

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 42
258/10.02.03/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko, maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Oripohjan alue sijaitsee Oriveden keskustaajaman pohjoispuolella rajoittuen etelässä valtatie 9:ään, lännessä Haapamäen rautatieosuuteen sekä idässä ja pohjoisessa metsä- ja peltoalueisiin. Oripohjan alueella on pitkään ollut vireillä asemakaavahankkeita eri tavoittein ja aluerajauksin.

Vuonna 2010 käynnistetyn Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena oli kaavoittaa Oripohjan alueelle yritystonttien lisäksi uusia asuintontteja Nihuanjärven ja Oripohjan väliselle alueelle. Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustava kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 6.5.-19.5.2010.

Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alustavassa kaavaluonnoksessa valtatieltä 9 Teollisuustien tasoristeyksen kohdille ulottuva alue oli osoitettu teollisuustoiminnoille ja tasoristeykseltä Nihuanjärven rantaan ulottuva alue erillispientaloalueeksi.

Nykyiseen aluerajauksen mukaiset alueen eteläosat ovat kuuluneet Oripohja-Sukkavarras-Puistolankujan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laajempaan aluerajaukseen. Kaavahanke on käynnistetty huhtikuussa 2012 ja kaavahankkeen alustavina tavoitteina oli tarkastella alueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä osoittaa alueita yritystoiminnalle ja rivitalorakentamiseen.

Tämän jälkeen kaavahankkeen tarkoitusta ja tavoitteita on tarkasteltu. Nykyisen kaltaisena kaavahankkeena Oripohjan yritysalueen kaavahanke on julkaistu kaavoituskatsauksessa vuonna 2019.

Kaavahankkeesta on lohkottu pienempi osa, Verstastien asemakaavamuutos, joka on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 18.1.2021 § 5 ja se on tullut voimaan 18.1.2023. Kaavahankkeessa päivitettiin asemakaavaa kortteleiden 7d ja 7c osalta.

Vuonna 2019 julkaistun kaavoituskatsauksen mukaisen Oripohjan-Nihuanrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteina oli laajentaa olemassa olevaa yritysalueita itään päin kaupungin omistamille alueille ja päivittää olemassa olevan yritysalueen asemakaavaa. Oripohjan yritysalueen vuoden 2019 aluerajauksen mukainen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on hyväksytty ympäristölautakunnassa 7.2.2023 § 7 ja se on ollut nähtävillä 6.4.-5.5.2023.

Lisäksi kaavahankkeeseen liittyen järjestettiin kysely alueen yrityksille, jossa kerättiin tarpeita alueen yritystonttien asemakaavaratkaisuihin liittyen. Kyselyyn vastanneiden toimijoiden kanssa käytiin keskusteluja ja tarvittaessa maastokäyntejä tarpeiden huomioimiseksi asemakaavan luonnosvaiheen työstämisen yhteydessä. Kaavasuunnittelussa on parhaan mahdollisen tiedon ja lähtökohtien mukaan huomioitu alueen toimijoiden esittämät kehitystarpeet ja -toiveet. Kaavaratkaisussa suurin osa esitetyistä tavoitteista on onnistuttu ratkaisemaan ja mahdollistamaan.

Kaupunginhallitus on päättänyt nyt luonnosvaiheessa olevan Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteista ja aluerajauksesta 24.3.2025 § 64. Kaavahankkeen tavoitteena päätöksen mukaisesti kehittää olemassa olevaa yritysalueita, vastata alueen yritysten kehitystarpeisiin, päivittää alueen asemakaavaa sekä tutkia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamista.

Kaavahankkeen aluerajauksesta on erotettu varsinainen laajennusalue omaksi kaavahankkeekseen kaupunginhallituksen päätöksellä 24.3.2025 § 65. Kaavahanke on nimetty Oripohjan yritysalueen laajennuksen asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi.

Kaavahankkeen aluerajauksen jakamisen taustana on 16.1.2025 pidetyn iltakoulun linjaukset Oriveden yritysalueiden kehittämiseen liittyen, jossa haettiin painopisteitä yritysalueiden kehittämisen priorisointiin liittyen. Oriveden alueella on vireillä monia yritysalueisiin liittyviä kehittämishankkeita, joten oli syytä selvittää kehittämisen painopisteitä, jotta kehittämishankkeita saadaan edistettyä. Iltakouluun osallistui kaupunginhallitus, ympäristölautakunta, elinvoimajaosto sekä maankäyttö- ja kaavatoimikunta.

