

Elinvoimajaosto

Aika 20.04.2022 klo 16:00 - 18:58

Paikka Valtuustosali

Käsitellyt asiat

| § | Otsikko | Sivu |
|------|---|------|
| § 16 | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus | 4 |
| § 17 | Pöytäkirjantarkastajien valinta | 5 |
| § 18 | Oriveden asemanseudun kehittämistyön jatkotoimenpiteet | 6 |
| § 19 | Hiedan alueen kaavatalousselvitys / jatkotoimenpiteet | 11 |
| § 20 | Ennakoiva maahankinta turvaamaan elinvoiman kehittämisen mahdollisuudet | 18 |
| § 21 | Tiedoksi saatettavat asiat | 19 |

Osallistujat

| | Nimi | Klo | Tehtävä | Lisätiedot |
|--------|---------------------|---------------|---|------------|
| Läsnä | Kahilaniemi Sini | 16:00 - 18:58 | Puheenjohtaja | |
| | Kahelin Reijo | 16:00 - 18:58 | Varapuheenjohtaja | |
| | Jakara Heidi | 16:00 - 18:58 | Jäsen | |
| | Kymäläinen Sami | 16:00 - 18:58 | Jäsen | |
| | Raita-aho Timo | 16:00 - 18:58 | Jäsen | |
| | Viljanen Jussi | 17:17 - 18:58 | Kaupunginhallituksen puheenjohtaja | |
| | Nieminen Antti | 16:00 - 18:58 | maankäyttö- ja kaavatoimikunnan pj. | |
| | Kallio Jyrki | 16:00 - 18:58 | maankäyttö- ja kaavatoimikunnan vpj. | |
| | Salomaa Manu | 16:00 - 18:58 | ympäristölautakunnan pj. | |
| | Hernesniemi Pirjo | 16:00 - 18:58 | maankäyttö- ja kaavatoimikunnan varajäsen | |
| Poissa | Nousiainen Anne | 16:00 - 18:58 | maankäyttö- ja kaavatoimikunnan jäsen | |
| | Veli-Pekka Naumanen | 16:00 - 18:58 | asumispalvelupäällikkö | |
| | Tea Jylhä | 16:00 - 18:58 | kaavasuunnittelija | |
| Muu | Aro Tuija | 16:00 - 18:58 | Esittelijä | |
| | Suhonen Irene | 16:00 - 18:58 | Sihteeri | |
| | Kuusisto Juha | 16:00 - 18:58 | Kaupunginjohtaja | |

Allekirjoitukset

Sini Kahilaniemi
puheenjohtaja

Irene Suhonen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

16 - 21

Pöytäkirjan tarkastus

Orivedellä 25.4.2022

Reijo Kahelin
pöytäkirjantarkastaja

Timo Raita-aho
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Yleisessä tietoverkossa 4.5.2022 kello 13.00 alkaen.

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Elinvoimajaosto 20.04.2022 § 16

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Elinvoimajaosto 20.04.2022 § 17

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi ovat vuorossa Reijo Kahelin ja Timo Raita-aho

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Reijo Kahelin ja Timo Raita-aho

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 4 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 72 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 18 | 20.04.2022 |

Oriveden asemanseudun kehittämistyön jatkotoimenpiteet

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 08.03.2022 § 4

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Oriveden asemanseudun kehittämisselvityksen tavoitteena on ollut laatia Oriveden asemanseudulle kehittämissuunnitelma ja toimenpidekartta visioon pääsemiseksi. Työ rajautunut asemanseudun lähiympäristöön, mutta soveltuvin osin tutkittu myös asemanseudun kytköksiä laajempaan yhdyskunta- ja aluerakenteeseen. Suunnitelma ei vastaa asemakaavan tarkkuustasoa, vaan kyseessä on alueellinen tarkastelu ja linjaaminen tukemaan alueen tulevaa asemakaavoitusta.

Työn lähtökohtina ja tavoitteina ovat olleet mm. seuraavat tekijät:

- Kehittämissuunnitelmavaihtoehtojen sekä Rambollin laatiman lähijunaselvityksen tarkentaminen asemanseudun ympäristössä
- Asemanseudun vetovoimaisuuden ja palvelutarjonnan kehittäminen – mitä toimintoja alueelle voitaisiin kehittää?
- Tampereen seudun MAL-sopimuksessa mainitun asemanseudun kehittämisen konkretisointi ja saatavien hyötyjen mahdollistaminen
- Alueen joukkoliikenteellisen saavutettavuuden kehittäminen ja Oriveden imagon kehittäminen osana Tampereen seudun työssäkäyntialuetta.
- Monipaikkaisuuden merkityksen trendinomaisen kasvu – mitkä mahdollisuudet Oriveden asemanseudun kehittämiselle?
- Tiivis vuoropuhelu asukkaiden ja sidosryhmien kanssa Rambollin ja kaupungin yhteistyönä.

Kehittämisselvityksessä on keskitytty rautatien pohjois-/länsipuolen alueisiin.

Asemanseutu on Orivedellä keskeinen kehitysalue, jonka roolin merkitys solmukohtana monipuolisena asiointi- ja asuinympäristönä on tunnistettu aiempien suunnitelmien ja selvitysten laatimisen yhteydessä.

