

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

Aika 29.05.2024 klo 17:00 - 19:03

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 14	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 15	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 16	Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos / tilannekatsaus	6
§ 17	Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos / valtatie 9 rinnakkaistie sekä linjaraide	10
§ 18	Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos / yritysalueen rakenne	15
§ 19	Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos kaavahankkeen nimen muuttaminen	18
§ 20	Tiedoksi saatettavat asiat	20
§ 21	Kaavamuutosaloitteet Teerijärventie 9 - 15 alueella	21
§ 22	Puitesopimukset: Teerijärventie 9 ja Teerijärventie 13	22
§ 23	Teerijärventie 9 – 15 asemakaava ja asemakaavan muutos	24
§ 24	Muut esille tulevat asiat	26

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	17:00 - 19:03	Puheenjohtaja	
	Kallio Jyrki	17:00 - 19:03	Varapuheenjohtaja	
	Nousiainen Anne	17:00 - 19:03	Jäsen	
	Salomaa Manu	17:00 - 19:03	Ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
	Viljanen Jussi	17:00 - 18:17	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Kahilaniemi Sini	17:00 - 18:23	Elinvoimajaoston puheenjohtaja	
	Kahelin Reijo	17:00 - 18:23	Elinvoimajaoston varapuheenjohtaja	
	Jakara Heidi	17:00 - 18:23	Elinvoimajaoston jäsen	
	Kymäläinen Sami	17:00 - 18:23	Elinvoimajaoston jäsen	
	Raita-aho Timo	17:00 - 18:23	Elinvoimajaoston jäsen	

Poissa	Suhonen Irene		Elinvoimajaoston sihteer	
--------	---------------	--	--------------------------	--

Muu	Kuusisto Juha	17:00 - 19:03	Esittelijä	
	Kivikko Antti	17:00 - 19:03	Asiantuntija, maankäyttöpäällikkö	
	Somelar Dennis	17:00 - 19:03	Asiantuntija, kaavasuunnittelija	
	Sainio Sami	17:00 - 19:03	Asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	
	Valkeejärvi Julia	17:00 - 19:03	Asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelij a	
	Lilja Marjatta	17:00 - 19:03	Asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Aro Tuija	17:00 - 18:23	Asiantuntija, elinvoimajohtaja	
	Kontu Soile	17:00 - 19:03	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Antti Nieminen
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

Pöytäkirjan tarkastus

Orivedellä 3.6.2024

Jyrki Kallio
pöytäkirjantarkastaja

Anne Nousiainen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 4.6.2024

Toimistosihteeri

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 14

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 15

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

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 lisäämaan tarpeeseen. Yhteydenottojen perusteella sovitaan maastotyökäynnit toimijoiden kanssa, joiden tavoitteena on muodostaa maastossa näkymä tarvittavan lisäalueen laajuudesta sekä muodosta. Toimijoiden lisäämaan tarpeiden selviäminen on yksi kaavahankkeen etenemisen mahdollistava tekijä.

Alueen kehittämiseen liittyen on käyty keskusteluja 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 yhteysvälillä. 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 lähtökohtana 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-Puistolanrinne 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.
OK

- Kaavan tekijät

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 Päätösehdotus hyväksyttiin.

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

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos / valtatie 9 rinnakkaistie sekä linjaraide

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 17
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.

OAS-vaiheen viranomaislausunnoissa korostuivat liikenteeseen liittyvät seikat, joka on luonnollista, kun puhutaan yritysalueen kehittämisestä. Oripohjan alueen sijainti rautatien sekä vilkkaiden valta- ja kantateiden läheisyydessä korostaa liikenteeseen liittyviä teemoja. Lisäksi lausunnoissa on teemoja esimerkiksi arkeologiaan sekä paloturvallisuuteen liittyen.

