

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

Aika 12.09.2024 klo 16:15 - 19:14

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 25	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 26	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 27	Maapolitiikan ajankohtaiskatsaus	5
§ 28	Asemanvainion asemakaavan muutos / tilanne	6
§ 29	Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos / tilannekatsaus	7
§ 30	Markunniemen asemakaavamuutos	17
§ 31	Kiinteistöjen hankkiminen: 562-416-2-283, 562-416-2-282 ja määräala tilasta 562-416-2-284	25
§ 32	Yksityisten omistamien rakentamattomien asemakaavatonttien kartoitus ja myyntikysely	29
§ 33	Tiedoksi saatettavat asiat	31
§ 34	Muut esille tulevat asiat	32

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	16:15 - 19:14	Puheenjohtaja	
	Kallio Jyrki	16:15 - 19:14	Varapuheenjohtaja	
	Hernesniemi Pirjo	16:15 - 19:14	Varajäsen	
	Salomaa Manu	16:15 - 19:14	Ympäristölautakunnan puheenjohtaja	

Poissa	Nousiainen Anne		Jäsen	
	Viljanen Jussi		Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Sainio Sami		Asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	

Muu	Kuusisto Juha	16:15 - 19:14	Esittelijä	Poissa § 29
	Kivikko Antti	16:15 - 19:14	Asiantuntija, maankäyttöpäällikkö	
	Somelar Dennis	16:15 - 19:14	Asiantuntija, kaavasuunnittelija	
	Valkeejärvi Julia	16:15 - 19:14	Asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelij a	
	Lilja Marjatta	16:15 - 19:14	Asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Kontu Soile	16:15 - 19:14	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

Antti Nieminen
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

25 - 34

Pöytäkirjan tarkastus Orivedellä 17.9.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

Jyrki Kallio
pöytäkirjantarkastaja

Pirjo Hernesniemi
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 18.9.2024

Toimistosihteeri

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 25

Päätösehdotus

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 26

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Pirjo Hernesniemi.

Maapolitiikan ajankohtaiskatsaus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 27
401/10.00.01.00/2024

Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
	Maankäyttöpäällikkö esittelee kokouksessa ajankohtaisia maapolitiikan asioita ja erinäisten kiinteistöihin liittyvien neuvotteluiden tilanteita.
Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee katsauksen tiedoksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Kokouskäsitteleminen	Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan puheenjohtaja Antti Nieminen jätti seuraavan toivomusponnen: Kaupungin omistama Oripohjan liike- ja toimistorakennusten korttelialue 14a tulisi muokata houkuttelevaksi ja varustaa markkinointikylillä.

Asemanvainion asemakaavan muutos / tilanne

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 28
2/10.02.03/2024

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Dennis Somelar
	Kaavasuunnittelija Dennis Somelar esittelee kokouksessa tilannekatsauksen Asemanvainion asemakaavan muutoksen edistymisestä ja kaavamutoksen luonnoksen suunnitteluperiaatteista.
Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta kuulee kaavasuunnittelijan selvityksen Asemanvainion asemakaavan muutoksen tilanteesta ja suunnitteluperiaatteista sekä merkitsee tilanteen tiedokseen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

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 yhteysväliällä. 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

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 Kotkansiiپی, 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

- 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 (osallisuusjävi: 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 kaavasunnittelun näkökulmasta selvä ja kaavan suunnittelun edistäminen mahdollista.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

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 linjaraitteen 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 akkuvarastopotentiaalilin 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

tarkastella, millainen varasto alueelle olisi sähköverkon puitteissa mahdollista rakentaa.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on Oripohjan akkuvarastopotentialin 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 risteämäläusunnossaan asiasta seuraavaa: ”110 kV voimajohto Mänttä Kangasala I on ikääntynyt ja se tullaan uusimaan lähitulevaisuudessa. Mikäli myöhempien rakennemuutosten tai johtohankkeiden takia tarvitsemme johtoalueen kokonaan käyttöömmme tai jos ilmajohtoja koskevat standardit, ohjeet tai viranomais määräykset 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

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 maksimiarvo on tällä hetkellä 8 MW, joskaan se ei vaikuttaisi vevän 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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

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, puuterminaalit) 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 minkälaajuisia toimintaa energiayhtiöt näkisivät järkevänä kehittää alueelle?

Akkuvarastopotentialin 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 sähköä käyttöä alueelle voitaisiin muodostaa 8 MW lisäksi.

Aiheeseen, akkuvarastopotentialin 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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 16

29.05.2024

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 29

12.09.2024

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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 30

23.01.2023
12.09.2024

Markunniemen asemakaavamuutos

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 23.01.2023 § 4

Valmistelija

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Tilan Markunniemi 562-416-3-138 maanomistaja on halukas muuttamaan peltoalueen asemakaavaa. Kyseinen peltoalue on asemakaavassa (hyväksytty 27.10.2008) osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Maanomistaja on jättänyt kaavasta muistutuksen, jossa toivotaan peltoaluetta erillispientaloalueeksi.

Vuonna 2012 maanomistaja on toimittanut kaupungille esityksen tilan peltoalueen käyttötarkoituksen muuttamisesta omakotiasumiseen ja asiasta on käyty neuvottelu kaupungin edustajien ja maanomistajan välillä 26.10.2012. Markunniemen käyttötarkoituksen muutoksesta on keskusteltu vuonna 2015 kaupunginhallituksen kokouksessa, jossa päätettiin merkitä tiedoksi vuonna 2012 maanomistajan lähettämä esitys ja asettaa se maapoliittisen ohjelman valmisteluryhmän selvitettäväksi (kaupunginhallitus 25.5.2015 § 163).

Maanomistaja on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 26.1.2017 Markunniemen tilan maisemallisesti arvokkaaksi merkityn peltoalueen (MA) muuttamisesta pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AO/AP) esiteltyään ensin asian yleiskaavatoimikunnan kokouksessa, jossa asiaan suhtauduttiin myönteisesti. Kaupunginhallituksen kokouksessa päätettiin ryhtyä valmistelemaan kaavamuutosta (kaupunginhallitus 6.2.2017 § 34). Markunniemen tilan kaavamuutos piti käsitellä yleiskaavan käsittelyn yhteydessä, mutta suunniteltu yleiskaavahanke muuttuikin strategiseksi yleiskaavaksi, jolla ei osoitettu tarkkarajaisia käyttötarkoituksia.