Oriveden asemanseudun kehittämissuunnitelman tavoitteena oli laatia Oriveden asemanseudulle kehittämissuunnitelma ja toimenpidekartta visioon pääsemiseksi. Suunnitelma rajautuu asemanseudun lähiympäristöön, mutta myös asemanseudun kytköksiä laajempaan yhdyskunta- ja aluerakenteeseen. Suunnitelma ei vastaa asemakaavan tarkkuustasoa, vaan kyseessä on alueellinen tarkastelu ja linjaaminen tukemaan alueen tulevaa asemakaavoitusta.

Miksi Oriveden asemanseutua kannattaa kehittää?

- Asemanseuduilla on keskeinen rooli liikennejärjestelmän energiatehokkuuden parantamisessa ja sitä kautta

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 4 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 72 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 18 | 20.04.2022 |

hiilidioksidipäästöjen vähentämisessä sekä ilmastonmuutoksen torjunnassa.

- Asemanseudut pystyvät tarjoamaan vähähiilistä arkea kaupunkiverkostojen solmukohdissa, mikäli maankäyttö, palvelutaso ja liikkuminen niissä on kehitetty tehokkaaksi ja toimivaksi.
- Asemanseutujen kehittäminen on trendikästä niin maailmalla kuin isossa osassa Suomen radanvarsikaupunkeja tällä hetkellä. Asemanseutuihin liittyy valtava potentiaali maankäytön, asumisen, työpaikkojen, palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteenkin näkökulmasta.
- Oriveden asemanseutu tulee säilymään markkinaehtoisena Jyväskylä-Tampere –kaukojunaliikenteen asemana, minkä lisäksi alueen roolia korostaa myös lähijunaliikenteen kehittäminen. Aseman junayhteydet ovat turvattu markkinaehtoisuuden vuoksi vuosikymmeniksi eteenpäin. Orivesi-Jyväskylä –välille on suunnitteluun varattu 18 M euroa ja perusparannukseen 19 M euroa.
- Seudullinen joukkoliikenne tulee myös tukeutumaan enemmän nopeaan junayhteyteen Tampereelle, jolloin aseman liityntäyhteydet paranevat.

Kehittämisselvityksestä järjestettiin valtuuston iltakoulu 25.1.2022.

Liitteet:

- Aseman ja Hiedan kulttuuriympäristöselvitys
- Oriveden asemanseudun kehittämisselvitys

| | |
|---------------|--|
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto |
| Päätösehdotus | Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käy asiasta lähetekeskustelun ja tekee kaupunginhallitukselle esityksen Oriveden asemanseudun kehittämisselvityksen jatkotoimenpiteistä. |
| Päätös | Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 1. kävi asiasta lähetekeskustelun, 2. esittää kaupunginhallitukselle, että laadittua Oriveden asemanseudun kehittämisselvitystä käytetään asemanseudun toiminnallisen ja maankäytöllisen kehittämisen pohjana, 3. esittää kaupunginhallitukselle, että elinvoimajaoston tehtäväksi annetaan asemanseudun toiminnallinen kehittämisvastuu ja maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tehtäväksi maankäytön ja kaavoituksen kehittämisvastuu ja että mainitut toimieliimet tekevät tiiviissä yhteistyössä. |

Kaupunginhallitus 29.03.2022 § 72

Valmistelija

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 4 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 72 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 18 | 20.04.2022 |

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. käyttää laadittua Oriveden asemanseudun kehittämiselvitystä alueen toiminnallisen ja maankäytöllisen kehittämisen pohjana ja

2. antaa elinvoimajaoston tehtäväksi asemanseudun toiminnallinen kehittämisvastuu sekä maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tehtäväksi asemanseudun maankäytön ja kaavoituksen kehittämisvastuu toimielinten välillä tehtävässä tiiviissä yhteistyössä.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimajaosto 20.04.2022 § 18
156/10.02.03/2022

Valmistelija Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Kaupunginhallitus on päättänyt käyttää laadittua Oriveden asemanseudun kehittämiselvitystä alueen toiminnallisen ja maankäytöllisen kehittämisen pohjana ja on antanut elinvoimajaoston tehtäväksi asemanseudun toiminnallisen kehittämisvastuun sekä maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tehtäväksi asemanseudun maankäytön ja kaavoituksen kehittämisvastuun. Kaupunginhallitus edellyttää, että toimielimet hoitavat tehtäviään tiiviissä yhteistyössä.

Asemanseudun kehittäminen on mielenkiintoinen, monimuotoinen ja innostava haaste. Kaupunki toivoo voivansa kehittää aluetta yhdessä kaupunkilaisten, alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

Alueella on meneillään tai sinne on suunniteltu seuraavia kehittämis-/parannushankkeita:

- Ensimmäinen konkreettinen kehittämistoimenpide alueen ilmeen parantamiseksi on aseman piha-alueen kunnostaminen kesällä 2022 yhdessä Väyläviraston kanssa. Tarkoitus on rakentaa uudelleen aseman pysäköintialue. Töiden on määrä käynnistyä viimeistään heinäkuussa ja valmistua lokakuun 2022 loppuun mennessä.
- Oriveden Kotikoivu Oy:n omistamien Laitamontien luhtitalojen peruskorjaus aloittaa kaupungin vuokra-asuntokiinteistöjen perusparannukset aseman seudulla. Tavoitteena on kunnostaa kiinteistöt ja siistiä niiden piha-alueet. Asematien varrella sijaitsevat Laitamontien rivitalot on tarkoitus myydä tai purkaa. Kotikoivun toimilla pyritään parantamaan vuokra-asumisen laatutasoa ja alueen yleisilmettä.