Alueen kehittämiseen liittyen on käyty keskusteluja 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 lausunnoissa on esitetty viranomaisten toimesta erilaisia huomioita ja vaatimuksia erityisesti liikenneasioihin liittyen. Väyläviraston lausunnossa korostuvat erityisesti Teollisuustien tasoristeykseen sekä sen näkemäalueisiin, läheisiin liittymiin ja kaarresäteisiin liittyvät huomiot. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa tuotiin esille valmistunut Valtatie 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 yhteyvälillä. 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 lähtökohtana 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. Väylävirasto ei ollut mukana selvityksen tilaajana, mutta toimi asiantuntijatahona raideliikenteeseen liittyvissä asioissa.

Finnmap Infra Oy:n toteuttamassa ”Oripohjan raideyhteys ja vt9 -rinnakkaistie, ESISELVITYS” –selvityksessä tutkittiin mahdollisia valtatie 9 rinnakkaistien sijaintivaihtoehtoja laajasti usein erilaisin vaihtoehtoin sekä tutkittiin teollisuusraiteen rakentamisen mahdollisuutta alueelle sekä em. aiheiden alustavan tason karkeita kustannusarvioita. Selvitys on valmistunut keväällä 2024. Selvitys luo hyvän pohjan alueen liikennelähtökäytön suunnitteluun sekä suunnittelupäätösten tekemiseen.

Esiselvityksen johdanto kuvaa selvitystyön etenemistä seuraavasti:
”Työn aikana tutkittiin useita mahdollisuuksia sekä raideyhteyden että rinnakkaistien toteutukselle. Suunnittelun edetessä rakennuskustannusten sekä olemassa olevan rakennuskannan, katuverkon ja maastonmuotojen yhteensovittaminen rinnakkaistien ja raideyhteyden linjauksiin johtivat alkuperäisten vaihtoehtojen hylkäämiseen sekä uusien syntyymiseen.
- Raideyhteyden linjaamisesta idän suuntaan Oripohjan alueelle luovuttiin ja tarkastelussa keskityttiin linjavaihde-ratkaisuun olemassa olevan radan ja Teollisuustien väliselle alueelle.
- Rinnakkaistien linjausvaihtoehdot vt 9:n läheisyydessä osoittautuivat haasteellisiksi ja linjaus päätettiin toteuttaa parantamalla hieman kauempaa pohjoisessa sijaitseva Teollisuustien nykyinen tasoristeys siltayhteydeksi.”

Valtatie 9 rinnakkaistien sijainnin osalta tutkittiin useita erilaisia vaihtoehtoja. Useissa vaihtoehtoissa alueen maastonmuodot sekä olemassa oleva infrastruktuuri osoittautuivat haasteellisiksi rinnakkaistien toteuttamiseksi. Keskeisen haasteen aiheuttaa se, että rinnakkaistien vaatimusten mukaan sen tulee ylittää rata ylityksen tai alituksen kautta.

Tulevaisuuden tavoitetilan mahdollistamiseksi tasoristeys ei voi toimia lähtökohtana Väyläviraston ja ELY-keskuksen linjausten mukaan.

Esiselvityksen edetessä selvitystä ohjaava työryhmä päätyi yksimielisesti valitsemaan mahdollisen rinnakkaistien sijainniksi nykyisen Teollisuustien tasoristeyskohdan. Vaihtoehto osoittautui olevan sekä toteutettavuudeltaan että rakentamiskustannuksiltaan paras vaihtoehto vaatien pienimpiä muutoksia nykyiseen infraan verraten.