Kaupunki on jatkanut keskusteluja hankkeesta maanomistajan kanssa syksyllä 2022 ja ELY-keskukselta on pyydetty kannanottoa mahdollisesta kaavamuutoksesta alueella. Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan radan läheisyys (melu, tärinä) luo huomattavan haasteen alueen kaavoittamiseen asumiselle. Lähtökohtaisesti asumista ei ole syytä osoittaa alueille, jossa melun ohjearvot ylittyvät, jos sille ei ole todellista tarvetta. ELY huomauttaa myös, että mikäli hanketta viedään eteenpäin, tulee tehdä tärinäselvitys ja melumallinnus, jossa selvitetään alueelle tarvittavat ja rakennettavat melusuojaukset. ELY-keskukselta saadun kannanoton mukaan, jos radanvarteen ei tule meluaitaa, rakennuspaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa yöajan yli 55 dB:n alueelle.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista määrää, että asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on kuitenkin 45 dB. Kaupunki on teettänyt radan varrelle meluselvityksen ja sen mukaan ennustetilanteessa melun ohjearvot ylittyvät Markunniemen alueella. Yöaikaan aivan Markunniemen kärjessä melutaso on enimmillään 65 dB,

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4

23.01.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 30

12.09.2024

60 dB:n melualue ulottuu noin 70 m etäisyydelle niemen kärjestä ja loput alueesta on 55 dB:n aluetta. Päivällä 60 dB:n melualue ulottuu vain noin 60 m etäisyydelle niemen kärjestä.

Ennen kaavamuutokseen ryhtymistä alueelle tulee tehdä melumallinnus sekä tärinä- ja rakennettavuusselvitys, jotta saadaan selville, onko niemeen mahdollista sekä taloudellisesti järkevää osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Melumallinnuksen avulla pystyy tutkimaan, voiko rakennusten sijoittelun avulla melua torjua niin, että rakennuspaikoille saadaan melutason ohjeavot alittavia alueita.

Jos kaupunki laatii yksityisen maanomistajan maille asemakaavan, kaupunki ja maanomistaja tekevät ensin kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jolla sovitaan käynnistettävän kaavahankkeen tavoitteista sekä kaavan laatimisesta aiheutuneiden kulujen korvaamisesta. Jos kaavan toteuttamisesta aiheutuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksia (kadut, vesihuolto), niiden korvaamisesta sovitaan maankäyttösopimuksella. Kunta voi periä kehittämiskorvauksena enintään 60 % maan arvon noususta maanomistajalta (MRL 91 f §).

Maanomistaja on kutsuttu paikalle kokoukseen.

Liitteenä Markunniemen melualuekartat ja ortoilmakuva.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käy lähetekeskustelun kaavamuutoksen mahdollisuuksista sekä kustannusjaon periaatteista.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

- kävi lähetekeskustelun kaavamuutoksen mahdollisuuksista sekä kustannusjaon periaatteista,

- totesi, että ryhdytään valmistelemaan kaavoituksen käynnistämissopimusta,

- totesi, että kaupunki tiedustelee myös alueen läheisten maanomistajien kiinnostusta kaavamuutokseen.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 30
48/10.02.03/2023

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan edellisen käsittelyn jälkeen Markunniemen alueen mahdollisuuksia kaavoituksen kannalta on lähdetty tutkimaan ja selvittämään enemmän. Alue on luonteeltaan erittäin potentiaalinen alue yhdyskuntarakenteen kehittämiseen lähellä Oriveden asemaa, mutta lähtökohdiltaan toisaalta myös haastava alue.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 30

23.01.2023
12.09.2024

Lähtökohtaisina mahdollisina haasteina ja selvitettävänä asioina esille ovat nousseet erityisesti alueen maaperä, läheisen junaradan aiheuttama mahdollinen tärinä sekä radan aiheuttama melu.

Toimikunnan edellisen käsittelyn jälkeen on aiheeseen liittyen käyty useita neuvotteluja kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien kanssa asiaan liittyen. Neuvotteluiden päätarkoitus on ollut pyrkiä edistämään mahdollista suunnitteluhanketta ja hakea niitä lähtökohtia ja reunaehtoja, joita hankkeella mahdollisesti olisi. Neuvotteluiden muistiot on tuotu aikanaan toimikunnalle sekä kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville keskeisimmät neuvottelumuistiot: 23.2.2024 ja 22.4.2024.

Alueen kaavahankkeen ja toteutettavuuden kannalta keskeinen tekijä on alueen maaperä sekä mahdollinen läheisen rautatien aiheuttama tärinä.

Maanomistajien kanssa on neuvoteltu alun perin etenemisestä siten, että kaupunki kilpailuttaisi kaavakonsultin ja tämän jälkeen lähdetäisiin laatimaan kaavoituksen puitesopimusta (muistio 23.2.2024).

Maankäyttöpalveluiden arvio eräiden aiheesta käytyjen asiantuntijatapaamisten perusteella kuitenkin oli, että on järkevämpää laatia ensin erillinen selvitys alueen maaperästä ja tärinästä. Erillinen selvitys asiasta tulisi joka tapauksessa laadittavaksi kaavavaiheessa. Lisäksi tavoitteena oli saada lisää tietoa asiasta, koska se helpottaa huomattavasti alueen mahdollisuuksien arviointia, kaavahankkeen mahdollisuuksien ja järkevyyden arviointia sekä myös kaavakonsultin kilpailutusta. Alueen maaperän ja tärinän muodostamien edellytysten selvittäminen katsottiin järkeväksi ennen kuin alueen suunnitteluun ja sopimusneuvotteluihin lähdetään enemmän sitomaan resursseja.

