

Ennakoivan maanhankinnan tilannekatsaus

Elinvoimajaosto 23.11.2022 § 42
556/10.00.01.00/2022

Valmistelija

Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Oriveden kaupunki on strategiassaan sitoutunut tuomaan joustavalla maankäytöllä ja ketterillä elinkeinopalveluilla virtaa koko Orivedelle sekä kehittämään rohkeasti kaupungista investointeja houkuttelevan ja tulevaisuutta ennakoivan. Näissä tavoitteissa onnistuminen edellyttää viisasta ja suunnitelmallista raakamaan hankintaa alueilta, joita voidaan kaavoittaa halutunlaiselle toiminnalle tai joita voidaan mahdollisesti myöhemmin käyttää vaihtomaana.

Yrityselämää palvelevia kaupungin omistamia tontteja Orivedellä on tällä hetkellä vapaana kahdeksan kappaletta ja kaksi tonttia on varattu. Vapaista tonteista yksi on Neron alueella, kuusi Oripohjan teollisuusalueella ja yksi Vehkalahdessa. Varatut tontit sijaitsevat Oripohjan alueella.

Kaupunki on käynnistämässä uuden yritystonttialueen kaavoittamisen omistamilleen maille Oripohja-Nihuan alueella. Yrityksiä pyritään osallistamaan kaavoitukseen alusta alkaen. Alue rajoittuu olemassa olevaan teollisuusalueeseen ja sinne tulee olemaan kulku sekä alueen pohjoisosasta Verstastieltä että etelästä Yrittäjäntieltä. Kaavoitettavan alueen koko tulee olemaan noin 24 hehtaaria, joten kovin suuria tontteja vaatimaan toimintaa sinne ei voida sijoittaa.

Oriveden kaupunginvaltuusto on päätöksellään 26.10.2020 § 57 hyväksynyt Oriveden strategisen yleiskaavan. Kaavassa on varattu valtatie 9 varteen kaksi aluetta elinkeinotoiminnalle.

- Orituvan ympäristö on varattu pääasiassa valtatie 9:n liikennevirtoihin tukeutuvalla palvelupainotteiselle liiketoiminnalle. Alue kytkeytyy sijaintinsa puolesta luontomatkailun potentiaaliin ja suunnittelussa kiinnitetään huomiota viherrakenteen jatkuvuuteen alueen läpi alueelle sijoittuvien toimintojen luonne huomioiden. Alueen laajemman kehittämisen edellytyksenä on eritasoliittymän toteuttaminen vt:lle 9, mikä edellyttää kaavoittamisen sovittamista vt 9 parantamisen aikatauluun tai kaupungin omaa investointia liikenneyhteyksien rakentamiseen. Alueen vesihuollon järjestäminen tulee myös edellyttämään investointia runkolinjaan, joka nykyisellään on mitoitettu lähinnä Orituvan tarpeita varten.
- Yliskylän tien risteyksen ympäristö on varattu monipuoliselle elinkeinotoiminnalle. Myös tämän alueen uuden maankäytön toteuttaminen edellyttää eritasoliittymän toteuttamista vt:lle 9. Alueella ei ole minkäänlaista kunnallista vesihuoltoa ja runkolinjan rakentaminen tulee olemaan pitkän etäisyyden vuoksi mittava investointi.

Uuden houkuttelevan, monipuolisen yritysalueen perustaminen taloudellisesti kannattavasti vaatii perinpohjaista tarkastelua ja arviointia.

- Alueen pitää olla logistisesti houkutteleva ja tarpeeksi suuri.
- Alueelle pitää pystyä järjestämään kunnallistekniikka kustannuksilla, joilla tonttien hinta pysyy kaupunkiseudulla kilpailukykyisenä.
- Alueen maaperän ja tonttien massatasapainon pitää olla sellainen, että rakentamisen kustannukset pysyvät kohtuullisina.

- Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon myös seudulliset tulevaisuuden yritystonttitarpeet, vaikka niitä ei ensimmäisessä vaiheessa päästäisikään toteuttamaan.

Uuden yritysalueen sijoituspaikan valinta vaatii perusteellisen selvityksen, jonka tekemiseen tarvitaan konsultaatiota. Perusteellinen kaavataloudellinen tarkastelu auttaa kaupunkia kohdentamaan raakamaahankinnat oikeisiin kohteisiin ja toisaalta rohkaisee ennakoimaan tilannetta ja hankkimaan vaihtomaita tuleviin tarpeisiin. Kaavataloudellinen tarkastelu on suunnitelmallinen ja konkreettinen askel kohti yritysalueen toteuttamista.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja Tuija Aro
Päätösehdotus	Kuullaan elinvoimajohtajan tilannekatsaus ja käydään lähetekeskustelu.
Päätös	Kuultiin elinvoimajohtajan tilannekatsaus ja käytiin lähetekeskustelu. Elinvoimajaosto näkee asian elinvoiman kehittämisen kannalta erittäin tärkeänä ja toivoo ripeää etenemistä.