Hulevesimaksun määräytymisperusteiksi esitetään seuraavia tekijöitä ja kertoimia:

Ryhmä	Kerroin	Maksu (€/v) alv0%	Lyhenne	Aluetyyppi
1	1	35	A	Asuinrakennusten korttelialue
2	2	70	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
3	4	139	K, Y, T	Keskustatoimintojen,- ja Yleisten rakennusten korttelialue, Teollisuusalue
4	0,5	17	L, LH, M,MTU,V, E1,E2,LR, R	Lähivirkistys-, maa- ja metsätalous-, vesi-, erityis- sekä rautatiealue

Esitetyillä maksuilla kaupungin arvioidaan saavan hulevesijärjestelmien kustannusten kattamiseen noin 80 000 €/vuosi. Maksuluokitus ja kertoimet on pyritty tekemään selkeäksi, yksinkertaiseksi ja tasapuoliseksi.

Hulevesimaksuilla on tarkoitus kattaa kaupungin hulevesijärjestelmien käyttö-, ylläpito-, kunnossapito-, saneeraus- ja investointikustannukset. Järjestelmien laskennalliset vuosikustannukset ovat olleet viime vuosina keskimäärin noin 80 000 euroa (alv 0 %). Esitetyllä maksutasolla kaupungin arvioidaan saavan kustannusten kattamiseen vastaava määrä tuloja vuosittain.

Tekninen lautakunta § 40 21.04.2026
Tekninen lautakunta § 82 29.10.2026
Kaupunginhallitus § 251 16.11.2026

Hulevesimaksu perittäisiin ensimmäisen kerran vuoden 2027 aikana, jonka jälkeen maksut peritään vuosittain. Hulevesitaksa perustuu alueidenkäyttölakiin (132/1999) 103 n §. Taksan perusteella perittäviin hulevesimaksuihin ei lisätä arvonlisäveroa.

Maksu on kiinteistökohtainen.

Toimivalta hallintosääntö 26 §

Esittelijä tekninen johtaja Virve Toukola

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi seuraavaa:

- Oriveden kaupunki ottaa käyttöön hulevesimaksun 1.1.2027 lukien
- hulevesimaksun perimisen määräävän alueen rajaukseksi päätetään asemakaava-alueet
- maksun suuruus määräytyy selosteosan taulukon mukaisesti

Asian käsittely Keskustelun aikana teknisen lautakunnan jäsen Anu Kukkonen teki teknisen johtajan päätösehdotuksesta poikkeavan seuraavan vastaehdotuksen:

Vastaehdotus:
Tekninen lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Oriveden kaupunki ei ota käyttöön hulevesimaksua.

Perustelut:
Sillä Orivedellä on vielä aika paljon asfaltoimatonta pintaa ja mihin vedet pystyy imeyttämään. Puustoa paljon kaupungin alueella, jotka nekin imevät vettä. Orivedellä on suhtkoht korkea vesimaksu ja veroprosentti ja ne kattavat hulevesimaksuosuuden.

Teknisen lautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Vihusaari kannatti Anu Kukkosen tekemää vastaehdotusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu teknisen johtajan päätösehdotuksesta poikkeava vastaehdotus, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtajan ehdotuksesta äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys ja äänestysjärjestyksestä seuraavaa:

"Ne jäsenet, jotka ovat teknisen johtajan päätösehdotuksen kannalla, äänestävät JAA, ja ne jäsenet, jotka ovat Anu Kukkosen vastaehdotuksen kannalla, äänestävät EI."

Äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Emma Lepo, Mari Lind, Timo Malinen, Jari Salminen ja Saija Sjögren) ja 2 EI-ääntä (Anu Kukkonen ja Kimmo Vihusaari).

Tekninen lautakunta § 40 21.04.2026
Tekninen lautakunta § 82 29.10.2026
Kaupunginhallitus § 251 16.11.2026

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja totesi teknisen johtajan päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi teknisen lautakunnan päätökseksi äänin 5-2.