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 4 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 72 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 18 | 20.04.2022 |

- Kolmas yleisilmettä parantava parannushanke on Asematien kunnostaminen yhdessä ELY:n kanssa. Hankesuunnittelu on valmis. Toteutusajankohta riippuu siitä, minkä vuoden budjettiin ELY saa oman rahoitusosuutensa. Tavoite on vuosi 2023, mutta varmuutta tästä ei ole. Kaupungin rahoitusosuudesta on valtuuston päätös.

Kolmen edellä mainitun toimenpiteen lisäksi alue tarjoaa mahdollisuuksia laajamittaiseen kehittämiseen. Kaupunki omistaa alueella kiinteistöjä, mutta myös uusien alueiden hankintaa on harkittava. Laitamontien kiinteistön lisäksi Kotikoivu omistaa asemalla keskeisellä paikalla olevan Kenkätien kiinteistön, jonka kohtaloon kaupunki voi omistajaohjauksella vaikuttaa. Aseman makasiinirakennus on kaupungin omistuksessa ja siinä vuokralla toimiva kiinteistöhuoltoalan yrittäjä on siirtämässä toimintojaan muualle. Makasiini tarjoaa hyvät tilat toimintaan keskeisellä paikalla.

Aseman alueen ilmeen kohentamiseksi ja uusien asukkaiden houkuttelemiseksi tarvitaan innovatiivisia uusia ideoita, konkreettisia käytännön toimenpiteitä ja yksityisiä sekä julkisia investointeja.

Ramboll Oy:n Inna Ampuja ja Eero Salminen esittelevät elinvoimajaostolle ja maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnalle seuraavat toimenpiteet alueen kehittämisen jatkamiseksi:

- Alueen kehittämiseksi ja uusien ideoiden löytämiseksi asukkaiden ja mahdollisten tulevien toimijoiden osallistamisen jatkaminen on tärkeää. Kesällä 2021 asemanseudulla järjestettiin työpaja, jossa ideoitiin maankäyttö- ja kaavoitusosaston johdolla alueen toimintoja. Ideoita käytettiin pohjana aseman seudun kehittämissuunnitelmassa, joka on tarkoitus esitellä kaupunkilaisille 14.6.2022 järjestettävässä tilaisuudessa. Tilaisuuden yhteydessä on tarkoitus käydä läpi myös kehittämissuunnitelman jalkautuksen ideat ja prioriteetit sekä ideoida yhdessä uusia asioita aseman seudun elävöittämiseksi. Työpajan vetää Ramboll elinvoimajohtajan ja kaavoituspäällikön kanssa. Konkreettinen kohde ideoinnille on aseman makasiini.
- Asukkaiden ideoiden pohjalta ja niiden lisäksi halutaan haastaa kehittämistyöhön myös tulevia ammattilaisia eli järjestää suunnittelukilpailu kaupunkisuunnittelun/asuntosuunnittelun opiskelijoille. Kohteina suunnittelukilpailussa olisivat Kenkätien alue ja moderniksi siirtolapuutarhaksi kehittämissuunnitelmassa osoitettu alue. Kilpailua varten täytyy etukäteen miettiä tavoitteet ja laajuus. Arkkitehtiopiskelijoiden kilpailut ovat enimmäkseen ideakilpailuja ja harvemmin toimeksiantoon johtavia töitä. Vaikka suunnitelman toteutettaisiin kilpailun voittajaehdotuksen mukaisena, eivät opiskelijat voi virallisesti toimia pääsuunnittelijoina.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Päätösehdotus Elinvoimajaosto ja maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta käy lähetekeskustelun ja päättää, että

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 4 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 72 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 18 | 20.04.2022 |

1. kaupunki neuvottelee ELY:n kanssa Asematien parantamishankkeen toteuttamisesta vuonna 2023 ja varaa omaan budjettiinsa hankkeen vaatimat rahat

2. elinvoimajohtaja järjestää yhdessä vt. kaavoituspäällikön kanssa asemanseudulla työpajan asemanseudun kehittämissuunnitelman esittelemiseksi ja jalkauttamiseksi sekä uusien ideoiden kartoittamiseksi. Ideoita kerätään erityisesti aseman makasiinin uudenlaista käyttöä varten.

3. kaupunki järjestää opiskelijakilpailun Kenkätien korttelin ja siirtolapuutarhan suunnittelemiseksi. Tavoitteet ja kilpailun laajuus tulee määrittellä erikseen siten, että kilpailu voidaan toteuttaa syksyn 2022 aikana.