Maankäyttöpalvelut kilpailutti alueelle maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvityksen.

Maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvityksen tarjouksesta ja mahdollisesta kustannusten jakautumisesta neuvoteltiin yhdessä maanomistajien kanssa. Maanomistajilla ei tässä kohtaa prosessia ollut kiinnostusta lähteä mukaan selvityshankkeeseen. Maanomistajat korostivat kokonaisuuden hahmottamista sekä kaavakonsultin kilpailutusta. Maanomistajat ehdottivat, että selvityksen kustannukset maksaisi kaupunki. Maanomistajat mainitsivat, että ovat avoimia vaihtoehdolle, jossa osa kustannuksista sisällytetään maanomistajien maksettavaksi osana myöhemmässä vaiheessa neuvoteltavaa puitesopimusta. Asiasta tarkemmin neuvottelumuistiossa 22.4.2024.

Osana alueen mahdollisuuksien selvittämistä kaupunki tilasi alueelle maaperä- tärinä- ja runkomeluselvityksen. Selvityksen kustannukset otetaan huomioon mahdollisesti alueelle laadittavassa puitesopimuksessa.

Toimikunnan edellisen tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunki on myös solminut kiinteistökaupan esisopimuksen kaavoitusaloitteessa tarkoitettun alueen lähistölle, Venehjoen toiselle puolelle. Esisopimusta on käsitelty

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4

23.01.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 30

12.09.2024

aiemmin myös toimikunnassa eri asiana. Kiinteistökaupan esisopimus koskee kiinteistöjä 562-416-3-168 ja 562-416-3-13. Kiinteistökaupan esisopimuksen tavoitteena on mahdollistaa se, että kaupunki voi suunnitella alueen kehittämistä ja kaavoittamista sekä toimia mahdollisesti myöhemmässä vaiheessa alueen ostajana, mikäli alueelle kaavoitettaisiin asuinrakentamiseen tontteja.

Maaperä-, tärinä- ja runkomeluserelvitykseen sisällytettiin yksityisen maanomistajan kiinteistö 562-416-3-138 rakentamattomilta osiltaan sekä kaupungin kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen alue.

Maaperä-, tärinä- ja runkomeluserelvitystä on laadittu kaupungin kilpailuttaman palveluntarjoajan toimesta kesän aikana. Selvitys on valmistunut. Selvityksen tulokset olivat positiivisia, ja niiden perusteella alue on maaperän osalta hyvin rakennettavissa. Suurin osa selvitetystä alueesta on selvityksen mukaan rakennettavissa 1-2 kerroksisille asuinrakennuksille maanvaraisesti. Osalla alueesta alue on todennäköisesti rakennettavissa massanvaihdon avulla, mutta myös paalutukseen tulee ko. alueella varautua. Kaupungin tekemän kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen alue on selvityksen mukaan kokonaisuudessaan maanvaraisesti perustettavissa 1-2 kerroksisille omakotitaloille. Selvityksen yhteenvedossa rakennettavuudesta todetaan seuraavaa:

”Rakennus perustetaan anturoin tiiviin perusmaan ja/tai sen päälle rakennetun mursketäytön varaan. Rakennettavan alueen luoteisosassa, tontilla 562–416–3–138, varauduttava mahdolliseen paaluttamiseen.”

Tärinäselvityksen mukaan läheinen rautatie ei aiheuta sellaista tärinää, jolla olisi merkittäviä vaikutuksia alueen suunnitteluun. Tärinä vaimenee 5-30 metrin etäisyydellä radasta. Aivan rataa lähimmille alueille rakentamista ei alustavissa kaavailuissa olisi tarkoitus sijoittaa muutenkaan. Myös alueen muoto, maastonpiirteet ja maanomistusolot ohjaavat siihen suuntaan. Radan läheisellä alueella on mm. Väyläviraston omistuksessa olevaa maata. Esimerkiksi Markunniemen kärkeen on rautatiestä joen yli noin 30 metrin etäisyys. Tärinäselvityksessä alueen tilannetta tärinän ja runkomelun suhteen kuvaillaan seuraavasti:

”Selvityksen perusteella suunnitelluille alueille rakennettaviin pientaloihin ei aiheudu häiritsevää junatärinää eikä runkomelua. Mittauksen perusteella tärinän taso on rakennuksissa luokka A, hyvät olosuhteet. Mittauksen perusteella runkomelutaso on ≤ 29 dB, eli häiritsevää runkomelua ei esiintyisi.”

Esityslistan liitteinä ovat Markunniemen rakennettavuusselvitys sekä tärinäselvitys. Kaavasuunnittelija esittelee selvitysten tulokset kokouksessa tarkemmin.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuvilla on koonti Markunniemen alueen tilanteesta, jossa käydään läpi myös alueen suunnitteluun liittyviä kysymyksiä sekä seuraavia mahdollisia etenemispolkuja.

Ennakoarvioissa Markunniemen alueen mahdollisen kaavasuunnittelun keskeisimmät haasteet olivat maaperä ja tärinä sekä melu. Laadittu selvitys osoittaa, että alue on maaperän kannalta hyvin rakennettavissa ja

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 30

23.01.2023
12.09.2024

tärinä tai runkomelu ei ole ongelma alueella. Näin ollen alue on rakennettavuuden kannalta hyvää aluetta asuinrakentamisen kehittämiseen. Mahdollisen kaavan suunnittelun keskeiseksi tekijäksi muodostuu näin ollen lähinnä melu. Meluun liittyvää suunnittelua ja sen ohjaamista alueen rakentamisen mahdollistavasti on mahdollista tehdä osana kaavasuunnittelua esimerkiksi rakennusten sijoittelun ja tonttikohhtaisten ratkaisujen avulla.

Kaavasuunnittelun reunaehtojen ja epävarmuuksien selviäminen ja ratkeaminen mahdollistaa alueen suunnitteluhankkeen edistämisen, kaavakonsultin kilpailuttamisen sekä mahdollisen puitesopimuksen laatimisen aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa.

