

## A1357\_211\_2026 Keikanniementie 15 asemakaavamuutos, ehdotus

Kaupunginhallitus 09.03.2026 § 52

Yksityishenkilöt, jäljempänä tilaaja on lähestynyt kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluita lisämaanostotarpeen vuoksi. Tilaaja omistaa erillispientalotontin osoitteessa Keikanniementie 15. Tontin pohjoispuolella sijaitsee kaupungin omistama n. 15 metriä leveä kaistale lähivirkistysaluetta, joka on tarkoitus liittää kaavallisesti ja myöhemmin lohkomistoimituksella tilaajan tonttiin.

Alueidenkäytön suunnittelu kuuluu kunnan perustehtäviin ja kunnat kaavoittavat sekä myyvät maata rakentamisen tarpeisiin. Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa katsotaan, että tämänkaltaiset ja ennakkoon mahdollisiksi harkitut hankkeet tukevat kaupunkirakenteen kehittymistä ja luovat asukkaille ja yrittäjille mahdollisuuksia kehittää omaa asumistaan ja toimintaansa.

Tilaaja on sitoutunut maksamaan maankäyttösovituksessa sovitun hinnan tonttiinsa liitettävästä maa-alueesta, jonka hinta muodostuu sen arvosta erillispientalojen korttelialueeksi kaavoitettuna. Kaavanlaatumisesta ei peritä erikseen kustannuksia, sillä kaavoitetusta maasta saatava hinta on riittävä. Kun maan arvo kaavoituksen myötä ylittää selkeästi kaavanlaatumisen taksan mukaisen hinnan, tulisi tilaajalle päällekkäistä maksettavaa, mikä ei ole kunnan kaavoitustoimintaa ja sen tarkoitusta ajatellen mielekäästä. Kunta tavallisesti jalostaa kaavoittamalla maata tonttimaaksi ja kattaa kaavoittamisen kuluja niiden myynnillä.

Kaavamuutoksen sisältö ratkaistaan tarkemmin lain mukaisessa kaavoitusmenettelyssä. Kaupunki ei voi tässä vaiheessa sopia sitovasti tavoitteista ja molemmat sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen asemakaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen asemakaavan valmistumiseen. Maankäyttösovituksessa on sovittu, että tilaaja maksaa puolet kaavoituksen toteutuneista kustannuksista, mikäli kaavamuutos ei saa lainvoimaa. Tällainen menettely tulee kysymykseen kun kyse on maakauppaan johtavasta kaavamuutoksesta. Esisopimus maan myynnistä myös raukeaa, mikäli asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa ja lähivirkistysalueeksi kaavoitettu maa-alue jää silloin kaupungin omistukseen. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä, joten suurin osa kaavan laatimisen kustannuksista muodostuu kaupunkisuunnittelupäällikön työpanoksesta ja kustannukset lasketaan voimassa olevan taksan mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa on laadittu maankäyttösovitusluonnos sekä esisopimus liitteineen maan myynnistä, jotka ovat tämän kokousasian liitteenä.

Lisätiedot ja valmistelu:  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola  
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 432

Esittelijä Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys Kaupunginhallitus päättää  
1. hyväksyä maankäyttösovituksen ja esisopimuksen liitteiden mukaisesti ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan ne; sekä  
2. käynnistää Keikanniementie 15 asemakaavamuutoksen

kaavaprosessin.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Käsittely kokouksessa Kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 17.03.2026 § 39

Keikanniementie 15 asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 9.3.2026 § 52. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lisäämään osto kaupungilta ja sen liittäminen olemassa olevaan ja rakennettuun erillispientalotonttiin.

Suunnittelualue sijoittuu Mäntän Keikanniemeen, kaupunginosaan nro. 1 ja käsittää erillispientalojen (AO-9) tontin nro. 1 korttelissa nro. 1. sekä kaupungin omistaman lähivirkistysalueen (VL). Kyseinen vähämerkityksinen ja pienialainen, alle 800 m<sup>2</sup> lähivirkistysalue on tarkoitus muuttaa kaavamuutoksella osaksi erillispientalotonttia.

Kaavamuutos on ylempien kaavatasojen mukainen, pienialainen, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen laaditaan suoraa ehdotus. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 3 500 m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa on laadittu Keikanniementie 15 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tämän kokousasian liitteenä.

Toimivalta Hallintosääntö 26 §

Valmistelu ja lisätiedot:  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola  
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä Kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola

Päätösesitys Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. hyväksyä 9.3.2026 päivätyn Keikanniementie 15 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman

2. asettaa sen julkisesti nähtäville ja tiedottaa kaavan vireilletulosta lain ja asetusten mukaisesti sekä lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Lupa- ja valvontavirastolle, Pirkanmaan liitolle, Pirkanmaan maakuntamuseolle sekä alueen sähkö-, puhelin- ja vesilaitoksille.

Käsittely kokouksessa Jari Kytömäki ilmoitti olevansa esteellinen (osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 30.03.2026 § 90

Valmistelu ja lisätiedot:  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola,  
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi 9.3.2026 päivätyn Keikanniementie 15 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
Käsittely kokouksessa	Jari Kytömäki ilmoitti olevansa esteellinen (osallisuusjävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 19.05.2026 § 63

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 11.5.2026 mennessä lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Maakuntamuseolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa. Yhtään mielipdettä ei tullut.

Kaavamuutos on laajuudeltaan ja vaikutuksiltaan varsin vähäinen. Lisäksi se on ylempien kaavatasojen mukainen, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen on laadittu suoraa ehdotus.

Kaavaratkaisussa liitetään lähivirkistysalue (VL) erillispientalotonttiin (AO-12). Erillispientalotontin kaavamääräystä on muutettu suhteessa voimassa olevaan kaavamääräykseen (AO-9), joten sille on annettu uusi indeksiluku 12. Kaavamääräystä on muutettu siten, että on poistettu määräys 6 metrin runkosyvyydestä talousrakennukselle. Muutos mahdollistaa tarkoituksenmukaisemman talousrakennuksen rakentamisen. Rakennusalue laajenee kaavaratkaisun myötä maltillisesti ja noudattaa samaa periaatetta sijoittelun suhteen kuin alueen muutkin rakennusalueet.

Suunnittelualueella sijaitseva asuinrakennus on toteutunut 2000-luvun alussa yksikerroksisena, joten myös kerroslukumäärän pakollisuus on kaavamääräyksestä poistettu. Rakennusoikeus laajenevalla tontilla lisääntyy kaavan myötä n. 116 k-m<sup>2</sup>. Tontti laajenee n. 776 m<sup>2</sup>.

Tiivistetyt lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Asemakaavamuutosehdotus sekä selostus liitteineen ovat tämän päätösesityksen liitteenä.

Valmistelu ja lisätiedot:  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola,  
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja Jari Ihainen
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Keikanniementie 15 asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville osallisten kuulemiseksi AKL § 65 ja MRA § 27 mukaisesti. Lausunnot ehdotusvaiheen kaavaratkaisusta pyydetään MRA § 28 sekä kaavan liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Käsittely kokouksessa Jari Kytömäki ilmoitti olevansa esteellinen (osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.

Kaupunginhallitus 1.6.2026 § 155  
940/10.02.03/2026

Esittelijä Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys Kaupunginhallitus päättää, että se asettaa Keikanniementie 15 asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville osallisten kuulemiseksi AKL § 65 ja MRA § 27 mukaisesti. Lausunnot ehdotusvaiheen kaavaratkaisusta pyydetään MRA § 28 sekä kaavan liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Käsittely kokouksessa Jari Kytömäki ilmoitti olevansa esteellinen (osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.