

Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos / yritysalueen rakenne

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 18
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. OAS-vaiheessa saapui 7 lausuntoa, 2 mielipidettä, 3 vastausta alueen toimijoille järjestettyyn kyselyyn sekä sähköpostiyhteydenottoja.

Oripohjan kaavahankkeen OAS-vaiheen jälkeen alueen kaavan valmistelua on jatkettu. Alueella on laadittu lisää kaavoituksen taustaselvityksiä. Lisäksi kaupungin toimesta on tehty yhteydenottoja alueella toimiviin ja tarpeita ilmoittaneisiin toimijoihin. Keskeisenä kaavahankkeen tavoitteena on kehittää alueen nykyisten toimijoiden toimintamahdollisuuksia alueella esitettyjen tavoitteiden pohjalta. Alueen yrityksillä on kaavoihin liittyviä tarpeita esimerkiksi kaavamääräyksiin ja -merkintöihin sekä lisätonttimaan tarpeisiin liittyen. Kaavahankkeen tilannetta ja tehtyjä yhteydenottoja on enemmän kuvattu tämän kokouksen § 3:ssa.

Seuraavana on vuorossa yritysalueen rakenteen linjaaminen, joka koskee erityisesti alueen liikennejärjestelyjä sekä yritysalueen laajennuksen tulevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen rakenne on tarpeen linjata päätöksenteossa ennen kaavaluonnosvaiheeseen etenemistä kaavan laajuuden ja merkittävyyden vuoksi.

Yritysalueen rakenteeseen keskeisesti liittyy alueella tehty esiselvitys, joka käsittelee Pirkanmaan ELY-keskuksen tavoitteena olevan valtatie 9 rinnakkaistien sekä kaupungin alueella selvittämän teollisuusraiteen sijoittumista. Aiheita käsitellään enemmän tämän kokouksen § 4:ssä. Kohdan päätösehdotuksena on, että linjavaihteen rakentamista ei oteta alueen kaavahankkeen tavoitteisiin. Linjavaihteen rakentamisella olisi vaikutusta alueen rakenteeseen merkittävässä määrin.

Suunnittelualueella on tunnistettavissa luonteeltaan eri tyyppisiä alueita, jotka vaikuttavat alueen rakentamiseen ja kaavaratkaisuihin eri tavoin. Alueelta tunnistetaan seuraavat aluetyypit ja niiden tarpeet:

- Olemassa oleva rakentunut yritysalue -> Kaavan päivittäminen
- Rakentumattomat yritystontit alueen keskiosassa ja eteläosassa -> Kaavan päivittäminen
- Teollisuustien ja radan välinen rakentamaton alue -> Uuden käyttötarkoituksen selvittäminen
- Teollisuustien ja Nihuantien pohjoispuolinen sekä radan itäpuolinen alue -> Tutkitaan alueen käyttöä ja yritystontin mahdollisuutta
- Kaavan laajennusalueet alueen itä- ja eteläosissa -> Alueen toimijoiden lisämaatarpeet, yritysalueen uudet tontit, laajennusalueen rakenteen ratkaiseminen, tonttien koko ja käyttötarkoitus

Valmistelun lähtökohtana on ollut, että laajennusalueelle pyritään muodostamaan mahdollisimman paljon uutta yritystonteille soveltuvaa aluetta yhdyskuntataloudellisesti mahdollisimman tehokkaalla ratkaisulla. Valmistelun lähtökohtana on ollut, että tonteista pyritään tässä kohtaa muodostamaan pinta-alaltaan mahdollisimman suuria, koska kaupungilla ei ole tarjolla laajempia yritystontteja. Lisäksi tonttien mahdollisimman suuri laajuus vähentää uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta. Alueen muodon ja rajoitteiden vuoksi myös pienempiä yritystontteja muodostuu luonnostaan. Lisäksi, laaja yritystontti on mahdollista myöhemmin jakaa pienemmäksi, mikäli kysyntää laajalle tontille ei löydy ja pienemmille tonteille olisi kysyntää tiedossa. Keskeisenä tavoitteena valmistelussa on ollut myös muodostaa alueen toimijoiden toiveiden kaltaisia lisämaamahdollisuuksia, joiden tarpeet selviävät tarkemmin lähiaikoina.

Keskeisesti alueen rakenteen suunnitteluun vaikuttavat myös liikenteeseen liittyvät Väyläviraston sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen antamat lausunnot. Niillä on vaikutusta erityisesti Teollisuustien tasoristeyksen lähistöllä. Alueeseen kohdistuvat tarpeet yhdistettyinä yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä laadittuun ”Oripohjan raideyhteys ja vt9 -rinnakkaistie, ESISELVITYS” –selvityksessä tunnistettuihin tarpeisiin johtaa se tarpeeseen muodostaa asemakaavatasolla alueen kulkuyhteyksiä nykyisestä poikkeavalla tavalla. Käytännössä tässä vaiheessa se tarkoittaa sitä, että on tarpeen poistaa Nihuantien risteys Teollisuustielle ja siirtää kulku Tankotien rakennettua katua pitkin kulkemaan. Lisäksi Teollisuustien tasoristeyksen sekä Tankotien liittymän välistä katuosuutta saattaa olla tarpeen suoristaa. Pidemmän aikavälin varautumisena esiselvityksessä tunnistettuun Teollisuustien siltaan liittyen Tankotien risteys ei olisi enää mahdollinen ja tämä johtaa tarpeeseen varautua asemakaavatasolla johtamaan Nihuantien kulku uutta katuyhteyttä pitkin Verstastielle. Uutta yhteyttä tarvitaan kyseiseen suuntaan joka tapauksessa alueen tuleville uusille yritystonteille. Asemakaavahankkeessa suunniteltavat ratkaisut ovat osin pitkän aikavälin varautumista kaavallisesti ja kaikkia suunniteltavia ratkaisuja ei liene välttämättä tarpeen toteuttaa lähivuosina.

Alustavan tason rakennesuunnittelussa on arvioitu, että tulevan asemakaavan mukainen uusien katualueiden pituus olisi noin 400-450 metriä. Kokonaisuutena kyseinen määrä on melko rajallinen suhteessa asemakaavavaiheeseen olevaan yritysalueen laajenuksen mahdollisuuteen. Tämä tarkoittaa sitä, että alue on suunnittelun keinoin mahdollista toteuttaa yhdyskuntataloudellisesti järkevästi. Erityisesti Nihuantien ja Verstastien välisen katuyhteyden rakentamista on mahdollista myös jakaa osiin ja vaiheistaa tarpeiden mukaan.

Esityslistan liitteenä on Väyläviraston sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen OAS-vaiheeseen antamat viranomaislausunnot, ”Oripohjan raideyhteys ja vt9 -rinnakkaistie, ESISELVITYS” –selvitys. Lisäksi esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on alustava tavoitekuva Oripohjan alueen kaavahankkeen ratkaisujen aluerakenteesta.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 163 ja § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta sekä elinvoimajaosto käyvät lähetekeskustelun Oripohjan alueen kaavahankkeen tulevasta aluerakenteesta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttö- ja kaavatoimikunnan jäsen Anne Nousiainen poistui esteellisenä (osallisuusjäävi: sukulainen omistaa kiinteistön alueella) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 18:17.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.
