Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Ympäristölautakunta 23.04.2025 § 42

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 yritysaluetta 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 yritysaluetta, 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 valtatien 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 järkevämmät 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 kaavamerkinnöin 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 valtatien 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.

- - - - - - - - - - - - - - -

Tekninen lautakunta 12.06.2025 § 48

Valmistelija tekninen johtaja Matti Vesava

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan luonnos on hyvin tärkeä kokonaisuus, sillä alueella on jo nyt paljon teollisuustontteja ja kaavan tarkoituksena on saada niitä lisää sekä myös laajentaa nykyisiä käytössä olevia teollisuustontteja. Alue on erittäin hyvällä paikalla ajatellen mm. VT 9:ää ja yhteyksiä sekä Tampereelle että myös pohjoiseen päin. Oriveden kaupunki tarvitsee lisää teollisuutta ja teollisuustontteja ja siksi uusi kaavaratkaisu on hyvä ja kannatettava.

Teknisen lautakunnan kannalta kunnallistekniikan rakentaminen ja täydentäminen alueelle on välttämätöntä ja siksi tuleviin talousarvioihin on syytä varata rahaa vesi- ja viemärijohtojen, hulevesiviemäröinnin ja katujen rakentamiseen alueelle.

Liitteenä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavakartta ja -määräykset ja kaavaselostus.

Toimivalta hallintosääntö 29 §

Esittelijä tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää antaa lausuntonaan seuraavaa:
1) teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa Oripohjan yritysalueen

asemakaavasta ja asemakaavan luonnoksesta
2) alueen rakentamista varten tulee varata vesi- ja viemärijohtojen, hulevesiviemäröinnin ja katujen rakentamiseen määrärahat tuleviin kaupungin talousarvioihin.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 02.02.2026 § 7

Valmistelija

maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 26.5.-27.6.2025 välisen ajan. Luonnosvaiheen asemakaava-aineiston nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus. Yleisötilaisuus pidettiin 11.6.2025 Oriveden kaupungintalon valtuustosalissa. Tilaisuuteen oli mahdollista osallistua etäyhteydellä Teams-sovelluksen kautta.

Kaavan luonnosvaiheen nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen aineistojen työstämisen välillä on täydennetty kaavan tausta-aineistona käytettävää selvitysaineistoa. Kaava-alueelta laadittiin hulevesiselvitys sekä ajouratarkastelu.

Luonnosvaiheen aineistosta pyydettiin viranomaisilta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetyn mukaisesti. Saadut palautteet, kirjalliset mielipiteet sekä kaupungin vastineet saatuun palautteeseen on selostettu auki kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

Kaavan ehdotusvaihetta varten on teetetty luonnosvaiheen lausunnoissa esille tuotuja selvityksiä. Asemakaavasuunnitelmaa on muokattu luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen, kirjallisten mielipiteiden sekä yleisötilaisuudessa esitettyjen seikkojen pohjalta.

Muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen ovat koko hankkeen laajuuteen verraten vähäisiä. Kaavaselostukseen on tehty tarkennuksia ja lisäyksiä saatujen palautteiden ja asemakaavakarttaan tehtyjen muutosten pohjalta.

Luonnosvaiheen asemakaavasuunnitelmaan osoitetulle ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY-3) korttelin 339 ohjeellisen tontin 2 laajennukselle ei tiedustelujen perusteella ole enää tällä hetkellä tarvetta. Tonttien laajennuksia osoitetaan vain laajennusta haluaville maanomistajille. Kaavahankkeen aluerajausta on muokattu kaavan ehdotusvaiheeseen siten, ettei se ulotu luonnosvaiheessa osoitetun tontin laajennuksen alueelle. Luonnosvaiheessa osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-4) korttelin 321 ohjeellinen tontti 2 on muutettu ehdotusvaiheeseen teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (TET-1). Muutoksen seurauksena suunnittelualueen pohjoisosan kortteleiden numerointi on myös muuttunut.

