

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos; kaavahankkeen aluerajauksen ja tavoitteiden muuttaminen

Kaupunginhallitus 24.03.2025 § 62
123/10.02.03/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitukselle, ympäristölautakunnalle, elinvoimajaostolle sekä maankäyttö- ja kaavatoimikunnalle järjestettiin iltakoulu 16.1.2025, jonka aiheena oli yritysalueiden kehittäminen. Teemaa käsiteltiin monipuolisesti ja laaja-alaisesti. Iltakoulussa käytiin läpi kaupungilla tiedossa olevat yritysten kehitysmahdollisuudet ja -tarpeet, käynnissä olevat yritysalueiden kaavahankkeet sekä tunnistetut mahdolliset kehityspotit. Iltakoulussa aihetta käsiteltiin monista eri näkökulmista ottaen huomioon mm. kaupungin maankäytönsuunnittelun ja infran toteutuksen rajalliset resurssit sekä tiedot sähköverkon kapasiteetista.

Iltakoulun tavoitteena oli linjata yritysalueiden kehittämisen tavoitteita, ensimmäisenä edistettäviä hankkeita ja alueita sekä muodostaa painopisteet eniten tavoiteltavista toimialoista. Iltakoulun tavoite saavutettiin.

Iltakoulun keskustelun mukaiset linjaukset ja toimenpiteet edellyttävät kaupunginhallituksen päätöksiä. Tämä päätös on ensimmäinen aiheeseen liittyvä käsittelyyn tuleva päätös.

Orivedellä on ollut vireillä kaavahanke nimeltään "Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos". Aihetta on käsitelty moneen eri otteeseen. Kaupunginhallitus on 24.6.2024 § 151 päättänyt muuttaa kaavahankkeen nimeksi "Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos". Tuolloisessa päätöksessä on muutettu kaavahankkeen nimeä.

Kaavahankkeen nimi voidaan myös iltakoulun mukaisten linjausten mukaisissa toimenpiteissä pitää 24.6.2024 § 151 päätöksen mukaisena: Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Iltakoulussa linjattiin, että ensisijaisesti keskitytään olemassa olevan yritysalueen asemakaavan päivittämiseen ja kehittämiseen sekä tiedossa olevien yritysten tarpeiden mahdollistamiseen.

Kaupunkikehityspalveluilla on tiedossa yli 10 Oripohjan alueeseen liittyvää alueen yritysten erilaista tarvetta ja toivetta. Kaavahankkeessa keskitytään mahdollistamaan yritysten esittämät kehitystarpeet ja -mahdollisuudet. Yritysten esittämien mahdollisuuksien ja tarpeiden aikajänteet vaihtelevat.

Aiemmin Oripohjan kaavahankkeen tavoitteena on ollut muodostaa suuria yritystontteja, joiden pinta-ala olisi 5-10 hehtaarin luokkaa. Tämän tavoitteen toteuttamista siirretään pidemmälle tulevaisuuteen.

Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteita tulee muuttaa siten, että kaavahankkeen tavoitteena on:

- Kehittää olemassa olevaa yritysalueita
- Vastata alueen yritysten kehitystarpeisiin
- Päivittää alueen asemakaavaa
- Tutkia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamista

Näin ollen tässä kaavahankkeessa tavoitteena ei ole enää laajentaa yritysalueita siinä mittakaavassa kuin aiemmin.

Yritysalueen laajennus on edelleen suunnitelmassa ja tarpeen pitää mukana kaupungin kaavahankkeissa. Olemassa olevan yritysalueen kehittäminen ja yritysalueen merkittävä laajentaminen tulee erottaa kahteen eri kaavahankkeeseen. Näin ollen laajennusalueelle tulee käynnistää oma uusi kaavahanke. Tämä edellyttää kaupunginhallituksen erillisen päätöksen.

Myös kaavahankkeen aluerajausta on muutettava alueen kaavahankkeen eteenpäin viemiseksi. Kaavahankkeen alueesta otetaan pois yritysalueen merkittävän laajennuksen alue, jolle käynnistetään oma erillinen uusi kaavahanke.

Oripohjan kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 6.4.-5.5.2023. Tämän jälkeen on laadittu erilaisia alueen kehittämisen edellytyksenä olevia selvityksiä, käyty viranomaisneuvotteluja, tehty yhteistyötä ja viestintää alueen yritysten kanssa, haettu ratkaisuja alueen yritysten esittämiin tarpeisiin sekä tehty itse kaavanlaatimisen työtä. Oripohjan kaavahanke on maankäyttöpalveluiden aktiivisessa työskentelyvaiheessa tällä hetkellä. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos nähtäville kesään 2025 mennessä.

Esityslistan liitteenä on Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotettu uusi aluerajaus

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus muuttaa Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos – kaavahankkeen tavoitteet esittelytekstissä mainitun mukaisiksi, muuttaa kaavahankkeen aluerajauksen liitteen mukaiseksi sekä myöntää maankäyttöpäällikölle tarvittaessa oikeuden muuttaa aluerajausta suunnittelun aikana.
Asian käsittely	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