4. Oriveden asemanseudun kehittämisraportin ”kehittämisen toimenpiteet” siirretään elinvoimaohjelmaan seurattavaksi.

Päätös

Elinvoimajaosto ja maankäyttö- ja kaavatoimikunta kävi lähetekeskustelun ja päätti, että

1. kaupunki neuvottelee ELY:n kanssa Asematien parantamishankkeen toteuttamisesta vuonna 2023 ja varaa omaan budjettiinsa hankkeen vaatimat rahat

2. elinvoimajohtaja järjestää yhdessä vt. kaavoituspäällikön kanssa asemanseudulla työpajan asemanseudun kehittämissuunnitelman esittelemiseksi ja jalkauttamiseksi sekä uusien ideoiden kartoittamiseksi. Ideoita kerätään erityisesti aseman makasiinin uudenlaista käyttöä varten.

3. Asemanseudun suunnittelukilpailun yksityiskohtaista suunnittelua jatketaan. Asemanseudun asukaspäivä järjestetään ensin ja kerätään ideoita. Asia tuodaan sen jälkeen uudelleen käsittelyyn. Lisäselvityksiä tarvitaan modernin siirtolapuutarhakonseptin selvittämiseksi. Kaupunki toimii aktiivisesti elinkeinoelämän ja investorien suuntaan kiinnostuksen herättämiseksi asemanseutua kohtaan.

4. Oriveden asemanseudun kehittämisraportin ”kehittämisen toimenpiteet” siirretään elinvoimaohjelmaan seurattavaksi.

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 5 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 73 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 19 | 20.04.2022 |

Hiedan alueen kaavatalousselvitys / jatkotoimenpiteet

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 08.03.2022 § 5

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Hiedan alueen kaavataloudellinen arviointi tehtiin Oriveden kaupungin näkökulmasta ottaen huomioon kaupungin panostukset alueen rakentamiseen, muuhun toteuttamiseen ja toimintaan sekä kaupungin alueelta saamat tulot. Pitkälle ajanjaksolle ulottuviin ja osayleiskaavatasoisten maankäyttösuunnitelmien arviointeihin liittyy aina epävarmuutta. Jo talouden kehitykseen liittyvät tekijät kuten korkotaso, alueen työpaikka- ja asuintilojen kysyntä sekä todellisuudessa toteutettavat rakenteelliset ratkaisut ovat vaikeasti ennustettavissa. Taloudellisten vaikutusten arvioinnissa esitettyihin lukuihin on tämän vuoksi suhtauduttava suuntaa ja suuruusluokkaa osoittavina, ei "tarkkoina euroina". Jo suuruusluokkatason arvioinnilla saadaan kuitenkin tärkeää tietoa alueen kaavataloudellisesta kannattavuudesta.

Tarkastelualueen kullekin osa-alueelle laadittiin kolme maankäytöllisesti toisistaan poikkeavaa maankäyttövaihtoehtoa:

Mini

- alue on virkistyskäytössä
- alueelle ei sijoitu asuinrakentamista

Midi

- alueelle sijoittuu pientaloja
- aluetehokkuus (ea) on 0,1

Maxi

- alueelle sijoittuu kerrostaloja (4 - 5 krs.)
- aluetehokkuus (ea) on 0,4

Johtopäätökset: Kaavataloudellinen kokonaisvaikutus

Maankäyttövaihtoehdossa mini kaavataloudellinen kokonaisvaikutus koostuu vain kustannuksista. Hiedan alueen kehittäminen virkistysalueena kerryttää noin 2 miljoonan euron kustannukset, jotka koostuvat pilaantuneiden maiden kunnostamisesta sekä viheralueiden ja ulkoilureittien rakentamisesta. Nämä toimenpiteet on tehtävä, jotta alue voisi toimia aidosti virkistysalueena. Alueen virkistyskäyttöä edesauttaisivat virkistyspalvelut (esim. kahvilat) ja venelaituri, joista voisi, mutta ei välttämättä aiheutuisi suoria kustannuksia kaupungille. Palvelutoiminnan kehittäminen saattaa kuitenkin toiminnan luonteesta ja laajuudesta riippuen edellyttää esimerkiksi tieyhteyksien parantamista, vesihuollon järjestämistä ja vesialueiden ruoppaamista. Näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset kohdistuisivat kaupungintalouteen.

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 5 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 73 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 19 | 20.04.2022 |

Midi-vaihtoehdon toteuttamisesta Oriveden kaupungille aiheutuvat kustannukset 30 vuoden laskennallisen tarkasteluajanjakson ajalta ovat noin 23 miljoonaa euroa ja tulot noin 16 miljoonaa euroa. Nettovaikutus on noin -6 miljoonaa euroa. Yhtä uutta asukasta kohti laskettuna nettovaikutus on noin -12 000 €. Tasaisesti 30 vuoden ajalle jaettuna nettovaikutus olisi noin -200 000 €/vuosi ja yhtä uutta asukasta kohti laskettuna noin -7 000 €/vuosi. Alueen käyttöönotto edellyttää infrastruktuurin rakentamista ja pilaantuneiden maiden kunnostamista, jotka ovat ns. kynnyskustannuksia alueen toteuttamiseksi. Pientalorakentamisen myötä alueelle tulee kuitenkin suhteellisen vähän asukkaita, joiden vero- ym. tulot tasaavat kustannuksia.