Nykyisen asemakaavahankkeen aluerajauksen mukaiset asemakaavat on laadittu eri aikoihin eivätkä ne enää kokonaisuudessaan vastaa nykyajan tarpeita. Laaditussa asemakaavaluonnoksessa alueen asemakaavaa on pyritty yksinkertaistamaan sekä yhdenmukaistamaan samalla huomioiden yritysten kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Kaavaluonnoksessa on soveltuvilta osin huomioitu kyselyn pohjalta kartoitetut yritysten ja toimijoiden tarpeet sekä erinäisissä selvityksissä esiin tuodut seikat. Alueella varaudutaan mm. Pirkanmaan ELY-keskuksen tavoitteena olevan valtatie 9 rinnakkaistien toteuttamiseen Oripohjan alueella varaamalla sille riittävän laajuinen katualue huomioiden pitkän aikavälin tavoite toteuttaa Teollisuustien tasoristeyksen kohdalle eritasoratkaisu (silta). Kyse on valtion esittämästä tarpeesta alueen kaavasuunnitteluun, joka on kaavaratkaisulla mahdollistettu.

Kaavaluonnos on valmistunut. Luonnoksessa on osoitettu alueen toimijoiden tarpeisiin vastaamiseksi laajennusalueita useisiin tontteihin (korttelin 331 tontti 1, korttelin 339 tontti 2, korttelin 340 tontit 2, 4 ja 5, korttelin 343 tontti 1 ja 2 sekä korttelin 345 tontti 4). Laajennusalueilla vastataan alueen toimijoiden esittämiin tarpeisiin. Kokonaan uusia hyvän muotoisia useamman hehtaarin laajuisia yritystontteja alueelle osoitetaan kortteliin 333 tontin 2 muodossa sekä kortteliin 346 tonttien 1 ja 2 muodossa. Alueen kaavamääräykset on yhtenäistetty, muokattu tarkoituksenmukaisiksi ja mahdollisuuksien mukaan yksinkertaistettu. Alueella on nykyisellään voimassa hyvin monenlaisia erityyppisiä kaavamääräyksiä eri ajoilta ja niiden yksinkertaistaminen sekä yhdenmukaistaminen mahdollistaa alueen kehittämisen sekä järkevämät tulkintalinjat. Monien voimassa olevien asemakaavojen toteutumattomien yritystonttien osalta kaavamääräyksiä on muokattu sellaiseen suuntaan, joka edistää tonttien rakentumista (esim. kortteli 327 ja kortteli 342). Alueen eteläosaan on alueen toimijoiden tarpeen vuoksi osoitettu myös autopaikkojen korttelialue. Kaavamääräyksissä on asetettu erinäisiä hulevesien hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä tonteille sekä kaavamerkinnoin muodostettu alueelle hulevesien hallintaan osoitettuja reittejä ja alueita. Hulevesijärjestelmän kehittämiseen varautuminen varautuu siihen, että alueen rakentuminen jatkuu ja se lisää alueelle kertyvän huleveden määrää, joka kuormittaa hulevesireittejä. Alueelle on osoitettu myös kaksi erillistä aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten,

jotka mahdollistavat uusiutuvan energian tuotannon lisäämisen yritysalueella.

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämiseen. Kaavaratkaisun tavoitteena on ollut yhdyskuntarakenteen kestävyys ja taloudellisuus. Ratkaisu perustuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan merkittävää alueen ja työpaikkakeskittymän kehittymistä mahdollistamalla rakentuneisiin tontteihin lisää maata laajennusalueilla, lisää rakennusoikeutta sekä muodostetaan myös joitakin kokonaan uusia yritystontteja. Samalla ratkaisu on mahdollista toteuttaa erittäin kohtuullisin infrastruktuurin investoinnein. Ratkaisu on erittäin yhdyskuntataloudellisesti tehokas ja mahdollistaa alueen taloudellisesti kannattavan kehittämisen. Alueen yritystoiminnan kehittämisellä arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia elinvoimaan, paikalliseen talouteen, työllisyyteen ja mahdollisesti myös palveluvalikoimaan.