Teknisen lautakunnan jäsen Anu Kukkonen ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen.

Päätös

Tekninen lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi seuraavaa:

- Oriveden kaupunki ottaa käyttöön hulevesimaksun 1.1.2027 lukien
- hulevesimaksun perimisen määräävän alueen rajaukseksi päätetään asemakaava-alueet
- maksun suuruus määräytyy selosteosan taulukon mukaisesti

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 251
145/02.05.00.00/2026

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. Oriveden kaupunki ottaa käyttöön hulevesimaksun 1.1.2027 lukien.
2. Hulevesimaksun perimisen määräävän alueen rajaukseksi päätetään asemakaava-alueet.
3. Maksun suuruus määräytyy selosteosan taulukon mukaisesti.

Asian käsittely Tekninen johtaja Virve Toukola oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Kokouksessa pidettiin tauko klo 16.49-17.05 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden avustus

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 252
474/02.05.01.03/2026

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginvaltuusto päätti 26.10.2026 § 55 varata Kulttuuriosuuskunta Pro Orivedelle myönnettävää avustusta varten 30 000 euron määrärahan. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että Kulttuuriosuuskunta Pro Orivesi toimittaa Oriveden Kampuksen toimintaa ja taloutta koskevan suunnitelman, jossa kestävällä tavalla osoitetaan Kampuksen toiminnan ja talouden toimintaedellytykset.

Edelleen valtuuston päätöksen mukaan se edellyttää, että Kulttuuriosuuskunta kohdentaa myönnettävän avustuksen siten, että sillä turvataan talvikauden 2026-2027 lämmöntoimitus. Ennen vuoden 2027 avustuksen maksamista Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden tulee raportoida vuoden 2026 tuen käytöstä ja sen vaikuttavuudesta toimintoihin.

Valtuuston päätöksen mukaan Kulttuuriosuuskunta Pro Orivedeltä on avustuksen myöntämisen arviointia varten pyydetty 6.11.2026 mennessä selvitys osuuskunnan toiminnasta ja taloudesta, sen tuloista ja menoista, kehittämistoimenpiteistä sekä muista toimintaedellytyksiin vaikuttavista asioista tuleville viidelle (5) vuodelle.

Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden 6.11.2026 toimittama selvitys on oheismateriaalina kokoukseen osallistuville.

Toimivalta

kaupunginvaltuusto 26.10.2026 § 55

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. merkitsee tiedoksi Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden toimittaman selvityksen.
2. täydentää ehdotusta kokouksessa käytävän keskustelun perusteella.

Päätös

Kaupunginhallitus

1. merkitsee tiedoksi Kulttuuriosuuskunta Pro Oriveden toimittaman selvityksen.
2. täydentää ehdotusta kokouksessa käytävän keskustelun perusteella.
3. päättää, että kaupunginvaltuuston 26.10.2026 § 55 Kulttuuriosuuskunta Pro Orivedelle myönnetty avustus laitetaan maksatukseen.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -

Ehdotus seutustrategian toteutusohjelmaksi

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 253
431/00.04.01/2026

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Seutuhallitus päätti kokouksessaan 29.4. hyväksyä Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiaehdotuksen ja lähetti sen jäsenkuntien valtuustojen hyväksyttäväksi. Vesilahti, Orivesi, Kangasala, Nokia, Ylöjärvi, Tampere ja Pirkkala ovat jo hyväksyneet seutustrategian valtuustoissaan. Lempäälän valtuustossa strategiaa käsiteltiin 30.9.2026.

Seutustrategian hyväksymisen yhteydessä seutuhallitus päätti käynnistää seutustrategian toteutusohjelman valmistelun. Toteutusohjelmaa on valmisteltu strategian päälinjausten pohjalta ja siinä esitetään valtuustokauden konkreettiset yhteistyötavoitteet – ohjelmat, hankkeet ja muut seudulliset toimenpiteet sekä näihin liittyvät vastuut. Strategian toteutusohjelman valmistelu käynnistettiin seututyöryhmien yhteisessä työpajassa toukokuussa. Valmistelua jatkettiin kuntajohtajakokouksen työpajassa 5.6. ja seutuhallituksessa 17.6. Seututyöryhmät ovat käsitelleet ehdotusta strategian toteutusohjelmaksi syyskauden ensimmäisissä kokouksissaan.