Myös Maxi-vaihtoehdossa tarvitaan samoja kynnysinvestointeja, mutta vastapainona kerrostalorakentaminen mahdollistaa huomattavasti midi-vaihtoehtoa suuremman asukasmäärän ja tonttitulot. Maxi-vaihtoehdon kustannus- ja tulovaikutusten voidaan pitkällä aikavälillä katsoa olevan lähes tasapainossa. Noin 63 miljoonan euron kustannusten ja 62 miljoonana euron tulojen ei voida katsoa poikkeavan merkittävästi toisistaan 30 vuoden pituisella tarkasteluajanjaksolla. Yhtä asukasta kohti laskettuna nettovaikutus on noin -400 €. Tulojen ja kustannusten voidaan katsoa olevan tasapainossa myös sikäli, että tasaisesti koko 30 vuoden tarkasteluajanjaksolle jaettuna vuosittainen nettovaikutus olisi noin -30 000 €. Maxi-vaihtoehdon toteuttaminen ei siis pitkällä aikavälillä toisi kaupungin kassaan euroja, mutta toisaalta se ei myöskään merkittävästi veisi niitä. Kassavirta olisi kuitenkin koko ajan negatiivinen.

Hiedan alueen maankäytön kehittämisellä on merkittäviä kaupungintalouteen kohdistuvia vaikutuksia ja maankäyttövaihtoehtojen välillä on kaavataloudellisia eroja. Alueen kehittäminen virkistysalueena (maankäyttövaihtoehto mini) tuo mukanaan miljoonaluokan kustannusvaikutukset. Hiedan alueen toteuttaminen pientaloalueena (midi) on kaavataloudellisesti epäedullisempaa kuin toteuttaminen huomattavan asukasmäärän mahdollistavana kerrostaloalueena (maxi). Kerrostalorakentamisen osalta on kuitenkin syytä pohtia sen houkuttelevuutta. Oriveden nykyisestä asuinrakennuskannasta 93 % on omakoti- ja paritaloja, 5 % rivitaloja ja 2 % kerrostaloja (www.tilastokeskus.fi). Onko kerrostaloilla kysyntää Orivedellä?

Hiedan alueen asuinkäyttöön ottamiseksi on rakennettava perusinfra (ns. kynnyskustannukset eli lähinnä alueelle johtavan Satamaranta-tien rakentaminen ja kaupungin vesihuoltoverkkoon liittäminen) ja kunnostettava pilaantuneita maita. Tämä edellyttää merkittäviä investointeja ja investointitarve kohdistuu sekä midi- että maxi-vaihtoehtoon. Midi-vaihtoehdossa asukkaita on kuitenkin noin neljä kertaa vähemmän kuin maxi-vaihtoehdossa. Kun midi-vaihtoehdossa kunnallis- ja kiinteistöverotulot ovat lisäksi selvästi maxi-vaihtoehtoa pienemmät, maankäyttövaihtoehtojen välinen kaavataloudellinen ero muodostuu selkeäksi. Hiedan alueen kehittäminen suhteellisen väljänä pientaloalueena on kaavataloudellisesti epäedullisempaa. Koska pientalot kuitenkin olisivat todennäköisesti asukkaita enemmän houkutteleva maankäyttövaihtoehto, ratkaisuna voisi olla tiiviimpi rakenne (nyt arvioinnissa käytettyä suurempi aluetehokkuus). Maankäyttövaihtoehdosta

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 5 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 73 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 19 | 20.04.2022 |

riippumatta infran osalta on vaarana merkittävien kynnysinvestointien jääminen vajaakäytölle ("hukkainvestointi"), jos Hiedan alueelle tavoiteltava rakentaminen toteutuu vain osittain.

Rakentamisen toteutumiseen sisältyy myös kysymys väestömäärään liittyen. Maxi-vaihtoehto mahdollistaa Hiedan alueelle noin 2 100 asukasta. Mikäli kaikki asukkaat olisivat uusia orivesiläisiä, se merkitsisi yli 20 %:n väestönkasvua. Tätä ei välttämättä voida pitää realistisena kehityksenä lähivuosikymmeninä. Vuodesta 2010 vuoteen 2020 Oriveden väestömäärä väheni noin 600 asukkaalla (-7 %). Kuitenkin vain maxi-vaihtoehdon suuruusluokkaa olevalla väestömäärällä ja rakentamisella kunnallis- ja kiinteistöveroista, tontinmyyntituloista ja vesihuollon liittymismaksuista koostuvat tulot ovat pitkällä ajanjaksolla tasapainossa kustannusten kanssa.

Väestömäärään liittyä myös kysymys siitä, kuinka suuri osa Hietaan muuttavista asukkaista on uusia orivesiläisiä (kaavataloudelliseen tulokseen vaikuttavia uusia veronmaksajia). Kaavataloudellisia vaikutuksia arvioitaessa lähtökohtana on, että Hiedan alueen asukkaat ovat uusia kaupungin asukkaita. Todellisuudessa asia ei tietenkään ole näin, koska osa Hiedan alueelle suuntautuvasta muutosta on kaupungin sisäistä muuttoa. Hiedan alueelle muuton myötä kaupungin muille alueille jää kuitenkin "tyhjää tilaa", jonne muutetaan muualta - sekä kaupungin sisältä että kaupungin ulkopuolelta. Jokaisella "muuttokierroksella" kaupunkiin voi tulla uusia asukkaita. Hiedan alue mahdollistaa osaltaan tämän Orivedelle suuntautuvan muuton, minkä vuoksi Hiedan asukkaita voidaan pitää uusina orivesiläisinä. Laskennallisen ja todellisuudessa toteutuvan väestökehityksen välinen ero merkitsee yksinkertaistettuna sitä, että kunnallisverotulot tulevat kaupungin sisäisen muuton vuoksi olemaan tässä työssä arvioitua pienemmät ja samalla kaavataloudellinen nettovaikutus heikompi.

