

Yritystontin Teollisuustie 7-11 (kiinteistöt 562-413-99-0 ja 562-413-101-0) varaaminen

Kaupunginhallitus 15.12.2025
660/00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Foxtel Oy:n (Y-tunnus 1048686-8) edustaja on ollut yhteydessä maankäyttöpalveluihin liittyen yritystontin Teollisuustie 7-11 varaamiseksi. Yritystontti koostuu kaupungin omistamista kiinteistöistä 562-413-99-0 KATSASTUS ja 562-413-101-0 TEOLLISUUSTIE 13. Kiinteistöt on tarkoitettu teollisuus- ja liiketontiksi ja tontin varausta on haettu Foxtel Oy:lle tai siihen liittyvälle yritykselle. Foxtel Oy on suomalainen hygienia-, pesu- ja puhdistusaineiden valmistaja. Yrityksen toimipaikka sijaitsee Orivedellä. Varauksen hakijan mukaan tontille tullaan tarkastelemaan tehtaan ja varastotilojen rakentamisen mahdollisuutta.

Yritystontti sijaitsee Oripohjan teollisuusalueella, Teollisuustien varressa osoitteessa Teollisuustie 7-11. Yritystontin pinta-ala on 3,888 ha ja sillä on rakennusoikeutta noin 13 600 k-m². Yritystontti on ollut varattavana mm. kaupungin verkkosivujen ja kaupungin karttapalvelun kautta. Karttaote Teollisuustie 7-11 yritystontista liitteenä.

Varaushakemus on tehty sähköpostitse vapaamuotoisena hakemuksena maankäyttöpäällikölle marraskuussa 2025. Varauksen hakija on pyytänyt yritystontin varaamista suoraan 12 kuukaudeksi. Hakijan kanssa on alustavasti keskusteltu mahdollisuudesta varata tontti ilman varausmaksua.

Yritystontin rakentamista ohjaa mm. *Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaavan muutos, kumominen ja rakennuskaava* -niminen asemakaava. Hakemuksen mukainen tontti on kaavassa merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa liiketilaa 25 % rakennusoikeudesta sekä kutakin rakennuspaikkaa kohden yhden asunnon laitoksen välttämätöntä huoltohenkilökuntaa varten. Alueella voimassaolevan asemakaavan kaavakartta ja sen mukaisien kaavamääräysten selitteet liitteenä.

Alueella on käynnissä *Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen* laadinta. Asemakaavahankkeesta on ollut nähtävillä luonnosaineisto 26.5.-27.6.2025 välisen ajan. Asemakaavan luonnoksessa tontti on *osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sekä energiahuollon alueeksi aurinkoenergian tuotantoa varten*. Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnoksen kaavakartta liitteenä.

Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadintaa on jatkettu ja parhaillaan maankäyttöpalvelut valmistelevat kaavan ehdotusta. Alueelle on tarkoitus osoittaa merkittäviä maankäytöllisiä muutoksia asemakaavamuutoksen myötä. Mahdollinen yritystontin varaaminen ja varaajan tarpeet tullaan huomioimaan kaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavan valmistelussa saatetaan edelleen muuttaa luonnosvaiheeseen nähden korttelialueiden ulkorajoja ja alueiden käyttötarkoituksia. Kaavamuutoksen ja alueen maankäytön edellytysten tarkentuminen vaikeuttaa tontin käytön tarkempaa suunnittelua ja lisää epävarmuutta tontin varaajalle. Tältä osin arvioidaankin perustelluksi, että tontin varaajalta ei peritä varausmaksua, joka on asemakaava-alueen

rakennuspaikkojen yleisten varausehtojen mukaan 800 euroa (kun varaus myönnetään suoraan yhdeksi vuodeksi).

Hakijalle on toimitettu luonnos varaussopimuksesta, jonka varaaja on alustavasti hyväksynyt. Varaussopimus on laadittu noudattaen Oriveden kaupungin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja (voimaantulo 1.5.2025), pois lukien poikkeaminen varausmaksun perinnästä ja rakennusvelvoitteen määrästä. Varaussopimuksen luonnos liitteenä.

Varaussopimusluonnoksessa rakennusvelvoitteeksi on määritetty 25 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tontin mahdollisen luovutuksen jälkeen. Yleisten luovutusehtojen mukaan teollisuustonteille tulee rakentaa vähintään 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta. Kyseisen tontin osalta tämä tarkoittaisi noin 6 800 k-m² rakentamista mainitussa aikataulussa. Velvoite on arvioitu kohtuuttoman suureksi, minkä vuoksi valmistelijat ovat neuvotelleet varaajan kanssa velvoitteen alentamisesta 25 %:iin, eli noin 3 400 k-m², ja tämän kirjaamisesta varaussopimukseen. Varausaikana ei ole rakentamisvelvoitetta, vaan velvoite astuisi voimaan vasta mahdollisen kiinteistökaupan jälkeen. Matalammalla 25 % rakentamisvelvoitteella varmistetaan kaupungin intressien toteutuminen mahdollisessa tontin luovutuksessa, mutta samalla mahdollistetaan varaajalle laajemmat mahdollisuudet suunnitella hankkeen toteuttamista esimerkiksi vaiheittain.

Liitteenä karttaote Teollisuustie 7-11 yritystontista, *Oripohjan teollisuusalueen rakennuskaavan muutos, kumominen ja rakennuskaava - asemakaavan kaavakartta, Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen* luonnoksen kaavakartta sekä varaussopimuksen luonnos.

Liitteenä kokoukseen osallistuville varaussopimuksen luonnos varaajan tarkemmilla tiedoilla

Toimivalta

Hallintosääntö § 23

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) varata yritystontin Teollisuustie 7-11 (kiinteistöt 562-413-99-0 ja 562-413-101-0) 12 kuukaudeksi hakijalle,
- 2) hyväksyä liitteenä olevan varaussopimuksen,
- 3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään vähäisiä teknisiä muutoksia varaussopimukseen sekä allekirjoittamaan varaussopimuksen kaupungin puolesta.

Päätös