Teollisuustien valitseminen rinnakkaistien reitiksi tarkoittaa sitä, että kyseisellä kohdalla tulee asemakaavoissa mahdollistaa pitkällä aikavälillä siltaratkaisun toteuttaminen aluevarausten kautta. Valtatien 9 rinnakkaistien ja sillan toteuttamiselle ei ole aikataulua, mutta siihen tulee asemakaavassa varautua. Varautuminen tarkoittaa riittävän laajaa katualuetta sekä joidenkin liittymien katkaisutarpeita. Kokonaisuutena muutoksia on kuitenkin mahdollista vaiheistaa siten, että ratkaisulle varataan alueellisesti riittävä aluevaraus asemakaavaan, mutta liittymien katkaisuja ei ole välttämätöntä tehdä tässä vaiheessa, koska ratkaisun toteuttamisen ajankohta on avoin. Mikäli rinnakkaistien siltaratkaisun toteuttaminen tulisi ajankohtaiseksi, tulisi tällöin asemakaavaa ja liittymiä tarkastella uudelleen. Asemakaavan laadinnassa on kuitenkin järkevää mahdollisuuksien mukaan jo nyt huomioida mahdollisimman pitkälle esiselvityksen mukaisten ratkaisuiden toteuttaminen niiltä osin kuin se on maltillisilla kustannuksilla mahdollista.

Teollisuustien valikoituminen rinnakkaistien reitiksi johtaa tarpeeseen tehdä kaavamuutos myös radan länsipuolella, jossa varaudutaan kaavallisesti rinnakkaistien varaamiseen. Alueella on käynnissä jo aiemmin vireille tullut Aholantie-Kaislahdentien kaavamuutos, jolla on myös muita tavoitteita. Esiselvityksen mukaiset ratkaisut tulee huomioida ko. kaavamuutoksessa tarpeellisilta osin. Radan länsipuolella saattaa olla tarpeen käynnistää muitakin asemakaavojen muutoksia kaavojen päivittämiseksi ja esiselvityksen myötä muuttuneeseen tilanteeseen varautumiseksi. Kyseessä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoiteteila, jonka toteutumisen ajankohta on avoin, joten kyseisten tavoitteiden vuoksi ko. länsipuolen asemakaavoilla ei ole kiire.

Teollisuusraiteen osalta selvityksessä tarkasteltiin ensin vaihtoehtoja, joissa raideyhteys olisi tuotu yritysalueen sisään nykyisen Teollisuustien itäpuolelle. Suunnittelun edetessä mahdollisuudet osoittautuivat kuitenkin teknisesti haastaviksi nykyisen infran ja uuden mahdollisen raiteen yhteensovittamiseksi. Tämä olisi nostanut myös ratkaisujen laskennallisia kustannuksia. Teollisuusraiteen junaliikenne olisi yleisesti kokonaisuutena kuitenkin luonteeltaan epäsäännöllistä ja harvaa, jonka vuoksi risteämät katujen kanssa olisi mahdollista toteuttaa tasoristeysratkaisuin. Käytännössä kuitenkin alueen olemassa oleva katuinfra suhteessa raidelinjauksiin olisi tarkoittanut haastavia risteämiskulmia ja huonoja näkemiä, joiden vuoksi kaikki tutkitut vaihtoehdot olisivat edellyttäneet eritasoratkaisun rakentamista Teollisuustien kanssa. Edellä mainitut seikat olisivat nostaneet ratkaisujen kustannukset merkittävän korkeiksi, jonka vuoksi selvitystä laativa työryhmä päätyi hylkäämään tarkastellut alueen sisään kulkevat vaihtoehdot jo työn aikana.

Uutena vaihtoehtona nousi kaupungin sisäisissä sekä Business Tampereen kanssa käymissä keskusteluissa esiin mahdollisuus tarkastella

yksinkertaisen linjavaihteen mahdollisuutta radan ja Teollisuustien väliselle alueelle. Ratkaisu olisi teknisesti aiempia vaihtoehtoja yksinkertaisempi ja kustannuksiltaan alempi. Linjavaihde mahdollistaisi ns. ”sisämaan sataman” konseptin, jossa yritysalueella toteutettava tuotanto siirrettäisiin lyhyellä kumipyörillä kulkevalla kuljetuksella raidekuljetukseen tai raiteen viereen varastoon odottamaan kuljetusta. Esiselvityksen työryhmä päätyi siihen, että linjavaihteesta laaditaan tarkastelu selvityksen osana.