Teollisuustien varrella sijaitseva kaupungin yritystontti on kaavahankkeen ehdotusvaiheen työstämisen aikana varattu yksityiselle toimijalle. Varaajan toiveesta korttelialueen rajaus on muutettu mukailemaan voimassa olevaa asemakaavaa. Muutos koskee kaavan luonnosvaiheessa osoitettua T-4–

korttelialuetta 342 ohjeellisia tontteja 1 ja 2. Korttelialue on kaavan ehdotusvaiheeseen osoitettu T–korttelialueeksi kortteliksi 343 ilman luonnosvaiheessa osoitettua tonttijakoa. Korttelialueen rajausta on laajennettu voimassa olevan asemakaavan korttelialueen rajauksen mukaiseksi, jonka seurauksena alueen eteläpuolelle osoitettu EN-1–alue on pienentynyt.

Kaavan luonnosvaiheen aikana suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan tilan Somila omistaja toivoi, että tontille mahdollistettaisiin myös asumisen toiminnot. Palautteen huomioimiseksi luonnosvaiheeseen osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-4) korttelin 346 ohjeellinen tontti 2 on kaavan ehdotusvaiheeseen muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-4) korttelin 348 ohjeelliseksi tontiksi 2. Kaavan luonnosvaiheessa osoitetun erillispientalojen korttelialueen (AO-4) ohjeellisen tontin 2 omistaja toivoi, että tontin ympärille osoitettaisiin suojavyöhykettä. Tontilla sijaitsee tilan Annikkila alkuperäinen rakennus, joka on kaavassa osoitettu kaavamerkinnöin säilytettäväksi. Ehdotusvaiheeseen kaava-aluetta on laajennettu siten, että tilan Annikkila itäpuolelle voidaan osoittaa n. 20 m leveä maa- ja metsätalousalue (M). Samasta korttelista ohjeelliselta tontilta 1 esitettiin toive, että tontin ja viereisen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-4) korttelin 333 ohjeellisen tontin 2 välille osoitettaisiin näkösuojan sijasta suojaviheraluetta (EV). Kaavan ehdotusvaiheeseen on tonttien väliselle alueelle osoitettu suojaviheraluetta.

Luonnosvaiheen viranomaislausunnoissa Pirkanmaan liitto toi esiin vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittymisen. Pirkanmaan liiton lausunnon mukaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköksi katsotaan myös erillään olevien rakennusten kokonaisuus. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja voimassa olevassa maakuntakaavassa Oripohjan alueella on 7000 k-m². Määritelmän takia luonnosvaiheeseen osoitetuilta T-4-korttelialueilta on poistettu myymälätilan toteuttamisen mahdollistava lisämerkintä. Lisäksi valtatie 9:n läheisyydessä sijaitsevien korttelialueiden myymälätilan toteuttamista on rajoitettu siten, ettei yhteenlaskettu määrä ylitä maakuntakaavan mukaista TIVA-mitoitusta. Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueelle (KLT-5) korttelille 327 myymälätilaa on mahdollista toteuttaa enintään 2000 m². KLT-5–korttelialueen korttelin 326 ohjeelliselle tontille 1 myymälätilaa on mahdollista toteuttaa enintään 1000 m² ja ohjeelliselle tontille 2 enintään 3000 m². Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-1) korttelin 331 ohjeelliselle tontille 3 myymälätilaa saadaan toteuttaa enintään 1000 m².

Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnoissa nosto maisema-alueiden mainitsemisesta kaavaselostuksessa sekä niiden kaavakartassa on huomioitu kaavan jatkotyöstössä. Ehdotusvaiheen kaavakarttaan on lisätty merkintä (mam), jolla on osoitettu maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet. Merkinnän selityksen mukaisesti merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema- ja kulttuurimaisema-alueet.