Hiedan alueen mahdollisessa maankäytön jatkokehittämisessä olisi hyvä kiinnittää erityistä huomiota kehitettävän alueen/alueiden rakennettavuuteen, rakentamisen määrään ja sijoittumiseen sekä rakennuskantaan (monipuolisesti omakoti-, rivi- ja kerrostaloja), jotta Hiedalla olisi mahdollisuus kehittyä uskottavaksi ja houkuttelevaksi kohteeksi niin rakennuttajien kuin uusien asukkaidenkin kannalta katsottuna. Huonon rakennettavuuden ja maaperän pilaantuneisuuden edellyttämien merkittävien kunnostamiskustannusten vuoksi asuinrakentamista olisi syytä välttää Hiedan alueen luoteisosassa (entisen sahan alueella). Mikäli Hiedan alue päätettäisiin toteuttaa, maankäytöllisesti ja kaavataloudellisesti toimivin ratkaisu olisi aloittaa asemakaavoittaminen alueen keskiosasta kaupungin omistamilla maa-alueilla.

Päätettäessä tietyn alueen rakentamisesta on taloudellisten vaikutusten lisäksi otettava huomioon myös ympäristön laatu- ym. vaikeasti mitattavia tekijöitä. Voi olla, että hyvästä laadusta kannattaa maksaa jokin verran enemmän, jos vaihtoehtona on halvempi, mutta samalla laadullisesti heikompi alue. Näin ei kuitenkaan ole aina. Esimerkiksi ylimääräiset kustannukset kunnallistekniikassa eivät nosta ympäristön laatua, jos kyse

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 5 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 73 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 19 | 20.04.2022 |

on vain suuremmista verkostopituuksista - tässä tapauksessa kallis on siis samalla huonoa laatua.

Liite:

- Hiedan alueen kaavatalousselvitys

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto |
| Päätösehdotus | Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käy lähetekeskustelun Hiedan alueen kaavatalousselvityksestä ja tekee esityksen kaupunginhallitukselle jatkotoimenpiteistä. |
| Päätös | <p>Maankäyttö- ja kaavatoimikunta</p> <ol style="list-style-type: none">1. kävi lähetekeskustelun Hiedan alueen kaavatalousselvityksestä,2. esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaa, että laadittujen mini-, midi- ja maxi-maankäyttövaihtoehtojen toteuttaminen ei ole toistaiseksi mahdollista ottaen huomioon kaupungin talouden realiteetit.3. todeta, että Hiedan alueen kehittäminen virkistyskäyttöön (mini-vaihtoehto) kerryttää noin 2 miljoonan euron kustannukset, jotka koostuvat pilaantuneiden maiden kunnostamisesta sekä viheralueiden ja ulkoilureittien rakentamisesta.4. todeta, että Hiedan alueen toteuttaminen pientalo-alueena (midi-vaihtoehto, noin 520 asukasta) kerryttää noin 9,5 miljoonan euron ns. kynnyskustannukset, ennen kuin alue voidaan ottaa käyttöön. Kustannukset muodostuvat pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta, katu- ja vesihuoltoverkon rakentamisesta sekä viheralueiden rakentamisesta ja maanhankinnasta.5. todeta, että Hiedan alueen toteuttaminen kerrostaloalueen (maxi-vaihtoehto, noin 2100 asukasta) kerryttää noin 9 miljoonan euron ns. kynnyskustannukset, ennen kuin alue voidaan ottaa käyttöön. Kustannukset muodostuvat pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta, katu- ja vesihuoltoverkon rakentamisesta sekä viheralueiden rakentamisesta ja maanhankinnasta.6. esittää, että kaupunginhallitus antaa elämänlaatulautakunnalle tehtäväksi Hiedan alueen virkistyskäytön pidemmän aikavälin suunnitelman laatimisen siten, että alueen viihtyisyyttä ja virkistyskäyttömahdollisuuksia voidaan parantaa asteittaan talousarvion määrärahojen puitteissa sekä mahdollisilla hankerahoituksilla. |

Kaupunginhallitus 29.03.2022 § 73

Valmistelija

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää:

1. todeta, että laadittujen mini-, midi- ja maxi-maankäyttövaihtoehtojen

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 5 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 73 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 19 | 20.04.2022 |

toteuttaminen ei ole toistaiseksi mahdollista ottaen huomioon kaupungin talouden realiteetit.

2. todeta, että Hiedan alueen kehittäminen virkistyskäyttöön (mini-vaihtoehto) kerryttää noin 2 miljoonan euron kustannukset, jotka koostuvat pilaantuneiden maiden kunnostamisesta sekä viheralueiden ja ulkoilureittien rakentamisesta.