Esiselvityksen mukaan linjavaihteen toteuttaminen alueelle olisi todennäköisesti mahdollista. Esiselvityksessä suunniteltiin linjavaihde, joka liitetään sen eteläpäästä Orivesi-Seinäjoki rataa. Tarkastelussa linjavaihteen sivuraiteen kokonaispituus on n. 700 metriä, josta suoralla osuudella n. 570 m. Alustavan arvion mukaan linjavaihteen pituus olisi riittävä monenlaiseen toimintaan. Tarvittavan raiteen pituudet riippuvat mm. alueelle sijoittuvasta toiminnasta sekä tarvittavista opastimista. Esiselvityksessä on tutkittu ratalinjauksen tilantarve. Linjavaihteen raiteen kohdalla maasto ja nykyinen rata nousevat kohti pohjoista ja linjavaihde vaatisi maaleikkauksia laajalta alueelta. Linjavaihteen loppupäässä tasoero pääraiteeseen on yli 5 metriä. Alueen maaperän on esiselvityksissä arvioitu olevan vaihtelevaa ja pohjavedenpinnan taso mahdollisesti lähellä maanpintaa, joka mahdollisesti nostaisi ratkaisun kustannuksia.

Esiselvitys ei myöskään ole kattava selvitys linjavaihteen mahdollisuudesta, vaan lopullinen varmuus toteutettavuudesta edellyttäisi jatkosuunnittelua. Keskeisiä jatkosuunnittelun kysymyksiä olisivat alueen maaperäolosuhteet, pohjavedenpinnan taso ja sen vaikutukset sekä vaatimat ratkaisut, raiteen mitoittava pituus sekä liikennöintiin ja turvalaitteisiin liittyvät aiheet.

Esiselvityksessä linjavaihteelle on laskettu myös karkean alustavan tason kustannusarvio, jota kuvataan seuraavasti:
”Karkeiden hankeosalaskelmien perusteella raideyhteys maksaisi n. 2 M€ (rakentamiskustannukset, ei hanketehtäviä). Väylävirastolta työn aikana saadun kommentin mukaan tyypillinen liikennepaikan rakentamiskustannus on täydellisellä turvalaitevarustuksella karkeasti n. 7-11M€. Tässä esitetty linjavaihde on kuitenkin tyypillistä liikennepaikkaa yksinkertaisempi ja pienempi, joten rakentamiskustannukset olisivat mitä todennäköisemmin selvästi alle 7 M€.”

Esiselvityksen yhteydessä laadittiin myös karkean tason kustannusarvio linjavaihteelle hyödyntäen Ihku-laskentapalvelua. Konsultin laatiman kustannusarvion mukaan linjavaihteen rakentaminen hanketehtävät huomioiden olisi arvion mukaan n. 3,6 M€ (alv 0%).

Linjavaihteesta laadittuihin kustannusarvioihin sisältyy merkittävää epävarmuutta ja arvioiden tarkentaminen vaatisi tarkempaa suunnittelua. Edellä tekstissä on esitetty jatkosuunnittelua vaativia seikkoja, joiden voidaan arvioida vaikuttavan merkittävästi myös linjavaihteen kustannusarvioon.

Linjavaihteen kustannusarvio on osoittautunut mm. alueen perustamisolosuhteiden sekä vaadittavien maaleikkauksien vuoksi merkittävän kalliiksi. Linjavaihde olisi kallis investointi ja toisaalta sitä tarvitsevien yritysten löytyminen alueelle olisi myös epävarmaa. Myös

alueella tällä hetkellä olevan ja kaavamuutoksen mahdollistaman yritystonttien pinta-ala on melko pieni suhteessa linjavaihteen merkittäviin kustannuksiin. Asiasta käytiin keskustelua myös Business Tampereen kanssa, jonka asiantuntijoiden näkemykset olivat samankaltaisia; tonttimaata on liian vähän suhteessa noin laajaan investointiin.