Alueen kaavahankkeen käynnistäminen ja edistäminen edellyttää hyväksytyä ja allekirjoitettua puitesopimusta, jossa sovitaan kaavahankkeen tavoitteista, kustannuksista, alueen rakentamisen kustannuksista sekä mahdollisen arvonnousun jakamisesta. Sopimista ohjaavat valtuuston hyväksymät maankäyttösopimusten periaatteet.

Kaupunkikehityspalveluiden sisäisen arvion mukaan alueen mahdollinen kaavahanke on järkevää toteuttaa konsulttipalveluiden avulla. Tämä mahdollistaa hankkeen nopeamman etenemisen tilanteessa, jossa maankäyttöpalveluiden työtilanteesta vastaavan suunnitteluressin irroittaminen nykyisellä hanke- ja henkilöstömäärällä olisi haastavaa. Käytännössä kyseessä olevan kaavan laatiminen kaupungin omana työnä hidastaisi mahdollisen hankkeen etenemistä, vaikka se priorisoidaisiin suunnittelussa. Lisäksi kaavamuutoksen kustannukset jaetaan puitesopimuksessa maanomistajan ja kaupungin kesken (kaupungilla kiinteistökaupan esisopimuksen aluetta tulossa samaan kaavahankkeeseen), joten ulkopuolisen suunnittelukonsultin käyttäminen mahdollistaa selkeämmän kustannusjaon. Kaavahankkeen ohjaus ja virallinen kaavaprosessi hoidettaisiin kaupungin toimesta vakiintuneella lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Lisäksi, kyseessä olevan alueen suunnittelu edellyttää meluasioiden vuoksi tarkempaa arkkitehtisuunnittelua ja melumallinnuksia, joihin kaupungilla ei löydy osaamista tai ohjelmistoa, joka myös puoltaa hankkeen edistämistä konsulttikaavana.

Kaavoitusaloitteen tekijät ovat neuvotteluissa nostaneet esiin myös Eräjärventien viereisen, Venehjoen etelä- ja länsipuolella sijaitsevan alueen mahdollisena kehittämiskohteena. Kyseinen alue on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa. Alueella ei ole tehty kaupungin tiedossa olevia selvityksiä maaperään ja tärinäan liittyen. Ennen kaavakonsultin kilpailutusta tulee ratkaista, otetaanko alue mukaan suunnitteluun samalla kertaa vai jätetäänkö se suunnittelun ulkopuolelle. Mikäli alue otetaan mukaan suunnitteluhankkeeseen, tulee myös sen alueelle laatia maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvitys. Keskeinen kysymys ja selvitettävä asia kyseisen alueen kohdalla on myös saavutettavuus ja kulkuyhteys. Kadun rakentamiseen alueelle ei ole tarjolla selkeää vaihtoehtoa. Mikäli alue otetaan mukaan suunnitteluun tai sitä harkitaan mukaan otettavaksi, tulee selvittää ja arvioida kulkuyhteyden rakentamisen mahdollisuudet ja arvioida vaihtoehtojen kustannukset. Mikäli alue otetaan mukaan, tulee sen osalta kaupungin laatia yksityisen maanomistajan kanssa kiinteistökauppa,

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4

23.01.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 30

12.09.2024

vaihto, esisopimus tai puitesopimus. Alueen omistaja on ollut kiinnostunut keskustelemaan asiasta ja antanut myös suostumuksen tehdä alueelle maaperäselvitys, mutta sitä ei voitu toteuttaa samassa yhteydessä muun alueen kanssa alueen viljelytilanteen vuoksi. Alueen kulkuyhteyden mahdollisia vaihtoehtoja on tarkemmin kuvattu esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevan alueen tilannekoonnin yhteydessä.

Esityslistan liitteenä olevassa karttaliitteessä on esitetty Eräjärventien viereisen ja Venehjoen etelä- ja länsipuolisen alueen sijoittuminen.

Kokonaisuudessaan Eräjärventien viereiseen ja Venehjoen etelä- ja länsipuolella sijaitsevaan alueeseen kohdistuu suurta potentiaalia (noin 5-10 joenrantatonttia) aseman lähistöllä, mutta alueen haasteena on kulkuyhteyksien järjestäminen. Asiaa on käsitelty myös kaupungin johdon, maankäyttöpalveluiden sekä teknisen toimen tapaamisessa 3.9.2024. Tapaamisen perusteella valmistelijoiden näkemys on, että Eräjärventien viereistä ja joen eteläpuolista aluetta ei ole järkevää ottaa mukaan Markunniemen suunnitteluhankkeeseen, sillä kulkuyhteyden järjestäminen tulisi olemaan haastavaa, kustannuksiltaan mittava hanke vaihtoehdosta riippumatta sekä vaatimaan merkittävästi enemmän aikaa selvityksiin ja esimerkiksi Väyläviraston kanssa käytäviin neuvotteluihin. Kokonaisuuden selvittäminen ja arviointi saattaisi merkittävästi viivästyttää Markunniemen alueen suunnittelun käynnistämistä.

Kaupungin esisopimuksen mukaisen alueen osalta on valmius käynnistää kaavan laadinta käytännössä välittömästi. On kuitenkin järkevää yhdistää alue Markunniemen alueen mahdolliseen asemakaavamuutokseen. Markunniemen aloitteen mukaisen alueen asemakaavamuutokseen ei ole enää nähtävissä teknisiä esteitä ennen kaavaprosessia, mutta alueen maanomistajien kanssa tulee laatia ja allekirjoittaa puitesopimus ennen kaavahankkeen käynnistämistä. Puitesopimusneuvottelut edellyttävät mm. kaavakonsultin kilpailutuksen.