3. todeta, että Hiedan alueen toteuttaminen pientaloalueena (midi-vaihtoehto, noin 520 asukasta) kerryttää noin 9,5 miljoonan euron ns. kynnyskustannukset, ennen kuin alue voidaan ottaa käyttöön. Kustannukset muodostuvat pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta, katu- ja vesihuoltoverkon rakentamisesta sekä viheralueiden rakentamisesta ja maanhankinnasta.

4. todeta, että Hiedan alueen toteuttaminen kerrostaloalueena (maxi-vaihtoehto, noin 2100 asukasta) kerryttää noin 9 miljoonan euron ns. kynnyskustannukset, ennen kuin alue voidaan ottaa käyttöön. Kustannukset muodostuvat pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta, katu- ja vesihuoltoverkon rakentamisesta sekä viheralueiden rakentamisesta ja maanhankinnasta.

5. antaa elämänlaatulautakunnalle tehtäväksi Hiedan alueen virkistyskäytön pidemmän aikavälin suunnitelman laatimisen 30.9.2022 mennessä (kokouksessa tehty lisäys) siten, että alueen viihtyisyyttä ja virkistyskäyttömahdollisuuksia voidaan parantaa asteittaan talousarvion määrärahojen puitteissa sekä mahdollisilla hankerahoituksilla.

Päätös

Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotusta siten, että ennen kuin asia käsitellään kaupunginhallituksessa, pyydetään elinvoimajaostolta lausunto Hiedan alueen pitkän aikavälin kehittämismahdollisuuksista ja miten ne voidaan nähdä suhteessa Tampereen kaupunkiseudun valmisteilla olevaan seutustrategiaan 2040.

Elinvoimajaosto 20.04.2022 § 19
159/10.02.02/2022

Valmistelija

Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Elinvoimajaosto on saanut kaupunginhallitukselta tehtäväksi antaa lausunnon Hiedan alueen pitkän aikavälin kehittämismahdollisuuksista ja siitä, miten ne nähdään suhteessa Tampereen kaupunkiseudun valmisteilla olevaan seutustrategiaan 2040.

Hiedan alueen täysimittaisen kehittämisen suurin hidaste on vaadittavien toimenpiteiden hinta. Alueen kehittäminen voidaan kuitenkin aloittaa pienin askelin, vaikka myöhemmin päätettäisiinkin, että suuriin investointeihin ei ryhdytä.

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 5 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 73 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 19 | 20.04.2022 |

- Kaavatalousselvityksestä (Ramboll 7.1.2022) käy ilmi, vanhan sahan alueen pilaantuneiden maiden puhdistaminen muodostaa suuren kuluerän. Saha on yksityisessä omistuksessa ja sijaitsee Hiedan alueen länsireunalla.
 - o Sahan alueen käyttöönotto edellyttäisi alueen hankkimista kaupungin omistukseen ja maaperän puhdistamista.
- Kaupunki omistaa alueen sahan länsipuolella (Rambollin suunnitelman Keskialue). Rantaa käytetään pienimuotoisesti uimarantana, mutta virallista uimaranta-statusta sillä ei ole. Kaavatalousselvityksen mukaan maa-alueella ei epäillä olevan saastuneita maa-aineksia.
 - o Ennen alueen laajempaa kehittämistä (edes virkistysalueeksi) kaupungin omistamaan ranta-alueeseen rajautuvan vesialueen sedimenttien tila on selvitettävä ja tarvittaessa puhdistettava.
- Kulku Hiedan alueelle tapahtuu Satamarannantietä tai Satamatien jatkoksi rakennettua kevyenliikenteen väylää pitkin. Valtuusto on 21.2.2022 valtuustoaloitteen käsittelyn yhteydessä todennut, että Väyläviraston kanssa jatketaan neuvotteluja Satamarannantien turvallisuuden parantamiseksi sekä melu- ja pölyhaittojen vähentämiseksi. Samassa yhteydessä todettiin, että Väyläviraston kanssa neuvotellaan Oriveden puunlastausalueen pitkän aikavälin tulevaisuudesta.
- Hiedan alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen pienimuotoista toimintaa varten ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kunnallistekniikan puuttuminen ei ole este kahvila/ravintolatoiminnalle, mikäli harmaat vedet voidaan imeyttää ja esim. astianpesukoneen vedet ohjata umpisäiliöön. Uimareita, vapaa-ajanviettäjiä ja mahdollisen kahvilan asiakkaita palvelevat käymälät voidaan toteuttaa siististi ja ekologisesti kompostoituvina käymälöinä.
 - o Mikäli alueelle halutaan palveluliiketoimintaa ja esim. puucee -tilat uimarannan läheisyyteen, perehdytään mahdollisuuksiin toteuttaa em. tilat ilman kiinteitä vesi- ja viemärijärjestelmiä.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ja maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta käy lähetekeskustelun ja päättää, että

1. kaupunki neuvottelee sahan alueen omistajan suunnitelmista alueen suhteen ja selvittää, onko aluetta mahdollista puhdistaa maaomistajan toimesta tai mahdollisen maakaupan yhteydessä yhdessä maanomistajan kanssa.