Esityslistan liitteenä on Oripohjan raideyhteyden ja vt 9 -rinnakkaistien esiselvitys sekä linjaraiteen karkean tason kustannusarvio hankeosalaskelmana.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 163 ja § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta sekä elinvoimajaosto päättävät:
1) merkitä tiedoksi mahdollisen tulevan valtatie 9 rinnakkaistien sijainnin Teollisuustiellä.
2) että linjavaihteen rakentamista ei oteta Oripohjan kaavahankkeen tavoitteisiin.
3) esittää edellä mainitut tiedoksi kaupunginhallitukselle ja ympäristölautakunnalle.

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.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

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 sähköposti yhteydenottoja.

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 rakentumiseen 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 asemakaavavaiheessa olevaan yritysalueen laajennuksen 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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 18

29.05.2024

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.

Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos kaavahankkeen nimen muuttaminen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 19
80/10.02.03/2023

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Oripohjan yritysalueen kaavahankkeen nimi on aiempien päätösten sekä ympäristölautakunnan 7.2.2023 § 7 hyväksymän ja nähtäville asettaman osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaan "Oripohjan yritysalueen laajennus".

Nähtävillä olleen OAS:n mukaan kaavan tarkoitus ja tavoitteet ovat seuraavat: "Oripohjan yritysalueella on tarkoitus laajentaa tavoitteena kaavoittaa uusia yritystontteja. Samalla tarkastellaan voimassa olevien asemakaavojen päivitystarpeita."

Kaavahanketta on nähtävillä olon jälkeen valmisteltu eteenpäin. Kaavahankkeen tilanne on avattu tämän kokouksen § 3:ssa.

Kaavahankkeen jatkovalmistelun aikana on käynyt selväksi, että merkittävällä osalla aiempaa kaava-aluetta esiintyy tarpeita asemakaavaratkaisuiden päivittämiseen. Tarpeet liittyvät alueella toimivien yritysten tarpeisiin, lähtökohdiltaan vanhentuneisiin kaavaratkaisuihin, uusiin selvityksiin sekä olemassa olevan rakenteen ja laajennusalueen rakenteen yhteensovittamiseen. Kaava-alueessa tulee kaavaluonnosvaiheessa olemaan merkittävästi mukana myös jo aiemmin asemakaavoitettua ja monin osin rakennettua aluetta.

Kaavahankkeen aluerajauksen, lähtökohtien ja tavoitteiden tarkentuessa on tarpeen muuttaa myös kaavahankkeen nimeä. Nykyinen kaavahankkeen nimi viittaa vahvasti alueen laajennukseen. On tarkoituksenmukaisempaa muuttaa nimeä niin, että se kuvaa laajemmin koko aluetta, ei vain laajennusaluetta.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 163 ja § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta sekä elinvoimajaosto esittävät kaupunginhallitukselle, että se päättää muuttaa "Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos" kaavahankkeen nimeksi "Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos".

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.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokous keskeytettiin tämän pykälän käsittelyn jälkeen tauon ajaksi kello 18:23–18:26.

Tiedoksi saatettavat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 20

Valmistelija

Toimistosihtööri Soile Kontu

Tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginvaltuuston päätöksiä:
-	22.4.2024 § 20 Oriveden kaupungin brändistrategia
2.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	15.4.2024 § 76 Kaavoituskatsaus 2024
-	15.4.2024 § 78 Kirkkolahden frisbeegolf-rata
-	15.4.2024 § 79 Kaavamuutosaloite rantaosayleiskaavan muuttamiseksi, kiinteistö 562-414-1-58
-	15.4.2024 § 80 Ostotarjous kiinteistöstä 562-416-8-90
-	15.4.2024 § 81 Lausuntopyyntö Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksesta "Elonkirjo ja energia"
-	6.5.2024 § 95 Elinvoimalupaus
3.	Muistio tapaamisesta 22.04.2024 liittyen Markunniemen kehittämiseen
4.	Ympäristölautakunta Kuulutus Yhteiskoulun ja lukion asemakaavan muutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 15.5.-14.6.2024.
5.	Kaupunginhallitus Kuulutus Uimarannan asemakaavamuutoksen ehdotus nähtävillä 15.5.-14.6.2024.