Markunniemen alueen mahdollisen suunnitteluhankkeen seuraavia asioita:

- Eräjärventien viereinen ja Venehjoen etelä- ja länsipuolinen pelto:
Otetaanko mukaan suunnitteluhankkeeseen?
 - o Jos kyllä, tarvitaan:
 - Maaperä-, tärinä- ja runkomeluselvitys
 - Kulkuyhteyden mahdollisuuden teknistaloudellinen selvitys ja kustannusarviot
 - Jos näiden jälkeen alueen suunnittelua jatkettaisiin, tarvittaisiin maanomistajan kanssa kiinteistökauppa, -vaihto, kiinteistökaupan esisopimus tai puitesopimus
- Kaavakonsultin kilpailutus
 - o Ennen tämän toteuttamista tarvitaan tieto siitä, otetaanko Eräjärventien viereinen alue mukaan suunnitteluun vai ei, muilta osin suunnittelualue on selvä.
- Puitesopimuksen neuvottelemine ja laatiminen aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa
 - o Ennen tätä vaihetta tarvitaan kaavakonsultin kilpailutus.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4

23.01.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 30

12.09.2024

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) merkitä asian tiedoksi ja käydä lähetekeskustelun asiaan liittyen.

2) että Eräjärventien viereistä ja Venehjoen eteläpuolista aluetta (liitekartta) ei oteta mukaan suunnitteluhankkeeseen alueen kulkuyhteyden järjestämisen teknisen ja taloudellisen haastavuuden vuoksi.

3) että Eräjärventien viereisen ja Venehjoen eteläpuolella sijaitsevan alueen (liitekartta) suunnittelua on mahdollista edistää, mikäli alueen kulkuyhteyksiin liittyviä asioita on mahdollista nykyisiä olosuhteita järkevämmiin ratkaista yhdyskuntataloudellisesti ja aikataulullisesti järkevästi.

4) että kaavakonsultin kilpailutus aloitetaan kaupunkikehityspalveluiden toimesta.

5) että kaupunkikehityspalvelut aloittavat neuvottelut kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimuksen laatimiseksi aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa kohdan 4) mukaisen kilpailutuksen jälkeen.

6) kehoittaa kaupunginhallitusta varaamaan riittävän määrärahan alueen suunnitteluun ja selvityksiin liittyen vuodelle 2025. Määrärahan varaamisessa tulee huomioida, että laadittavasta puitesopimuksesta riippuen on mahdollista, että suunnitteluun ja selvittämiseen liittyvät kustannukset tulevat ensin täysimääräisesti kaupungin maksettaviksi ja palautuvat tuloina puitesopimuksen ja myöhemmin laadittavan maankäytösopimuksen kautta sekä esisopimuksen mukaisen alueen osalta tontinmyyntituloina kaupungille vasta myöhemmin sopimuksissa tarkemmin määritettävällä tavalla.

7) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle, ympäristölautakunnalle ja tekniselle lautakunnalle.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotuksen kohtaan 6):

6) esittää kaupunginhallitukselle, että määräraha alueen suunnitteluun ja selvityksiin käsitellään erillisenä asiana kun mainitut kustannukset ovat tiedossa ja kustannusten jako maanomistajien ja kaupungin kesken on sovittu.

Päätös Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päätti:

1) merkitä asian tiedoksi ja käydä lähetekeskustelun asiaan liittyen.

2) että Eräjärventien viereistä ja Venehjoen eteläpuolista aluetta (liitekartta) ei oteta mukaan suunnitteluhankkeeseen alueen kulkuyhteyden järjestämisen teknisen ja taloudellisen haastavuuden vuoksi.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 4
Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 30

23.01.2023
12.09.2024

3) että Eräjärventien viereisen ja Venehjoen eteläpuolella sijaitsevan alueen (liitekartta) suunnittelua on mahdollista edistää, mikäli alueen kulkuyhteyksiin liittyviä asioita on mahdollista nykyisiä olosuhteita järkevämmin ratkaista yhdyskuntataloudellisesti ja aikataulullisesti järkevästi.

4) että kaavakonsultin kilpailutus aloitetaan kaupunkikehityspalveluiden toimesta.

5) että kaupunkikehityspalvelut aloittavat neuvottelut kaavoituksen käynnistämisen eli puitesopimuksen laatimiseksi aloitteen tehneiden maanomistajien kanssa kohdan 4) mukaisen kilpailutuksen jälkeen.

6) esittää kaupunginhallitukselle, että määräraha alueen suunnitteluun ja selvityksiin käsitellään erillisenä asiana kun mainitut kustannukset ovat tiedossa ja kustannusten jako maanomistajien ja kaupungin kesken on sovittu.

7) lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle, elinvoimajaostolle, ympäristölautakunnalle ja tekniselle lautakunnalle.

Kiinteistöjen hankkiminen: 562-416-2-283, 562-416-2-282 ja määräala tilasta 562-416-2-284

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 31
360/10.00.01.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja tekninen avustaja Essi Höysniemi

Maankäyttöpalvelut ovat tehneet useita tiedusteluja kiinteistöjen ostamismahdollisuuksiin liittyen Aseman alueella vuoden 2023 aikana. Tiedustelut eivät ole suoraan johtaneet kiinteistökauppojen neuvotteluihin, mutta erinäistä yhteydenpitoa asiaan liittyen on tiedustelukierroksen jälkeen käyty.

Asematien läheisen kiinteistökokonaisuuden omistajia lähestyttiin kaupungin toimesta. Asia ei tuolloin ollut ajankohtainen, mutta asiaan on sen jälkeen palattu kiinteistön omistajien aloitteesta kiinteistöjen omistussuhteiden muutosten seurauksena. Asia koskee seuraavia kiinteistöjä: 562-416-2-284, 562-416-2-282 ja 562-416-2-283.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu pääosin omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Alueen tonttitehokkuus $e = 0,25$. Kerrosluvuksi on osoitettu $1\frac{1}{2}$. Kaavamääräyksen mukaan $1\frac{1}{2}$ kerroksisten rakennusten korttelialueella saa rakennusoikeudesta varsinaisessa 1. kerroksessa toteuttaa vain $\frac{2}{3}$. Alue on siten voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asumiseen. Asemakaava on vuodelta 1980, joten siihen kohdistuu jonkinlaisia päivitystarpeita, vaikka tällä kohdalla kaava olisi melko hyvin toteutettavissa myös nykypäivänä. Lisäksi alueeseen kuuluu katualuetta.