Fingrid korosti luonnosvaiheen lausunnossaan kaavamääräysten sanamuotoja. Fingridin lausunnon pohjalta luonnosvaiheessa osoitetut merkinnät (sv) ja ym-7 on yhdistetty yhdeksi merkinnäksi (sv-1), joka kattaa koko voimajohtoalueen. Merkinnän (sv-1) selitys on seuraava; *”Suojavyöhyke. Voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan suostumusta maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia,*

rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto”. Merkintää ym-7 on muokattu luonnosvaiheesta ja se on osoitettu tonteille, joilla on sallittu polttoaineen jakeluaseman toteuttaminen. Merkinnän (ym-7) selitys on seuraava; *”polttoaineen jakeluaseman toteuttaminen alueelle edellyttää lähellä sijaitsevan voimajohdon omistajan (Fingrid Oyj) kirjallista suostumusta (risteämälausunto). Risteämälausunnon hakemisesta vastaa alueelle suunnitellun hankkeen toteuttaja.”*
Luonnosvaiheen viranomaislausunnoissa Väylävirasto toi esiin turvallisuutta koskevia huomioita. Radan läheisyyteen osoitettu merkintää (ym-6) on muokattu siten, että siinä on otettu huomioon Väyläviraston lausunnossaan esiin nostamat asiat (mm. turvallisuusriskin aiheuttaminen).

Yllä selostettujen muutosten lisäksi aineistoon on tehty vähäisiä muutoksia katualuevarauksiin laajentamalla niitä siten, että katualue ulottuu kunnallisteknisten johtojen alueille sekä ajouratarkastelussa havaittujen kääntösäteiden alueille. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevien jalankululle ja polkupyöräilylle varatun reitin (pp) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun reitin, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) aluevarauksia on muokattu vähäisesti. Lisäksi korttelialueiden ja katualueen välille on osittain lisätty liittymäkiellon merkintää tarpeen mukaan. Johtomerkinnän selityksiä (j) on lisätty havainnollisuuden vuoksi kaavakarttaan.

Esityslistan liitteenä on Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta

hallintosääntö 25 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Asian käsittely

Kokouksessa esittelijän tekemä muutosehdotus:

Kaupunkikehityslautakunta päättää:

1. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa,

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Päätös

Esittelijän tekemä päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Valmistelija maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Oripohjan alueella on ollut vuodesta 2010 asti erinäisiä kaavoitushankkeita vireillä eri sisällöillä. Kaavahankkeen tavoitteet, tarpeet, aluerajaus sekä nimi ovat muuttuneet ajan saatossa useaan otteeseen. Nyt ehdotusvaiheessa olevan kaavahankkeen tavoitteista kaupunginhallitus on päättänyt 24.03.2025 § 64. Päätöksen mukaisesti kaavahankkeen tavoitteita ovat olemassa olevan yrityslaueen kehittäminen, alueella sijaitsevien yritysten kehitystarpeisiin vastaaminen, päivittää alueen asemakaavaa sekä tutkia mahdollisuuksia yksittäisten uusien yritystonttien osoittamiseen. Syitä kaavan tavoitteiden muuttamiseen on käsitelty maankäyttö- ja kaavatoimikunnan kokouksessa 29.05.2024 § 16–19 ja nämä on aikanaan viety tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Oripohjan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 26.5.-27.6.2025 välisen ajan ja nähtävilläoloaikana 11.6.2025 järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitlman (OAS) mukaisesti.

Kaavaluonnosaineistosta saatujen viranomaislausuntojen sekä kirjallisten mielipiteiden pohjalta kaava-aineistoa on täydennetty teettämällä selvityksiä sekä muokkaamalla asemakaavaratkaisua (kaavakarttaa). Saapuneet palautteet, kirjalliset mielipiteet, kaupungin vastineet saatuun palautteeseen sekä palautteiden pohjalta asemakaava-aineistoon tehdyt muutokset on selostettu auki kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