Toimivalta

Kuntalaki

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Merkitään asiat tietoon saatetuiksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaavamuutosaloitteet Teerijärventie 9 - 15 alueella

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 21
248/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Asuinkiinteistöjen tonttien omistajat ovat useaan eri aikaan ja eri yhteyksissä tehneet kaupungille aloitteita Teerijärventiellä asemakaavan muuttamiseksi. Keskeinen tavoite kaava-aloitteissa on mahdollistaa lisämaa asuintontteihin, jolloin niitä voitaisiin laajentaa ostamalla maata kaupungin omistamalta kiinteistöltä. Aloitteen tehneiden kiinteistönomistajien tontit rajautuvat kaupungin kiinteistöön. Aloitteita on tehty Teerijärventie 9 – 15 alueen tonteilta. Kaikki alueen omistajat eivät ole tehneet aloitteita.

Asuintontit rajautuvat takareunastaan (pohjoisreuna) kaupungin omistamaan kiinteistöön. Tällä hetkellä alue kasvaa tavanomaista talousmetsää. Alue on kaavoittamatonta aluetta ja asuintontit muodostavat asemakaava-alueen rajan. Maankäyttöpalveluiden maastotarkastelun perusteella myös alueen virkistyskäyttö vaikuttaa vähäiseltä. Alustavasti on arvioitu, että tonttien laajentamiseen ei olisi estettä. Lopullisesti mahdollisuudet selviävät kuitenkin mahdollisen kaavaprosessin aikana.

Kaupunki on useaan otteeseen selvittänyt kaava-aloitteita alueen kiinteistönomistajien kanssa sekä selvittänyt alueen kiinteistöjen tarpeita.

Maankäyttöpäällikkö selostaa kokouksessa alueen tehtyjä aloitteita sekä niiden tilanteita.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää merkitä tiedoksi, että Teerijärventie 9 – 15 alueella on tehty kaavamuutosaloitteita sekä esittää tämän tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Puitesopimukset: Teerijärventie 9 ja Teerijärventie 13

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 22
248/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Asuinkiinteistöjen tonttien omistajat ovat useaan eri aikaan ja eri yhteyksissä tehneet kaupungille aloitteita Teerijärventiellä asemakaavan muuttamiseksi. Keskeinen tavoite kaava-aloitteissa on mahdollistaa lisämaa asuintontteihin, jolloin niitä voitaisiin laajentaa ostamalla maata kaupungin omistamalta kiinteistöltä. Aloitteen tehneiden kiinteistönomistajien tontit rajautuvat kaupungin kiinteistöön. Aloitteita on tehty Teerijärventie 9 – 15 alueen tonteilta. Kaikki alueen omistajat eivät ole tehneet aloitteita.

Asuintontit rajautuvat takareunastaan (pohjoisreuna) kaupungin omistamaan kiinteistöön. Tällä hetkellä alue kasvaa tavanomaista talousmetsää. Alue on kaavoittamatonta aluetta ja asuintontit muodostavat asemakaava-alueen rajan. Maankäyttöpalveluiden maastotarkastelun perusteella myös alueen virkistyskäyttö vaikuttaa vähäiseltä. Alustavasti on arvioitu, että tonttien laajentamiseen ei olisi estettä. Lopullisesti mahdollisuudet selviävät kuitenkin mahdollisen kaavaprosessin aikana.

Kaupunki on useaan otteeseen selvittänyt kaava-aloitteita alueen kiinteistönomistajien kanssa sekä selvittänyt alueen kiinteistöjen tarpeita.

Kaikille Teerijärventie 9 – 15 osoitteissa sijaitseville kiinteistöille on viestitty asiasta useaan kertaan ja tarjottu mahdollisuutta lähteä mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksen kautta. Kaikilta alueen kiinteistöiltä on tullut vastaus tehtyihin tiedusteluihin. Kaupunki on käynyt puitesopimusneuvotteluja kolmen alueella sijaitsevan kiinteistön kanssa. Alueella sijaitsee yhteensä neljä kiinteistöä. Neuvotteluiden lopputuloksena on se, että kahden kiinteistön omistajat ovat kiinnostuneita lähtemään mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksen kautta.

