

Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos / tilannekatsaus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 16

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 ilmastosäätelyn 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 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-Puistolansirinne 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	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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 29
80/10.02.03/2023

Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan edellisen käsittelyn jälkeen Oripohjan yritysalueen kaavahankkeen suunnittelua on aktiivisesti jatkettu kesän läpi. Suunnittelun edistäminen on ollut mahdollista maankäyttöpalveluiden hyvän resurssitilanteen ansiosta. Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan sekä elinvoimajaoston yhteisessä kokouksessa 29.5.2024 linjattiin valmistelun jatkamisen mahdollistavat kysymykset esimerkiksi alueen rakenteen sekä linjaraiteen osalta. Näiltä osin tilanne on siis kaavasuunnittelun näkökulmasta selvä ja kaavan suunnittelun edistäminen mahdollista. Maankäyttöpalvelut ovat aktiivisesti jatkaneet myös alueen yritysten tarpeiden kartoittamista. Alueella toimivien yritysten muutostarpeet kaavaan ovat kaikki nyt tiedossa siltä osin, kun yritykset ovat niitä tarjotuissa tilanteissa ja yhteydenotoissa esiin tuoneet. Useat alueen yritykset ovat tuoneet esiin erilaisia tarpeita kaavaan liittyen. Suurin osa tarpeista liittyy lisäämään tarpeeseen. Monet tarpeista on kaavasuunnittelussa jo onnistuttu ratkaisemaan. Joidenkin tarpeiden osalta vaihtoehtoja ja ratkaisumahdollisuuksia haetaan parhaillaan. Pirkanmaan Jätehuollolle on varattuna tontti Verstastien ja Teollisuustien liittymän lähellä. Alueella on melko tuore asemakaava: Verstastien asemakaava on tullut voimaan 18.1.2023. Kaavan voimaantulon jälkeen alueen maankäyttöön vaikuttavat tekijät ovat muuttuneet ja tarkentuneet. Kaupungin ja Pirkanmaan ELY-keskuksen yhteisessä VT9 Rinnakkaistien ja linjaraiteen selvityksessä valtatie 9 vuoden 2050 tavoitetiladokumenttiin sisältyvän rinnakkaistieyhteyden sijainniksi tarkentui Teollisuustien linjaus. Samalla linjaus tarkoittaa sitä, että Teollisuustien tasoristeyksen kohdalla tulee varautua eritasoliittymään eli käytännössä siltaan. Mahdollisen alueelle varauduttavan sillan korkeampi luiska tai maapenkere rajautuisi kyseiseen Verstastien tonttiin. Tontille jäisi kulku tässä tulevaisuuteen varauduttavassa tilanteessa enää Verstastien kautta, ja kulku Teollisuustielle estyisi siinä tapauksessa, jos Teollisuustie ylittäisi siltana radan. Asiasta on käyty elokuussa 2024 keskustelua Pirkanmaan Jätehuollon kanssa. Toimijan edustajat ilmoittivat, että ELY-keskuksen
--------------	---

tarkentuneiden suunnitelmien mukaan varauduttava tuleva asemakaava ei käytännössä mahdollista jäteaseman suunnittelua ja rakentamista varatulle tontille. Lisäksi toimijan näkökulmasta nykyinen tontti saattaa muotonsa ja maastonmuotojen vuoksi olla haastava sekä mahdollisesti liian ahdas uuden jäteaseman tarpeisiin. Osana Oripohjan kaavahanketta tutkitaan siten myös uutta sijaintia Pirkanmaan Jätehuollon mahdolliselle uudelle jäteasemalle. Toimijan edustajien kanssa on pidetty neuvottelu, jossa uutta mahdollista sijaintia on haettu. Toimijan kanssa käydyt keskustelut ovat sujuneet hyvässä hengessä ja hyviä vaihtoehtoja uudeksi sijainniksi on löydettävissä. Maankäyttövalmistelija selostaa kokouksessa asiaan liittyvät tuoreimmat tiedot.

