

Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos / tilannekatsaus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 16
80/10.02.03/2023

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päätettiin ympäristölautakunnan päätöksellä asettaa nähtäville keväällä 2023. OAS pidettiin yleisesti nähtävillä 6.4.-5.5.2023. Nähtävilläoloaikana OAS:sta oli mahdollista jättää mielipide, ja lisäksi kaupunki pyysi viranomaisilta lausunnot. OAS:n nähtävillä olosta tiedotettiin lainsäädännön sekä OAS:ssa suunnitellun mukaisesti.

Koska kyseessä on laaja ja vaikutuksiltaan moninainen kaavahanke yritysalueella, kaupunki on pyrkinyt viestimään kaavahankkeesta alueen toimijoille sekä maanomistajille etupainotteisesti ja lainsäädännön vaatimuksia aktiivisemmin. Tavoitteena on ollut levittää alueella tietoa kaavahankkeesta, aktivoida alueen toimijoita tuomaan alueen maankäyttöön liittyviä tarpeita esiin sekä tarjoamaan korostetusti mahdollisuus vaikuttaa alueen kehitykseen.

Kaavahankkeesta on tiedotettu alueen kiinteistönomistajille lähetettyjen kirjeiden ja virallisten kuulutuksien lisäksi yrittäjien uutiskirjeessä, kaupungin sähköisissä viestintäkanavissa sekä yleisötilaisuudessa. Alueen maanomistajille, yrityksille ja muille toimijoille on lisäksi järjestetty virallisen kaavan osallistamismenettelyn lisäksi kysely, jossa on ollut mahdollista esittää omia huomioita, ideoita ja tarpeita kaavahankkeeseen liittyen.

Oripohjan kaavahankkeen OAS:sta saapui 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä, joiden lisäksi alueen toimijoille suunnattuun kyselyyn saatiin 3 vastausta. Tämän lisäksi yhteyttä on otettu myös sähköpostilla virallisen nähtävilläoloajan ulkopuolella. Lausunnot, mielipiteet, kyselyn vastaukset ja sähköpostit on käyty läpi. Saatujen vastausten perusteella on hahmoteltu alueella olevia tarpeita ja selvitystarpeita.

Elinvoimapalvelut ovat olleet yhteydessä sellaisiin alueen yrityksiin, jotka ovat mielipiteissä tai kyselyvastauksissa tuoneet esiin tarpeita alueen kehittämiseen liittyen. Yhteydenottoja on lisäksi pyritty tekemään sellaisiin toimijoihin, joiden nykyiset tontit rajautuvat suunniteltuun laajennusalueeseen. Näitä yhteydenottoja on tehty aktiivisesti myös ilman jätettyjä mielipiteitä tai kyselyvastauksia.

Yhteydenottojen perusteella elinvoimajohtaja sekä maankäyttöpäällikkö ovat pitäneet tapaamisia alueen toimijoiden kanssa, joilla on tarpeita tai toiveita kaavahankkeen suhteen. Tarpeet vaihtelevat, ja niissä esiintyy monenlaisia tavoitteita kaavamerkintöjen ja -määräysten muuttamisesta lisätonttimaan tarpeeseen. Tapaamiset on pidetty lumiseen aikaan, jolloin maastotyöt eivät vielä olleet mahdollisia.

Maankäyttöpalvelut tulevat ottamaan sellaisiin alueen toimijoihin yhteyttä toukokuun aikana, joiden kanssa näin sovittiin talven käynneillä. Näiden toimijoiden tavoitteet liittyvät suurelta osin lisäämään tarpeeseen. Yhteydenottojen perusteella sovitaan maastotyökäynnit toimijoiden kanssa, joiden tavoitteena on muodostaa maastossa näkymä tarvittavan lisäalueen

laajuudesta sekä muodosta. Toimijoiden lisämaan tarpeiden selviäminen on yksi kaavahankkeen etenemisen mahdollistava tekijä.