Kyseessä on yksityisten aloitteesta pääosin yksityisen hyödyksi tehtävä kaavahanke, joten myös sen kustannuksista vastaa kaupungin kaavoitustaksan (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76) mukaisesti yksityiset. Tämä tarkoittaa myös sitä, että mahdollinen kaavahanke voi tonttien laajentamisen osalta koskea vain niitä kiinteistöjä, jotka lähtevät puitesopimuksella mukaan kaavahankkeeseen ja näin ollen korvaavat kaupungille kaavahankkeesta aiheutuvia kustannuksia. Mahdolliseen kaavahankkeeseen on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan koko kortteli, myös sopimusta tekemättömät kiinteistöt, jotta alueen asemakaava voidaan päivittää ja säilyttää riittävän yhtenäisenä.

Puitesopimuksesta kiinnostuneita ovat alueella sijaitsevat kaksi kiinteistöä: 562-416-8-148 ja 562-416-4-244.

Kiinnostuneiden kiinteistönomistajien kesken on laadittu yhdessä neuvotellen puitesopimukset, jotka noudattavat kaavoitustaksaa (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76). Puitesopimuksissa sovitaan kaavahankkeen tavoitteista, lähtökohdista, työskentelystä sekä kustannusten jakautumisesta. Lähtökohtana kaavahankkeessa on, että kaupunki hoitaa kaavoitustyön ja mahdolliset selvitykset, ja näitä kuluja korvataan puitesopimuksen mukaisilla korvauksilla.

Mikäli alueella tulee voimaan asemakaava ja asemakaavan muutos, joka mahdollistaa lisämaan myymisen, sovitaan siitä erikseen. Lisämaan myyntiä ohjaavat asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet (kaupunginvaltuusto 17.11.2023 § 77).

Molempien kiinteistöjen omistajien kanssa on valmisteltu erilliset puitesopimukset.

Esityslistan liitteinä ovat kiinteistön 562-416-8-148 puitesopimus sekä kiinteistön 562-416-4-244 puitesopimus.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää:

- 1) hyväksyä esityslistan liitteinä olevat puitesopimukset.
- 2) oikeuttaa maankäyttöpäällikön tekemään niihin vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijaosapuolena.
- 3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan sopimukset kaupungin puolesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Teerijärventie 9 – 15 asemakaava ja asemakaavan muutos

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 23
248/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Asuinkiinteistöjen tonttien omistajat ovat useaan eri aikaan ja eri yhteyksissä tehneet kaupungille aloitteita Teerijärventiellä asemakaavan muuttamiseksi. Keskeinen tavoite kaava-aloitteissa on mahdollistaa lisämaa asuintontteihin, jolloin niitä voitaisiin laajentaa ostamalla maata kaupungin omistamalta kiinteistöltä. Aloitteen tehneiden kiinteistönomistajien tontit rajautuvat kaupungin kiinteistöön. Aloitteita on tehty Teerijärventie 9 – 15 alueen tonteilta. Kaikki alueen omistajat eivät ole tehneet aloitteita.

Asuintontit rajautuvat takareunastaan (pohjoisreuna) kaupungin omistamaan kiinteistöön. Tällä hetkellä alue kasvaa tavanomaista talousmetsää. Alue on kaavoittamatonta aluetta ja asuintontit muodostavat asemakaava-alueen rajan. Maankäyttöpalveluiden maastotarkastelun perusteella myös alueen virkistyskäyttö vaikuttaa vähäiseltä. Alustavasti on arvioitu, että tonttien laajentamiseen ei olisi estettä. Lopullisesti mahdollisuudet selviävät kuitenkin mahdollisen kaavaprosessin aikana.