Kaavahankkeen tavoitteena on ollut tuoda kaavaluonnos ympäristölautakunnan käsittelyyn syksyn 2024 aikana. Tarkentuvat ja muuttuvat tavoitteet sekä ilmi tulleet uudet tiedot hidastavat kaavan suunnittelua erityisesti laajennusalueen osalta. Saattaa olla tarpeen tarkastella myös kaavahankkeen aluerajausta ja tavoitteita uudelleen. Tavoitteena on edelleen saada kaavaluonnos ympäristölautakunnan käsittelyyn syksyn 2024 aikana, mutta tulee varautua myös siihen, että valmistelu saattaa vaatia enemmän aikaa.

Kaupunki tilasi alueelle akkuvarastopotentiaalin esiselvityksen kesän ajaksi laadittavaksi. Selvityksen on laatinut Ramboll ja se on valmistunut elokuussa. Selvitys tilattiin, koska yritysalueella nähtiin olevan mahdollista potentiaalia akkuvarastojen rakentamiseen läheisen sähköaseman ja vieressä kulkevien voimajohtojen vuoksi. Akkuvarastoihin kohdistuu tällä hetkellä suurta mielenkiintoa yritysten taholta, ja Suomeen on julkistettu useita varastoihin liittyviä suuria investointeja. Selvityksen tavoitteena oli kartoittaa edellytykset ja mahdollisuudet rakentaa alueelle akkuvarasto ja tarkastella, millainen varasto alueelle olisi sähköverkon puitteissa mahdollista rakentaa.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on Oripohjan akkuvarastopotentiaalin esiselvitys.

Esiselvityksen mukaan alueella on varsin rajallinen sähköverkon kapasiteetti uuden kulutuksen liittämisen suhteen. Sähköverkossa kulutus ja tuotanto lasketaan erikseen, joten selvitys ei ota kantaa tuotannon liittymismahdollisuuksiin. Akkuvarasto lasketaan sekä kulutukseksi että tuotannoksi. Selvityksen mukaan tuotantoon löytyy hyvin liittymiskapasiteettia kaupungin alueella.

Esiselvityksen mukaan Fingridin kantaverkossa **ei ole tällä hetkellä vapaata kapasiteettia uudelle sähkön kulutusliittymälle Oriveden kaupungin alueella**. Esiselvityksen mukaan tämän hetkisen tiedon mukaan, tilanne säilyy samana vähintään vuoteen 2030 asti, jolloin mahdollisesti valmistuu Fingridin Metsälinja II (400 kV). Esiselvityksen mukaan tämäkään investointi ei välttämättä merkittävästi lisää kulutuksen liitettävyyttä Oriveden alueella, sillä kantaverkon 110 kV:n voimajohto on ikääntynyt ja tulisi uusia. Fingridin kantaverkon kehittämissuunnitelmassa kyseistä linjaa ei ole merkitty, ja kaupungilla ei ole tarkempaa tietoa Fingridin suunnitelmista Oriveden keskustaa sivuavan 110 kV voimajohdon suhteen. Kokonaisuuteen liittyy Oriveden alueen asioiden lisäksi myös linjan muut osa-alueet ja sähköverkon laajempi tilanne, kuten Tampereen alueen kasvava kulutus sekä muut voimajohdon varrella sijaitsevat kulutuskohteet, kuten paperitehtaat ja sahat.

Kaupungilla ei ole tarkempaa tietoa keskustan ohittavan Fingridin 110 kV:n voimajohdon tilanteesta tai uusimisesta. Kuitenkin, Kirkkolahden

frisbeegolf-radan suunnittelun yhteydessä Fingrid Oyj on lausunut risteämälausunnossaan asiasta seuraavaa: ” 110 kV voimajohto Mänttä Kangasala I on ikäännytynyt ja se tullaan uusimaan lähitulevaisuudessa. Mikäli myöhempien rakennemuutosten tai johtohankkeiden takia tarvitsemme johtoalueen kokonaan käyttöömmme tai jos ilmajohtoja koskevat standardit, ohjeet tai viranomaismääräykset muuttuvat, on frisbeegolfradan sijoittumisesta voimajohdon johtoalueelle sovittava voimajohdon omistajan kanssa uudelleen.” Lausunnon perusteella voimajohdon uusiminen on ajankohtaista lähitulevaisuudessa, mutta lausunnossa sitä ei ajoiteta.