Alue on sijainniltaan erinomainen. Alue sijoittuu juuri perusparannuksesta valmistuneen Asematien varteen lähelle asemaa. Kiinteistöjen alueelta on rautatieasemalle etäisyyttä 150 – 300 metriä. Näin ollen ne muodostavat erittäin keskeisen alueen yhdyskuntarakenteessa saavutettavuuden näkökulmasta.

Aseman alueen kehittämisen näkökulmasta kyseiset kiinteistöt sijaitsevat keskeisellä ja kiinnostavalla alueella. Kyseinen alue on aseman lähistöllä olevista kehittämiskelpoisista alueista yksi muutoskestävimmistä, sillä alueella on ennestään vain vähän rakentamista. Monilla muilla aseman läheisillä alueilla on siinä määrin jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, että laajamittaisempi asuinrakentaminen tai alueiden tiivistäminen ei käytännössä ole mahdollista tai järkevää, vaan alueiden kehitys tapahtuu lähinnä yksittäisten tyhjien tonttien rakentumisen kautta vähitellen.

Esityslistan liitteenä on Oriveden asemanseudun kehittämissuunnitelma (2022).

Asemanseudun kehittämissuunnitelmassa nyt kyseessä olevalla alueella on merkittävä rooli. Sille on osoitettu merkittävää uudisrakentamista. Kyseessä on yksi Aseman alueen potentiaalisimmista kehittämiskohteista

asuinrakentamisen näkökulmasta. Kehittämissuunnitelmassa alueelle on hahmoteltu uudisrakentamista noin 5000 k-m². Suunnitelmassa alueelle on visoitua modernia puutalokorttelia. Tulee kuitenkin huomioida, että kyseessä on vain visio, ja alue soveltuu monenlaiseen asuinrakentamiseen.

Kehittämissuunnitelmassa keskeisimmät laajempaa uudisrakentamista sisältävät kohteet ovat:

- Nyt käsittelyssä oleva alue ja sen läheisyys
- Markunniemen alue
- Asematien läheiset alueet Riihitien ja aseman välillä
- Asematien eteläpuolinen peltoalue.

Kehittämissuunnitelma on luonteeltaan visio, ja sen suunnittelussa ei ole selvitetty ja otettu huomioon kaikkia rakentamista rajoittavia reunaehtoja, kuten maaperän tilannetta. Suunnitelman riskiosiossa tosin tuodaan esiin maaperään liittyvät seikat. Käytännössä on selvinnyt esimerkiksi Asematien perusparannuksen yhteydessä, että Asematien eteläpuolinen alue ei ole maaperän vuoksi järkevällä tavalla rakennettavissa Oriveden kiinteistömarkkinoiden kaltaisessa tilanteessa. Alueelle oli kehittämissuunnitelmassa hahmoteltu asuinrakentamista noin 13 000 k-m². Hyvin rajallinen osa alueesta, erityisesti lähempänä Orivedentietä, saattaa olla mahdollisesti hyödynnettävissä, mutta alueen maaperää ei ole tarkemmin tutkittu. Lisäksi kyseisellä alueella kulkee laajalta alueelta sade- ja hulevesiä johtava syvä oja, joka käytännössä estää tai ainakin suuresti hankaloittaa kyseisen alueen käyttämistä rakentamiseen. Käytännössä kehittämissuunnitelmasta siis ainakin noin 13 000 k-m² on sellaiselle alueelle kaavailtua, että sen toteutuminen ei ole realistista ainakaan lähitulevaisuudessa.

Tämän jälkeen realistisiksi mahdollisuuksiksi laajamittaisempaan rakentamiseen Aseman alueella jäävät nyt käsittelyssä oleva alue (suunnitelmassa noin 5000 k-m²), Markunniemen alue (suunnitelmassa 4000-5000 k-m², mahdollinen kehitettävä alue, suunnittelun tilannetta käsitellään tämän kokouksen toisessa kohdassa) sekä Asematien varren ja Kenkätien lähistöt (noin 5000 – 6000 k-m²). Kehittämissuunnitelmassa esitetyt kerrosalat ja tehokkuudet ovat suuria, ja todennäköisesti kaavoitus- ja toteutusvaiheessa alueille toteutuu oikeasti vähemmän rakentamista. Käytännössä siis nyt käsiteltävä alue on Asematien ja Kenkätien lähistön ohella ainoita alueita Aseman välittömässä läheisyydessä, jossa laajamittaisempi rakentaminen oikeasti on mahdollista. Markunniemen alueelle on hieman enemmän etäisyyttä asemalta. Markunniemen alueen suunnittelua käsitellään tämän kokouksen eri kohdassa. Asematien varren alue on jo osana kaupunginhallituksen käynnistämää Riihitie-Bonnentien alueen asemakaavamuutoshanketta, ja hankkeessa tullaan tutkimaan mahdollisuuksia osoittaa asuinrakentamista Asematien varteen. Riihitie-Bonnentien kaavan aktiivinen suunnittelu käynnistyy niin ikään aseman lähistöllä vireillä olevan Asemanvainion asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksen tultua nähtäville, mikäli maankäyttöpalveluiden työ- ja resurssitilanne aktiivisen kaavojen edistämisen mahdollistaa siinä kohtaa. Kenkätien kiinteistö on Kotikoivun omistuksessa ja pidemmän aikavälin strategisen tarkastelun kohteena.

Kyseessä olevan alueen suunnittelun keskeisiä huomioitavia asioita ovat läheisen rautatien aiheuttamat vaikutukset sekä alueen vesitalous. Alueen maaperää ei ole selvitetty tarkemmin. Läheisen toisella puolella rataa olevan Markunniemen alueen kohdalla maaperä on hyvin rakennettavaa, ja tärinä ei muodosta ongelmaa rakentamiselle. Asemanseudun kehittämissuunnitelmassa on nostettu esiin, että alueella on sen tasaisuuden ja alavuuden vuoksi huomioitava tarkasti alueen suunnittelussa sen vesitalous ja esimerkiksi luotava hulevesien ohjattuja virtaus- ja viivytysreittejä.