Kaupunki on useaan otteeseen selvittänyt kaava-aloitteita alueen kiinteistönomistajien kanssa sekä selvittänyt alueen kiinteistöjen tarpeita.

Kaikille Teerijärventie 9 – 15 osoitteissa sijaitseville kiinteistöille on viestitty asiasta useaan kertaan ja tarjottu mahdollisuutta lähteä mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksen kautta. Kaikilta alueen kiinteistöiltä on tullut vastaus tehtyihin tiedusteluihin. Kaupunki on käynyt puitesopimusneuvotteluja kolmen alueella sijaitsevan kiinteistön kanssa. Alueella sijaitsee yhteensä neljä kiinteistöä. Neuvotteluiden lopputuloksena on se, että kahden kiinteistön omistajat ovat kiinnostuneita lähtemään mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksen kautta.

Kyseessä on yksityisten aloitteesta pääosin yksityisen hyödyksi tehtävä kaavahanke, joten myös sen kustannuksista vastaa kaupungin kaavoitustaksan (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76) mukaisesti yksityiset. Tämä tarkoittaa myös sitä, että mahdollinen kaavahanke voi tonttien laajentamisen osalta koskea vain niitä kiinteistöjä, jotka lähtevät puitesopimuksella mukaan kaavahankkeeseen ja näin ollen korvaavat kaupungille kaavahankkeesta aiheutuvia kustannuksia. Mahdolliseen kaavahankkeeseen on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan koko kortteli, myös sopimusta tekemättömät kiinteistöt, jotta alueen asemakaava voidaan päivittää ja säilyttää riittävän yhtenäisenä.

Puitesopimuksesta kiinnostuneita ovat alueella sijaitsevat kaksi kiinteistöä: 562-416-8-148 ja 562-416-4-244. Kaupunki on laatinut yhdessä kiinteistöjen omistajien kanssa neuvotellen puitesopimukset, jotka

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 23

29.05.2024

noudattavat kaavoitustaksaa (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76).
Puitesopimuksia käsitellään tämän kokouksen § 10:ssä.

Mikäli maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle tämän kokouksen § 10:ssä puitesopimuksien hyväksymistä, on tarpeen esittää myös alueen kaavahankkeen käynnistämistä.

Mahdollinen kaavahanke koskisi osoitteissa Teerijärventie 9-15 sijaitsevia kiinteistöjä sekä niiden pohjoispuolella asuinkiinteistöjen sekä voimajohtoalueen reunan välistä kaupungin omistamaa aluetta. Mahdollisen suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 ha. Alueesta rakentunutta tonttialuetta on noin 5750 m² ja loppuosa on talousmetsää.

Mahdollinen kaavahanke käsittäisi erillispientalojen korttelialueen 186 (AO) sekä asemakaavoittamatonta aluetta. Korttelissa on 4 tonttia, sen kerrosluku on (1/2)II sekä tonttitehokkuus e = 0,20.

Kaavahankkeen tavoitteita olisivat korttelin 186 tonttien 1 ja 3 laajentaminen sekä alueen asemakaavan päivittäminen vastaamaan alueen rakentunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää käynnistää Teerijärventie 9 – 15 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liitteen mukaisella alueella sekä myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä tarvittaessa muutoksia aluerajaukseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 24

Valmistelija Toimistosihteeri Soile Kontu

Toimivalta Kuntalaki

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Käsitellään muut mahdollisesti esille tulevat asiat.

Päätös Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsi tiedoksi seuraavat asiat:

1. Oriveden väkiluku huhtikuun lopussa oli 8842 henkilöä, ja siinä on kasvua +3 vuoden alkuun nähden.

2. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on kaivoslain (621/2011) perusteella 22.5.2024 hyväksynyt seuraavan malminetsintälupahakemuksen peruutusta koskevan ilmoituksen:

Hakija: Dragon Mining Oy

Nimi: Sarvisuo 3

Lupatunnus: ML2015:0026

Sijainti: Orivesi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

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