Esiselvityksessä selvitettiin sähköverkon mahdollisuuksia myös Elenian 20 kV keskijänniteverkon osalta. Esiselvityksen mukaan nykyisen keskijänniteverkon varrelle uusien yritystonttien läheisyyteen voi liittää korkeintaan 5 MW akkukapasiteettia. Tämä tehtäisiin johdonvarsiliitynnällä. Sähköasemalle liityttäessä myös korkeampi liityntäteho olisi mahdollinen. Elenian mukaan keskijänniteverkkoon on sähköaseman kautta liitettävissä korkeintaan 8 MW:n sähkötehon akkuvarasto.

Esiselvityksen mukaan uusi mahdollinen 8 MW akkuvarastoliittymä ei vaikuttaisi vevän Oriveden kaupungin alueelta kaikkea kulutuksen liittymiskapasiteettia Elenian toimittamien tietojen perusteella. Esiselvityksen mukaan toisen Oriveden sähköaseman päämuuntajan kapasiteettia jäisi vielä vapaaksi ja tätä pystyisi hyödyntämään uuden liittymän sijainnista riippuen. Esiselvitykseen Elenia ei toimittanut tarkempia arvioita vapaaksi jäävästä liittymiskapasiteetista.

Lisäksi esiselvityksen mukaan alueella Elenian keskijänniteverkon avulla olisi mahdollista muodostaa energiayhteisö. Energiayhteisö tarkoittaa esiselvityksen mukaan kiinteistön sisäistä sähköjakelua, jolloin saman keskijänniteliittymän takana voi olla useita kulutus- tai tuotantokohteita, kunhan ne sijaitsevat saman omistajan kiinteistön tai kiinteistöryhmän alueella. Käytännössä tämän kaltainen järjestely vaatisi yhden yksityisen hanketoimijan, alueellisen kehittämissyhtiön, kehittämissyhtiön tai kaupungin omistusta ja hallintaa sähköliittymään liittyen. Valmistelijoiden arvion mukaan kyseisen kaltainen malli olisi hallinnollisesti haastava, ja kaupungilla ei ole resurssia edistää sen kaltaista toimintamallia. Käytännössä tarvittaisiin siis yksityinen hanketoimija. Alustavan arvion mukaan järkevintä tämä olisi niin, että yhdistettäisiin aurinkoenergian tuotantoa akkuvarastoon. Kokonaisuutena tämän kaltaista mallia voi olla järkevää edistää alueelle johonkin kohteeseen, mutta sen harkitsemisen aika on myöhemmin.

Esiselvityksessä arvioitiin myös akkuvaraston kannattavuutta. Selvityksessä todettiin, että mahdollisen kokoiset akkuvarastot kyseisellä alueella olisivat kannattavia investointeja ja takaisinmaksuaika varsin lyhyt. Näin ollen akkuvarastoon on alueella korkea potentiaali ja se olisi tuottava investointi yksityiselle taholle, mutta alueen sähköverkko ei mahdollista laajamittaisen varaston rakentumista. Joskin, tulee huomioida, että myös 8 MW sähkövarasto olisi verrattain laaja investointi, esiselvityksen mukaan 4-5 miljoonan euron luokkaa olevalla investointikustannuksella.

Yritysalueen kehittämisen kannalta alueen varsin rajalliseksi havaittu sähköverkko on haastava asia. Nykyajan investoinnit ja erityisesti tuotannollinen toiminta perustuu monelta osin sähköön, joten sähköverkon kapasiteetti on yksi keskeisimmistä yritysalueen kehittämisen pilareista. **Oripohjan alueella on esiselvityksen myötä käynyt ilmi, että tämän hetken tiedolla alueen sähköverkko ei mahdollista alueelle lisää**

laajamittaisempaa tuotantotoimintaa tai muuta paljon sähköä vaativaa toimintaa laajemmassa mittakaavassa.