Kiinteistöllä 562-416-2-284 sijaitsee rakentunut pihapiiri, jonka rakennukset ovat iäkkäitä. Ne on huomioitu myös Aseman aluetta koskevassa kulttuuriympäristöselvityksessä, joskaan siinä ei ole esitetty arviota niiden rakennushistoriallisesta arvosta tai suojelutarpeesta. Kiinteistökaupan valmistelun yhteydessä alun perin myös kaupunki on tutustunut rakennuksiin. Maininta selvityksissä olisi kuitenkin muodostanut tiettyjä haasteita toiminnalle, mikäli rakennukset olisivat kuuluneet kauppaan ja siirtyneet kaupungille. Käytyjen neuvottelujen jälkeen kiinteistöjen omistajat ovat kuitenkin myyneet pihapiirin rakennuksineen yksityishenkilölle aiemmin kesällä määräalana. Tämän vuoksi kaupungin osalle valmisteltuun kiinteistökauppaan sisältyy määräala kiinteistöstä 562-416-2-284.

Ostettava alue rajautuu osittain kaupungin omistamiin kiinteistöihin.

Asemanseudun kehittämissuunnitelmaan hahmoteltu kortteli olisi mahdollisen kiinteistökaupan jälkeen suurelta osin kaupungin omistuksessa. Kuitenkin, alueella olisi myös kyseessä olevan kiinteistökaupan jälkeen yksi keskeisesti sijaitseva kiinteistö, joka ei olisi kaupungin omistuksessa. Nyt valmistellussa kiinteistökaupassa kyseessä olevan alueen kehittäminen ja hyödyntäminen asuinrakentamiseen olisi kuitenkin mahdollista myös sellaisenaan, ilman mainitun yksityiseen omistukseen jäävän kiinteistön hankkimista.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on liitekartta käsiteltävästä alueesta sekä alueella olevasta kaupungin maanomistuksesta.

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) maaperäkartan mukaan alueen maalaji olisi karkea hieta (Kht). Kaupunki ei ole tutkinut alueen maaperää tarkemmin, eikä välittömästä läheisyydestä löydy myöskään aiempia maaperäkairauksia. Asematien perusparannuksessa kyseisellä kohdalla maaperä oli kunnallistekniikan arvion mukaan kohtalaista, mutta ei parasta mahdollista rakennusmaata. Toisaalta, Aseman alueen kehittämisen kannalta keskeisillä alueilla maaperässä esiintyy kaikissa vaihtoehdoissa merkittävää vaihtelua.

Esityslistan liitteinä ovat:

- Kiinteistön 562-416-2-283 kauppakirjan luonnos sekä kiinteistörekisterin karttaote
- Kiinteistön 562-416-2-282 sekä kiinteistön 562-416-2-284 määräalan kauppakirjan luonnos sekä karttaote

Kauppakirjoissa on edelleen tarpeen tehdä lisävalmistelua ja teknisiä muutoksia. Muutokset tehdään toimikunnan käsittelyn jälkeen. Muutokset

koskevat erityisesti myyjien tietoja, joita ei julkisissa kauppakirjaversioissa esitetä tietosuojan vuoksi. Muutokset ja tarkennukset tehdään ennen kaupunginhallituksen käsittelyä, mikäli toimikunta päättää viedä asian eteenpäin.

Maankäyttöpalvelut ovat arvioineet kyseessä olevien kiinteistöjen hankkimisen olevan kaupungin kannalta järkevää. Kiinteistöt mahdollistavat Aseman alueen kehittämisen ja mahdollistavat laajuudeltaan sellaista asuinrakentamista, johon ei ole monia muita mahdollisuuksia aseman lähistöllä. Kyse on pitkän aikaväli kehittämispotentiaalin muodostamisesta.

Kiinteistön 562-416-2-283 pinta-ala on 1490 m² ja neuvoteltu kauppahinta 11 925,96 euroa. Kiinteistön 562-416-2-282 sekä kiinteistön 562-416-2-284 määräalan pinta-ala on yhteensä 2508 m² ja kauppahinta 20 074,04 euroa. Yhteensä kiinteistöjen pinta-ala on 3 998 m² ja neuvoteltu kauppahinta yhteensä 32 000 euroa. Kauppahinta vastaa maapohjan arvoa noin 8 e/m².

Vuonna 2024 kaupungin talousarviossa maanhankintaan on ollut käytettävissä 250 000 euroa. Tähän mennessä vuoden aikana kaupunki on tehnyt yhden kiinteistöhankinnan, joka koski metsäkiinteistön ostamista. Kaupunginvaltuusto myönsi hankintaan talousarvion investointiosaan kauppasummaa vastaavan lisämäärärahan kaupunginhallituksen investointeihin. Muita kiinteistöhankintoja ei vuoden aikana ole tehty. Näin ollen maanhankintaan on käytettävissä talousarvion mukaisesti 250 000 euroa.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

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

1) Kaupunki ostaa kiinteistöt 562-416-2-283 ja 562-416-2-282 sekä määräalan tilasta 562-416-2-284 kauppahintaan yhteensä 32 000 euroa.

2) Hyväksyä liitteenä olevat kauppakirjat.

3) Valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan kauppakirjat kaupungin puolesta sekä tekemään niihin tarvittavia vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijapuolena.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yksityisten omistamien rakentamattomien asemakaavatonttien kartoitus ja myyntikysely

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 32
361/10.00.01.00/2024

Valmistelija

Tekninen avustaja Essi Höysniemi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kevään ja kesän 2024 aikana on maankäyttöpalveluiden toimesta kartoitettu rakentamattomia yksityisessä omistuksessa olevia asuintontteja asemakaava-alueella.