Alueen kehittämiseen liittyen on käyty keskustelua useaan otteeseen myös Business Tampereen kanssa. Keväällä 2023 käytyjen keskustelujen perusteella tunnistettiin tarve selvittää mahdollisuuksia rakentaa linjaraide alueelle vieressä kulkevalta rautatieltä. Linjaraide mahdollistaisi raideliikenteeseen perustuvan logistiikan toimimisen alueella ja täten loisi myös erityyppisiä mahdollisuuksia alueen kehittämiseen ja yritystoimintaan laajennettavalla yritysalueella. Tarve perustuu tämän hetken tilanteeseen, jossa tämän kaltaisia raidemahdollisuuksia löytyy Tampereen kaupunkiseudulta hyvin vähän, yksittäisiä kohteita, samaan aikaan kun yritysten kiinnostus raideliikennettä kohtaan on nousussa esimerkiksi ympäristö- ja ilmastosääntelyn sekä tavoitteiden myötä.

OAS-vaiheen viranomaislausunnoissa korostuvat erityisesti liikenteeseen liittyvät asiat. Lisäksi lausunnoissa on teemoja esimerkiksi arkeologiaan sekä paloturvallisuuteen liittyen.

OAS-vaiheen lausunnoissa on esitetty viranomaisten toimesta erilaisia huomioita ja vaatimuksia erityisesti liikenneasioihin liittyen. Tämä on luontainen asia yritysalueen kehittämisessä, varsinkin kun huomioidaan alueen sijoittuvan rautatien viereen sekä vilkkaiden valta- ja kantateiden läheisyyteen. Väyläviraston lausunnossa korostuvat erityisesti Teollisuustien tasoristeykseen sekä sen näkemäalueisiin, läheisiin liittyviin ja kaarresäteisiin liittyvät huomiot. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa tuotiin esille valmistunut Valtatien 9 tavoitetilan suunnitelma välille Orivesi - Jyväskylä. Kyseessä on pitkän aikavälin tavoitetila, jonka tavoiteajankohta on vuosi 2050. Tavoitetilaan sisältyy monia Oripohjan alueeseen liittyviä tavoitteita, joista keskeisin muutos olisi ELY-keskuksen tavoitteena oleva yhtenäinen rinnakkaistie yhteysväliä. Vaikka suunnitelmien toteuttaminen ei näytä todennäköiseltä lähitulevaisuudessa, tulee tavoitetilan vaatimien ratkaisujen mukaiset ratkaisut mahdollistaa ja varata alueen asemakaavoituksen yhteydessä, jotta rakentaminen ei estä kyseisen tavoitetilan toteutumista pitkällä aikavälillä.

ELY-keskuksen toimittaman valtatie 9 pitkän aikavälin tavoitetilaselvityksen rinnakkaistien linjaus on suunniteltu karkealla tarvetta osoittavalla tavalla yhteystarpeena. Tarkempaa toteuttamissuunnittelua tai edes toteuttamisen edellytyksiä ei ole varmistettu osana suunnitelman laatimista. Oripohjan alueella tavoitetilan mukainen rinnakkaistie oli suunniteltu ylittämään rata suunnilleen nykyisen viljavaraston kohdalla.

Kaupunki ja Pirkanmaan ELY-keskus järjestivät yhteisen viranomaisneuvottelun alueen kaavahankkeeseen liittyen. Kaupungin tavoite selvittää raideliikenteen mahdollisuus alueelle sekä ELY-keskuksen lausunnon mukainen rinnakkaistie liittyvät samaan alueeseen. Näiden eri infratavoitteiden limittyminen ristikkäin samalla alueella edellyttää suunnittelua sekä yhteistarkastelua. Asiaan liittyy myös radan ylittävä valtatie 9 silta. Neuvotteluiden tuloksena päädyttiin siihen, että kaupunki tilasi raideliikenteen esiselvityksen alueelle. Selvityksen tavoitteena oli muodostaa kuva, että onko raiteen rakentaminen alueelle teknisesti mahdollista ja toisaalta mitä sen kustannukset tulisivat olemaan. Neuvotteluissa todettiin myös, että ELY-keskuksen tavoitteena olevan valtatie 9 rinnakkaistien tarkempi toteutettavuus ja sijainti tulee määrittää, jotta se voidaan mahdollistaa kaavahankkeessa. Ehdottomana lähtökohdana tähän tuotiin kaupungin puolelta esiin se, että rinnakkaistie ei voi ylittää nykyistä viljavarastoa. Neuvotteluiden pohjalta päädyttiin siihen, että ELY-keskus tilasi kustannuksellaan samalta kaupungille