Business Tampereen asiantuntijoiden karkean arvion mukaan nykyaikainen laajempi yritysalue tai niinsanottu yrityspuisto vaatii varaukseen vähintään 50 MW luokkaa olevan sähkötehon. Oripohjan alueella esiselvityksen mukaan kulutuksen liitettävyyden maksimi-arvo on tällä hetkellä 8 MW, joskaan se ei vaikuttaisi viedän kaikkea kulutuksen liittämiskapasiteettia. Tarkkaa tietoa liittymisen maksimikapasiteetista ei toistaiseksi ole. Tilanteeseen ei myöskään Fingridin kantaverkon tilanteen perusteella ole merkittäviä muutoksia tulossa lähivuosina. BT:n asiantuntijoiden mukaan 8 MW kaltainen sähköverkon kapasiteetti riittää pienteollisuuden kaltaisiin tarpeisiin, mahdollisesti PK-tason teollisuuteen, riippuen tuotannonalasta. Energiaintensiiviset uudet vihreän sähkön käyttöön tähtäävät energia- ja tuotantomuodot vaativat vielä merkittävästi suurempia sähkömääriä. Esimerkkinä vetytehtaalle pyritään varaamaan 250 MW kulutuksen liittämistehoa.

Maankäyttövalmistelija selostaa kokouksessa tietojaan 8 MW sähkötehon laajuudesta ja esimerkkiä ko. tehon mittakaavasta.

Oripohjan yritysalueen kaavahankkeen tavoitteena on olemassa olevan alueen kaavan päivittämisen ja toimijoiden tarpeiden ratkaisemisen lisäksi ollut muodostaa isompia yritystontteja. Sähköverkon kapasiteetin rajallisuus alueella haastaa alueen kehittämisen ja nostaa esiin kysymyksen siitä, että millaista toimintaa alueelle yleensä on mahdollista sijoittaa ja millaista toimintaa sinne kaavahankkeen jälkeen tonttien käyttäjiksi tavoitellaan. Maankäyttöpalveluiden alustavan tarkastelun mukaan sellaisia laajempia yritystontteja tarvitsevia toimialoja, jotka eivät merkittävässä määrin tarvitse sähköä, ovat luonnonvarojen hyödyntämisen (esim. kaivokset, louhokset, puutermiinalit) lisäksi lähinnä kiertotalouden toiminnot. Tuleekin kartoittaa ja harkita, onko laajojen yritystonttien kaavoittaminen Oripohjan alueelle tässä tilanteessa enää järkevä tavoite, vai onko kaavahankkeen tavoitteita ja aluerajausta tarpeen muuttaa enemmän kohti nykyisen alueen kaavan päivittämistä, alueen toimijoiden tarpeiden mahdollistamista sekä pienempien yritystonttien luomista osalle alueesta. Tällaisessa tapauksessa koko nykyistä kaava-alueetta ei välttämättä olisi järkevää suunnitella tässä ajanhetkessä. Tässä tilanteessa voisi olla järkevää jättää osa kaupungin maaomistuksesta reservialueeksi.

Kaupungin tulee seuraavana myös käydä keskustelu asiasta kantaverkkoyhtiö Fingridin ja alueella toimivan keskijänniteverkkoa ylläpitävän Elenian kanssa. Neuvotteluiden tavoitteena olisi kartoittaa vielä tarkemmin Oripohjan alueen mahdollisuudet sähköverkon näkökulmasta sekä käydä läpi, onko alueen sähköverkon kapasiteettiin löydettävissä nostamismahdollisuuksia kaavoituksen jälkeen sähköä käyttävien investointien mahdollistamiseksi. Neuvotteluiden tavoitteena on muodostaa kuva siitä:

- 1) että onko alueen sähköverkon kapasiteettia mahdollista nostaa?
- 2) Jos on mahdollista nostaa, millä aikajänteellä?
- 3) Jos ei ole mahdollista nostaa lähiaikoina, niin millaista ja minkälajuisista toimintaa energiayhtiöt näkisivät järkevänä kehittää alueelle?