Toteutusohjelmaan on valmisteilla mittaristo, jolla siinä asetettavien toimenpiteiden etenemistä seurataan. Toteutusohjelma ohjaa kuntayhtymän talousarvion ja vuosisuunnitelmien valmistelua strategiakaudella.

Seutuhallitus hyväksi osaltaan strategian toteutusohjelman 2026, jonka jälkeen se toimitettiin vakiintuneen käytännön mukaisesti jäsen kuntien hallituksiin hyväksyttäväksi.

Strategian ja toteutusohjelman pohjalta tullaan arvioimaan seututyöryhmien rakenteen ja tehtävien päivitystarve kuntayhtymän hallintosäännön ja seudullisten asiantuntijaryhmien työjärjestyksen mukaisesti. Seutuhallitus nimeää pysyväisluonteiset seututyöryhmät toteuttamaan seutustrategiaa. Työryhmärakenne valmistellaan suoraan kuntajohtajakokouksen kautta seutuhallitukseen.

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän laatima seutustrategian toteutusohjelma on liitteenä.

Toimivalta hallintosääntö § 23

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän seutustrategian toteutusohjelman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet
9 Seutustrategian toteutusohjelma_final SH 30092026

Osallistuminen USO9 -verkostohankkeeseen

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 254
492/00.01.05/2026

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden kaupunki on ollut vuosina 2021-2024 ja 2025-2026 mukana Suomen Kuntaliiton ja FCG Oy:n yhteisessä Uuden sukupolven organisaatiot USO-verkostossa. USO on poliittisen ja ammatillisen johdon yhteinen vertaisoppimisverkosto sekä kehittämistyön tukija. Orivedellä hankkeesta saatavaa asiantuntijuutta ja taustamateriaalia on hyödynnetty mm. kaupunkistrategian päivittämisessä, organisaatiouudistuksen kehittämissparrauksessa sekä muussa vertaisoppimisessa.

USO9 käynnistyy vuosille 2027-2028 ja verkoston kärkiteemana on älykkäästi ja yhdessä uudistuvat kunnat, jossa keskiössä on tulevaisuuden kuntaan varautuminen, uudistuminen ja muutosten johtaminen. Kunnilta edellytetään kykyä uudistua, rakentaa uudenlaista mahdollistavaa toimintakulttuuria ja muutosten johtamista. Kulmakivinä ovat luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden yhteistyö sekä vaikuttava ja tietoon perustuva päätöksenteko. Taloudeltaan ja toiminnaltaan kestävät ja vaikuttavat kuntakonsernit ja tuloksekas omistajaohjaus on yhä enemmän menestyvien kuntien edellytys. Tämä edellyttää kuntastrategiaa ja vaikuttavaa toimintaa mahdollistavan johtamisjärjestelmän.

Kunnan omia kehittämispajoja voidaan hyödyntää esim. uudistusten ennakoinnissa ja elinvoimaisen kunnan keskinäisessä sparrauksessa, kestävän kuntatalouden ja tuottavuuden johtamisessa sekä uusien tuottavien toimintatapojen omaksumisessa ja vauhdittamisessa, strategisessa ja pitkäjänteisessä muutoksen johtamisessa sekä uusien toimintatapojen vauhdittamisessa, luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden roolien ja rakentavan yhteistyön kehittämisessä.

USO9-verkosto on kaksivuotinen ja osallistumismaksu perustuu kunnan asukasmäärään. Oriveden kokoisen kunnan osallistumismaksu kahdelle vuodelle on yhteensä 9 000 euroa.