raideliikenteen selvitystä tekevältä toimijalta selvityksen valtatie 9 rinnakkaistiestä alueella. Koska tavoitteet ristesivät ja sijoittuivat osittain samalle alueelle, sama toimija tarjosi synergiahyötyjä suunnitteluun. Suunnittelua toteutettiin yhteissuunnitteluna, ja työstä koostettiin yksi raportti.

Valtatie 9 rinnakkaistiehen sekä raideliikenteeseen liittyviä asioita käsitellään enemmän tämän kokouksen § 4:ssä.

Lisäksi alueelle on laadittu myös useita muita selvityksiä. Selvitystarvetta on kartoitettu, ja tällä hetkellä selvitystilanne mahdollistaa kaavaluonnoksen laatimisen. Mikäli selvitystarpeita ilmenee lisää kaavaluonnosvaiheessa, selvitysaineistoa tarkennetaan tarpeiden mukaan kaavaehdotusvaiheeseen.

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Oripohjan raideyhteys ja vt9 -rinnakkaistie Esiselvitys, Finnmap Infra Oy, 2024
- Oripohja Asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi, Heilu Oy, 2023
- Oriveden Oripohjan liito-oravaselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2022
- Tulevaisuuden lähijunaliikenteen mahdollisuudet ja maankäytön edellytykset Orivedellä, Ramboll Oy, 2020
- Raideliikenteen meluselvitys, Ramboll Oy, 2020
- Kaupan palveluverkkoselvitys, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2019
- Orivesi-Sukkavarras-Puistolannrinne Lehdistö-Varikko-Oriahde Asemakaava-alueen arkeologinen inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2012
- Oripohja-Nihuanrannan asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys, Arkinor Oy, 2012
- Tärinäselvitys, Tasoristeysjärjestelyt rataosalla Orivesi-Haapamäki, A-Insinöörit Suunnittelu Oy ja Geomatti Oy, 2011
- Luontoselvitys Lehmiö, Katri Senilä, 2008

Kokonaiskoonti kaavahankkeen etenemiseen vaikuttavista tekijöistä:

- | | |
|------------------------------|---|
| - OAS ollut nähtävillä | OK |
| - OAS palaute analysoitu | OK |
| - Selvitystilanne | OK toistaiseksi |
| - Alueen toimijoiden tarpeet | Valmistelu menossa |
| - Laajennusalueen rakenne | Valmisteltu, alueen toimijoiden tarpeet vaikuttavat osaltaan |
| - Kaavan pohjakartta | Valmistelu menossa, pohjakartan valmistuminen edellyttää rajankäyntiä. Maanmittauslaitokselta haettu rajankäynti, arvioitu ajankohta vuosi 2024. Kaavaluonnos mahdollista, vaikka pohjakartta ei täysin lopullinen. |
| - Kaavan tekijät | OK |

Kokonaistilanne kaavahankkeen osalta on se, että näillä näkymin kaavahankkeen kaavaluonnos olisi mahdollista saada ympäristölautakunnan käsittelyyn syksyllä 2024. Maankäyttöpalveluiden tämän hetken varmistuneen resurssitilanteen myötä hanketta edistetään toistaiseksi kaupungin omana työnä.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 163 ja § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta sekä elinvoimajaosto merkitsevät Oripohjan kaavahankkeen tilannekatsauksen tiedoksi sekä esittävät sen tiedoksi kaupunginhallitukselle.
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttö- ja kaavatoimikunnan jäsen Anne Nousiainen poistui esteellisenä (osallisuusjäävi: sukulainen omistaa kiinteistön alueella) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.</p> <p>Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.</p>