Akkuvarastopotentiaalin esiselvityksen mukaan alueelle olisi kannattavaa rakentaa 8 MW akkuvarasto. Näin ollen kaupungin olisi mahdollista kaavoittaa tontti sellaiselle ja myydä/vuokrata tontti mahdollisesti hyvälläkin tontin arvolla alan toimijalle. Kuitenkin, maankäyttöpalveluiden arvion mukaan tämä ei ole järkevää, sillä tässä tapauksessa alueen sähköverkon verrattain vähäinen kapasiteetti käytettäisiin akkuvarastoon. Näin muun

toiminnan kehittymiseen ja mahdollisille pienemmille teollisille investoinneille jäisi kapasiteettia joko ei ollenkaan tai vähemmän. Joskin, on edelleen epävarmaa ja tarvitaan tarkempaa tarkastelua siitä, että minkä verran muuta sähkön käyttöä alueelle voitaisiin muodostaa 8 MW lisäksi.

Aiheeseen, akkuvarastopotentiaalin esiselvitykseen sekä alueen sähköverkon luomaan haasteeseen sekä kaavahankkeen mahdolliseen uuteen tavoiteasetteluun liittyen pidetään aiheeseen liittyvien viranhaltijoiden palaveri hieman ennen toimikunnan kokousta. Maankäyttöpäällikkö selostaa kokouksessa palaverin johtopäätökset.

Ilmi tulleet tiedot hidastavat Oripohjan yritysalueen kaavan suunnittelua, mutta työtä jatketaan rakentuneen alueen kaavan päivittämisen osalta aktiivisesti jatkuvasti.

Seuraavat toimet:

- Neuvottelu Fingridin sekä Elenian kanssa
 - o Aihe: Oripohjan alueen sähköverkon nykyinen kapasiteetti ja kehittämismahdollisuudet
 - o Kehittämismahdollisuudet alueen sähköverkkoon ja niiden aikataulu
- Mahdollinen kaavahankkeen tavoitteiden ja aluerajauksen uudelleen muotoilu

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) merkitä asian tiedoksi ja lähettää sen tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle sekä ympäristölautakunnalle.

2) käydä lähetekeskustelun asiasta.

3) ohjata kaupunkikehityspalvelut käymään alueen kehittämiseen ja sen sähköverkon kehittämiseen liittyvät neuvottelut sekä Fingridin että Elenian kanssa. Neuvotteluiden tavoitteena on muodostaa kuva alueen sähköverkon mahdollistamista alueen kehittämismahdollisuuksista sekä tarkentaa tietoja siitä, millaisin edellytyksin alueen sähköverkon kehittäminen olisi mahdollista.

4) palata aiheeseen myöhemmin kohdan 3 jälkeen.

Esittelijä

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Päätösehdotus

Talous- ja hallintojohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) merkitä asian tiedoksi ja lähettää sen tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle sekä ympäristölautakunnalle.

2) käydä lähetekeskustelun asiasta.

3) ohjata kaupunkikehityspalvelut käymään alueen kehittämiseen ja sen sähköverkon kehittämiseen liittyvät neuvottelut sekä Fingridin että Elenian kanssa. Neuvotteluiden tavoitteena on muodostaa kuva alueen sähköverkon mahdollistamista alueen kehittämismahdollisuuksista sekä

tarkentaa tietoja siitä, millaisin edellytyksin alueen sähköverkon kehittäminen olisi mahdollista.

4) palata aiheeseen myöhemmin kohdan 3 jälkeen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan esittelijä, kaupunginjohtaja Juha Kuusisto poistui esteellisenä (yhteisöjäävi: Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n hallituksen jäsen) kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