Rakentamattomat tontit rajattiin muista tonteista alustavasti ilmakuviin perusteella ja listattiin. Lisäksi tonteille tehtiin muuta karttatarkastelua. Kiinnostavaksi arvioituille tonteille tehtiin maastokäynnit alkukesän aikana. Osa tonteista valittiin jatkoon ja listattiin, osa karsittiin pois esimerkiksi tontin muodon, sijainnin, melun tai maaperän vuoksi. Kiinnostaviksi arvioitujen tonttien omistajille on heinäkuussa lähetetty kirjeet maankäyttöpalveluiden toimesta. Kirjeessä kaupunki tarjoutui alustavasti ostamaan tontin hintaan 7 e/m², mutta kuten kirjeessäkin todetaan, tarjous ei ole sitova ja edellyttää lainvoimaista kaupunginhallituksen tai viranhaltijan päätöstä. Päätösvalta kauppoihin liittyen määräytyy hallintosäännön perusteella riippuen kiinteistön kauppahinnasta.

Kirjeitä lähetettiin yhteensä 17 tontista. Heinä-syyskuussa tonttien omistajilta on tullut yhteydenottoja tasaisesti. Useat heistä ovat kiinnostuneita keskustelemaan kiinteistökaupoista kaupungin kanssa. Osan kanssa on käyty maastossa katsomassa tontin tilannetta ja esimerkiksi mahdollista ostettavan alueen rajausta.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman (kaupunginvaltuusto 20.2.2023) mukaan tavoitteena on mm.:

- maapolitiikalla on tarkoituksenmukaista edistää täydennysrakentamista
- erilaisten asumismuotojen sijoittumismahdollisuuksien mahdollistaminen kaupungin alueella
- yhdyskuntarakenteen ja ympäristön hallittu kehittäminen sijoittamalla uudet asumismuodot ja alueet lähelle palveluita ja rakennettua infraa

Tarkastellut yksityisten omistuksessa olevat rakentamattomat tontit sijaitsevat pääosin jo muuten rakentuneilla alueilla. Tontit ovat näin ollen valmiin infrastruktuurin piirissä, eivätkä edellytä myyntiin laittamiseksi merkittäviä kunnallistekniikan investointeja. Näin ne muodostavat kaupungin näkökulmasta tonttien myyntiin saamiseksi harkinnan arvoisen ja järkevän vaihtoehdon verrattuna uusien alueiden kaavoittamiseen ja rakentamiseen. Valmiin infran piirissä olevien tonttien myyntiin saaminen on järkevää niin talouden kuin myös ympäristön ja resurssien käyttöön liittyvien seikkojen osalta. Tonteista useat sijaitsevat myös erittäin hyvillä sijainneilla ja monet myös sellaisilla alueilla, joissa kaupungilla ei tällä hetkellä ole myytäviä tontteja. Esimerkkinä tällaisesta alueesta Orihteen alue. Osa tonteista saattaa edellyttää kaavamuutoksia ennen myyntiin laittamista erinäisten seikkojen ja ikääntyneiden asemakaavojen vuoksi, mutta osa tiedustelluista tonteista olisivat sellaisenaan valmiita myyntiin asetettavaksi.

Liitteenä kokoukseen osallistuville kartta niiden tonttien sijainneista, joiden maanomistajille lähetettiin tiedustelukirjeet sekä esimerkki tiedustelukirjeestä.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää:

1) merkitä asian tiedoksi ja käydä siitä lähetekeskustelun.

2) esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää seuraavaa:

- Kaupunki voi lähtökohtaisesti ostaa hyviä yksityisiä rakentamattomia asemakaavassa asumiseen osoitettuja tontteja hallintosäännön mukaisesti joko kaupunginhallituksen tai viranhaltijan päätöksellä (riippuen kauppahinnasta) maanhankintaan varattujen määrärahojen puitteissa lähtökohtaiseen hankintahintaan 7 e/m².
- Lähtökohtaa on mahdollista soveltaa tontin ominaisuuksien mukaan tarvittaessa.
- Lähtökohtaiseen hintaan on mahdollista lisätä tontin erityisominaisuuksiin perustuvia lisähintoja, esimerkiksi puuston tai sähköliittymän arvo.
- Lähtökohtaa ei sovelleta sellaisiin tontteihin, joilla on rakennuksia, rakennelmia, muita toimenpiteitä vaativia ominaisuuksia, muualta alueelle tuotuja maamassoja, pilaantunutta maaperää tai muita havaittuja riskejä asumiskäytön kannalta.
- Jokainen kiinteistökauppa harkitaan erikseen ja ostaminen edellyttää erillistä päätöstä.
- Tämä päätös ei velvoita kaupunkia ostamaan kiinteistöjä näillä ehdoilla.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi saatettavat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 33

Valmistelija

Toimistos sihteeri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	24.6.2024 § 152 Puitesopimukset: Teerijärventie 9 ja Teerijärventie 13
-	24.6.2024 § 153 Teerijärventie 9 – 15 asemakaava ja asemakaavan muutos
2.	Teknisen lautakunnan päätöksiä:
-	13.6.2024 § 58 Kirkkolahden frisbeegolf-radan yleisen alueen suunnitelma
3.	Ympäristöministeriön valtionavustuspäätös 26.6.2024 Oriveden rakennetun ympäristön tiedonhallinnan uudistukseen. Avustusta ei myönnetty.
4.	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on kaivoslain (621/2011) perusteella 9.7.2024 hyväksynyt seuraavan malminetsintälupaa koskevan hakemuksen (päätös malminetsintäluvan voimassaoloajan jatkamisesta): Hakija: Dragon Mining Oy Alueen nimi: Sarvisuo 1-2 Lupatunnus: ML2013:0006 Alueen sijainti ja koko: Orivesi, 38,93 ha
5.	Muistio tapaamisesta 11.6.2024 liittyen Kuusitien tonttiin
6.	Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Oriveden kaupungin välisen Aholantie-Kaislahdentie liikenneverkoston kehittämisen palaverin 17.6.2024 muistio

Toimivalta

Kuntalaki

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 34

Valmistelija Toimistos sihteeri Soile Kontu

Toimivalta Kuntalaki

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.

Päätös Maankäyttö- ja kaavatoimikunta keskusteli tonttivarauksesta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34

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 §)