USO-verkoston kautta saadaan paljon kaupungin toimintaan liittyvää muiden kuntien vertaismateriaalia sekä kaupungin kehittämisessä käytettävää tilanneanalyysiä. Verkostossa järjestetään 4 teemaseminaaria ja 6 sparrausta, erilaisia muita tapaamisia sekä 5 kuntakohtaista kehittämispajaa.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Oriveden kaupunki liittyy USO9-verkostoon vuosina 2027-2028.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuuston ja -hallituksen kokousaikataulu tammikuu-heinäkuu 2027

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 255
463/00.02.16/2026

Valmistelija hallintosihteeri Piia Leppänen

Kaupunginhallituksen kokousajat tammi-heinäkuu 2027 ovat seuraavat:

Ma 18.1.2027	klo 15.00
Ma 1.2.2027	klo 15.00
Ti 23.2.2027	klo 15.00
Ma 8.3.2027	klo 15.00
Ti 23.3.2027	klo 15.00
Ti 30.3.2027	klo 15.00 (tilinpäätös)
Ma 12.4.2027	klo 15.00
Ti 27.4.2027	klo 15.00
Ma 10.5.2027	klo 15.00
Ma 31.5.2027	klo 15.00
Ma 14.6.2027	klo 15.00
Ma 28.6.2027	klo 15.00
Kesätauko	
Ma 16.8.2027	klo 15.00

Tarvittaessa kaupunginhallitus kokoontuu muunakin aikana ja mahdolliset muutokset kokousaikoihin ilmoitetaan hyvissä ajoin.

Kaupunginvaltuuston kokousajat:

Ma 15.2.2027	klo 17.00 (tarvittaessa tai iltakoulu)
Ma 15.3.2027	klo 17.00
Ma 5.4.2027	klo 17.00
Ma 17.5.2027	klo 17.00
Ma 7.6.2027	klo 17.00 (tilinpäätös)

Kaupunginvaltuuston ja -hallituksen iltakoulut ja seminaarit ilmoitetaan erikseen.

Toimivalta hallintosääntö § 155

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaupunginhallituksen edellä mainitut kokousajankohdat ja merkitsee tiedoksi suunnitellut kaupunginvaltuuston kokousajat.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi saatettavat asiat

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 256

Kaupunginhallituksen tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Oriveden kaupunki:
-	Loppuraportti Ulkokuntosalilaitteet Uuhiniemeen
-	Elinvoimakeskuksen maksupäätös
2.	Tampereen kaupunki:
-	Elinvoima- ja osaamislautakunta pöytäkirja 28.10.2026
-	Elinvoima- ja osaamislautakunnan työllisyysjaosto pöytäkirja 28.10.2026
-	§ 41Elinvoima- ja osaamislautakunnan työllisyysjaoston vuoden 2026 vuosisuunnitelman osavuosikatsaus 1-8/2026
-	Liite: Vuosisuunnitelman raportointi tammi-elokuu 2026
3.	Tampereen kaupunkiseutu:
-	Kuntajohtajakokous asialista 6.11.2026
-	Business Tampere Oy:n ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välinen Palvelusopimusehdotus 2027
-	Ajankohtaiskatsaus saavutettavuus
-	Paikallisen energiantuotannon lisääminen
-	Työssäkäynti- ja pendelöintikatsaus 2026
-	Kuntien avustuskäytännöt ja kansalaistoiminnan tukeminen Tampereen kaupunkiseudulla

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 240, § 241, § 242, § 243, § 244, § 245, § 246, § 251, § 255, § 256

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (kVhL 50 § 2 mom.
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 247, § 248, § 249, § 250, § 252, § 253, § 254

OIKAISUVAATIMUSOHJE

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen oikaisuvaatimuskirjelmä on toimitettava Oriveden kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kun käytetään tavallista sähköistä tiedoksiantoa, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta, osoite:

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9.00 - 15.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan oikaisua
2) miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

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

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

Pöytäkirjanotteet

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