2. kaupunki tilaa kaupungin maihin rajautuvan järvenpohja-alueen sedimenttejä kartoittavan esiselvityksen varmistaakseen, onko pohjassa ympäristö- ja terveysriskejä aiheuttavia haitta-aineita. Tutkimus toteutetaan kesän/syksyn 2022 aikana. Sedimenttitutkimuksen valmistuttua päätetään alueen kehittämisen jatkosta.

| | | |
|--------------------------------|------|------------|
| Maankäyttö- ja kaavatoimikunta | § 5 | 08.03.2022 |
| Kaupunginhallitus | § 73 | 29.03.2022 |
| Elinvoimajaosto | § 19 | 20.04.2022 |

3. kaupunki neuvottelee Väyläviraston kanssa Oriveden puunlastausalueen pitkän aikavälin tulevaisuudesta ja toimenpiteistä Satamarannantien turvallisuuden parantamiseksi sekä melu- ja pölyhaittojen vähentämiseksi.

Päätös

Elinvoimajaosto ja maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta kävi lähetekeskustelun ja päätti, että

1. kaupunki neuvottelee sahan alueen omistajan suunnitelmista alueen suhteen ja selvittää, onko aluetta mahdollista puhdistaa maaomistajan toimesta tai mahdollisen maakaupan yhteydessä yhdessä maanomistajan kanssa. Myös rahoitusmahdollisuuksia puhdistamiseen tulee lisäselvittää.

2. kaupunki tilaa kaupungin maihin rajautuvan järvenpohja-alueen sedimenttejä kartoittavan esiselvityksen varmistaakseen, onko pohjassa ympäristö- ja terveysriskejä aiheuttavia haitta-aineita. Tutkimus toteutetaan kesän/syksyn 2022 aikana. Sedimenttitutkimuksen valmistuttua päätetään alueen kehittämisen jatkosta.

3. kaupunki neuvottelee Väyläviraston kanssa Oriveden puunlastausalueen pitkän aikavälin tulevaisuudesta ja toimenpiteistä Satamarannantien turvallisuuden parantamiseksi sekä melu- ja pölyhaittojen vähentämiseksi.

Elinvoimajaosto saattaa päätöksen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Ennakoiva maahankinta turvaamaan elinvoiman kehittämisen mahdollisuudet

Elinvoimajaosto 20.04.2022 § 20
257/10.00.01.00/2022

Valmistelija

Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Elinvoimaohjelmassa on tärkeimpien toimenpidekokonaisuuksien joukkoon nostettu logistisesti houkuttelevien, monipuolisten yritysalueiden ja houkuttelevien asuinalueiden kaavoittaminen. Käytännössä tämä edellyttää suunnitelmaa maa-alueiden hankinnasta ja suunnitelman määrätietoista toteuttamista. Elinvoimaohjelmassa on mainittu mahdollisina yritysalueina Oripohja, Yliskylä ja Orituvan alue. Asuintontteja kysellään erityisesti ranta-alueilta keskustan läheltä.

Oripohjan kaavoitus on alkanut liito-orava- ja ympäristöselvityksellä. Kaupungin kaavoitusresurssien tämänhetkisen resurssivajeen vuoksi on sovittu, että kaavoitustyö tehdään pääosin ostopalveluna Ympäristösuunnittelu Oy:n kanssa. Kaavoitusta voidaan toteuttaa ns. kumppanuuskaavoituksena yritysten kanssa, mikäli halukkaita yrityksiä löytyy. Kaupunki omistaa alueen maat muutamaa reuna-alueen omakotitalotonttia ja voimalinjaa lukuun ottamatta. Voimalinja asettaa kaavoitukselle rajoitteita.

Orituvan ja Yliskylän kaavoitusta rajoittaa vt9:n liittymät, joihin ELY vaatii eritasoliittymiä ennen kaavan hyväksymistä. Ennakoiva maanhankinta voidaan kuitenkin käynnistää luottaen siihen, että valtatieparannushankkeelle saadaan rahoitus toivotun aikataulun mukaisesti. Kaupungin viranhaltijat ja luottamushenkilöt tekevät aktiivista edunvalvontatyötä parannushankkeen edistämiseksi.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ja maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta käy lähetekeskustelun ja päättää, että

- kaupunki käynnistää neuvottelut maanhankinnoista Yliskylässä strategisessa yleiskaavassa teollisuuden käyttöön suunnitelluilla alueilla.

Päätös

Elinvoimajaosto ja maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta kävi lähetekeskustelun ja päätti, että kaupunki käynnistää neuvottelut maanhankinnoista Yliskylässä strategisessa yleiskaavassa teollisuuden käyttöön suunnitelluilla alueilla.

Jaosto ja toimikunta vahvasti puoltavat, että neuvottelut maanhankinnasta käynnistetään mahdollisimman pian.

Tiedoksi saatettavat asiat

Elinvoimajaosto 20.04.2022 § 21

Merkitään tiedoksi seuraavat asiat:

- | | |
|----|--|
| 1. | Elinvoimajohtajan katsaus elinvoimayksikön ajankohtaisista asioista. |
|----|--|

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Elinvoimajaosto merkitsi asiat tietoonsa saatetuiksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

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