Kaavaratkaisussa uusia katualueita on osoitettu vain alueen pohjoisosaan lyhyt kadunpätkä Nihuantien läheisyyteen. Samalle alueelle kohdistuvat kaavaluonnoksen suurimmat vaikutukset liikenneverkkoon. Kaavaratkaisussa Nihuantien kulku suoraan tasoristeykseen suljetaan, osuus muutetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi sekä Nihuantien kulku ohjataan rakentuneen Tankotien kautta. Ratkaisu perustuu tasoristeysten turvallisuuden edellyttämiin lähtökohtiin sekä Väyläviraston OAS-vaiheen lausuntoon. Samalla alueella on myös laajennettu katualueita, jolla varaudutaan Pirkanmaan ELY-keskuksen tavoitteeseen mahdollistaa valtatie 9 rinnakkaistien toteutuminen Teollisuustien nykyisen linjauksen mukaan ja pitkällä aikavälillä myös varautumaan alueelle toteutettavaan eritasoratkaisuun (silta). Sen vuoksi alueelle on tonteille osoitettu myös liittymäkieltoa. Kaavaratkaisun katualueen aluevaraus mahdollistaa esitetyt varautumISRatkaisut, mutta ei kokonaisuudessaan katuverkon ratkaisuiden osalta mahdollista eritasoratkaisun toteuttamista. Sen toteuttaminen edellyttäisi myöhemmin erillistä asemakaavan muutosta alueen katuverkon ratkaisemiseksi sekä merkittävän pituisten uusien katujen rakentamista. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu varauksena mahdollisuuksia toteuttaa alueelle sen kehittyessä kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostoa lisää. Kokonaisuutena alueen kaavaratkaisu mahdollistaa elinvoiman kannalta tärkeän alueen kehittämisen varsin pienillä liikenneverkon muutoksilla.

Oripohjan yritysalueen kaavamuutoksen keskeisin tavoite on mahdollistaa alueen yritystoiminnan kehittäminen sekä myös muutaman uuden yritystontin muodostaminen. Alueen kaavamuutoksen laatiminen on ollut pitkä ja työläs prosessi alueen useiden eri-ikäisten vanhentuneiden asemakaavojen vuoksi. Alueen yrityksiä ja toimijoita on osallistettu ja toimijoiden tarpeita pyritty saamaan tietoon varhaisessa vaiheessa prosessia, merkittävästi laajemmilla osallistumismahdollisuuksilla kuin lainsäädäntö edellyttää. Valmistelijoina katsomme, että alueen kaavaluonnoksen laatimisessa on onnistuttu, kaavahankkeen tavoitteet heijastuvat hyvin kaavaluonnokseen ja kaavaluonnoksen mukaiset ratkaisut mahdollistaisivat alueen merkittävän kehittymisen.

Esityslistan liitteenä on Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartta.

Kaavahankkeen kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat edelleen kesken esityslistan lähettämisen hetkellä. Asiakirjat ovat työskentelyvaiheessa ja niissä saattaa esiintyä sellaisia kirjauksia, jotka eivät mene nähtäville asetettaviin versioihin. Asiakirjojen tämän hetken keskeneräiset luonnokset toimitetaan kokoukseen osallistuville

oheismateriaalina tiedoksi. Asiakirjat työstetään loppuun ja viimeistellään ennen niiden nähtäville asettamista. Asiakirjoja on valmisteltu paljon, mutta kaikilta osin niitä ei ole myöskään tarkistettu maankäyttöpäällikön toimesta.

Toimivalta hallintosääntö 30 §

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta:

1) hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartan julkisesti nähtäville asetettavaksi 30 vuorokauden ajaksi (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §).

2) myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden työstää ja viimeistellä kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville asetettavaksi kohdan 1 mukaisen aineiston kanssa samaan aikaan.

3) myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden asettaa kohdan 2 mukainen aineisto kohdan 1 mukaisen aineiston kanssa nähtäville samaan aikaan.

Asian käsittely Määräaikainen maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Ympäristöinsinööri Milla Nevalainen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 18:24.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.
