

Yritystontin Verstastie 2 (kiinteistö 562-413-72-19) varaaminen

Kaupunginhallitus 09.02.2026
37/00.02.01/2026

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Pirkanmaan jätehuolto Oy:n (Y-tunnus: 0968008-1) edustajat jättivät varaushakemuksen 18.12.2025 tapaamisessa Oriveden kaupungin kanssa. Varaushakemus koski kiinteistöä 562-413-72-19 Verstatie 2. Taapaamisen muistio/varaushakemus on asialistan liitteenä kokoukseen osallistuville.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy on 17 kunnan omistama julkisomisteinen jätehuoltoyhtiö. Yhtiö vastaa kunnille kuuluvista lakisääteisistä jätehuollon palvelutehtävistä Pirkanmaalla. Varauksen hakijan mukaan tontille tullaan tarkastelemaan jäteaseman rakentamisen mahdollisuutta.

Yritystontti koostuu kaupungin omistamasta kiinteistöstä 562-413-72-19 Verstatie 2. Yritystontti sijaitsee Oripohjan teollisuusalueella, Teollisuustien ja Verstastien risteyksessä osoitteessa Verstastie 2. Kiinteistö on tarkoitettu teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennuspaikaksi (TET). Yritystontin pinta-ala on noin 4 771 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1 193 k-m².

Varauksen hakija on pyytänyt yritystontin varaamista suoraan 12 kuukaudeksi. Hakijan kanssa on alustavasti keskusteltu mahdollisuudesta varata tontti ilman varausmaksua.

Yritystontin rakentamista ohjaa mm. *Verstastien asemakaavamuutos (KV 24.10.2022)*. Hakemuksen mukainen tontti on kaavassa merkitty Teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (TET). Kaavamääräyksen mukaan alueen toiminta ei saa olla melun, saasteen tai liikenteen johdosta asumista häiritsevää. Alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 25 % rakennusoikeudesta.

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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-4).

Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadintaa on jatkettu ja parhaillaan maankäyttöpalvelut valmistelevalle kaavan ehdotusta. Alueelle on tarkoitus osoittaa merkittäviä maankäyttöllisiä 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 määritelty jäteaseman rakentaminen. Yleisten luovutusehtojen mukaan teollisuustonteille tulee rakentaa vähintään 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta/maanvuokrasopimuksen sopimisesta. Kyseisen tontin osalta tämä tarkoittaisi noin 600 k-m² rakentamista mainitussa aikataulussa. Jäteasema saattaa koostua rakenteista ja katoksista, jotka eivät muodosta kerrosalaa. Velvoite on tämän vuoksi arvioitu kohtuuttoman suureksi, minkä vuoksi valmistelijat ovat neuvotelleet varaajan kanssa rakentamisvelvoitteeksi jäteaseman toteuttamisen.

Varausaikana ei ole rakentamisvelvoitetta, vaan velvoite astuisi voimaan vasta mahdollisen kiinteistökaupan maanvuokrasopimuksen sopimisen jälkeen. Edellä mainitulla rakentamisvelvoitteen kirjauksella varmistetaan kaupungin intressien toteutuminen mahdollisessa tontin luovutuksessa, mutta samalla mahdollistetaan varaajalle laajemmat mahdollisuudet suunnitella hankkeen toteuttamista esimerkiksi vaihteittain.

Liitteenä varaussopimuksen luonnos.

Liitteenä kokoukseen osallistuville varaushakemus/muistio 18.12.2025 kokouksesta.

Toimivalta

Hallintosääntö 23 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1) varata yritystontin Verstastie 2 (kiinteistö 562-413-72-19) 12 kuukaudeksi hakijalle,

2) hyväksyä liitteenä olevan varaussopimuksen,

3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään vähäisiä teknisiä muutoksia varaussopimukseen sekä allekirjoittamaan varaussopimuksen kaupungin puolesta.

Päätös