Alueella sijaitsevien yritysten, toimijoiden sekä asukkaiden toiveita sekä tarpeita on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa. Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueen (KLT-5) korttelin 326 ohjeellisen tontin 2 länsipuolelle on osoitettu energiahuollon aluetta aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1) sekä tontin pohjoispuolelle autopaikkojen korttelialuetta (LPA) toimijan toiveiden mukaisesti. Toimijalla on arve aurinkopaneeleille sekä pysäköintialueen laajentamiselle. Kyseisen tontin alueelle ei ole mahdollista osoittaa lisämaata eikä rakennuksen katolle ole mahdollista sijoittaa paneeleita rakenteellisista syistä. Toimitilarakennusten korttelialueelle (TY-1) korttelin 331 ohjeelliseen tonttiin 1 on osoitettu laajennusaluetta alueella sijaitsevan toimijan toiveesta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) korttelin 340 ohjeellisiin tontteihin 2, 3 sekä 4 on osoitettu lisämaata tontinomistajien toiveesta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) korttelin 343 rajausta on muutettu luonosvaiheesta ehdotusvaiheeseen tontin varanneen toimijan toiveiden mukaisesti. Erillispientalojen korttelialueen (AO-3) kortteliin 345 ohjaalliseen tonttiin 1 ja 2 sekä kortteliin 346 ohjeelliseen tonttiin 4 on osoitettu lisämaata maanomistajan toiveiden mukaisesti. Kaava-alueella sijaitsevien asukkaiden toiveita on huomioitu muuttamalla joidenkin alueiden käyttötarkoituksia esitettyjen toiveiden pohjalta sekä osoittamalla asumisen toimintojen ympärille asumismukavuutta edesauttavia käyttötarkoitusalueita (M ja EV) sekä merkintöjä (aita-1).

Kaavaluonnosvaiheen viranomaislausuntojen perusteella kaava-aineistoja on tarkennettu sekä luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen välissä on teetetty selvityksiä. Teetettyjä selvityksiä ovat mm. ajouratarkastelu sekä hulevesiselvitys. Selvitysten havainnot on huomioitu kaavan ehdotusvaiheen työstössä.

Asemakaavaehdotuksessa täysin uusia yritystontteja on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY-4) kortteli 347 sekä kortteli 333 ohjeellinen tontti 2 sekä energiahuollon alue aurinkoenergian tuotantoa varten (EN-1) kortteli 334.

Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineisto on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 2.2.2026 § 7.

Esityslistan liitteenä on hyväksyttävä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta — hallintosääntö 23 § (KV 24.11.2025 § 95, voimaantulo 1.1.2026)

Esittelijä — kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus — Kaupunginhallitus hyväksyy Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston sekä asettaa aineiston yleisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL § 65, MRA § 27).

Asian käsittely — Maankäyttöpäälikkö Dennis Somelar ja maankäytön suunnittelija Julia Valkeejärvi olivat asiantuntijoina tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Tekninen lautakunta 26.03.2026 § 30

Valmistelija — tekninen johtaja Matti Vesava

Tekninen lautakunta on käsitellyt Oripohjan yritysalueen asemakaavaa ja asemakaavan luonnosta 12.6.2025 ja antanut silloin siitä lausuntonsa. Teknisen lautakunnan kannalta Oripohjan yritysalueen tulevaisuudessa tehtävä rakentaminen vaatii kunnallisteknisiä ratkaisuja eli katujen, vesi- ja viemärijohtojen ja hulevesiviemäröinnin rakentamista. Tästä syystä Oriveden kaupungin tuleviin talousarvioihin on varattava rahaa kunnallistekniikan rakentamiseen joko vaiheittain tai sitten isompana kokonaisuutena.

Liitteenä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta — hallintosääntö 29 §

Esittelijä — tekninen johtaja Matti Vesava

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

1) antaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa Oripohjan yritysalueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta

2) että Oriveden kaupungin tuleviin talousarvioihin on varattava määräraha Oripohjan yritysalueen kunnallisteknisiin rakentamisiin.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2026
258/10.02.03/2025

Valmistelija maankäyttösuunnittelija Julia Valkeejärvi

Kaupunkikehityslautakunta on osaltaan hyväksynyt Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston päätöksellään 2.2.2026 § 7. Oriveden kaupunginhallitus on hyväksynyt ehdotusvaiheen aineiston päätöksellään 9.2.2026 § 33. Ehdotusvaiheen aineisto on pidetty julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan 23.2.–27.3.2026 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutus nähtävilläoloaikana. Tarvittavilta viranomaisilta pyydettiin ehdotusvaiheen aineistosta lausunnot.

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana ei saapunut kirjallisia muistutuksia. Ehdotusvaiheen aineistosta saapui yhteensä 10 palautetta, joista 9 saapui nähtävilläoloaikana. Kaikki saapuneet palautteet on otettu huomioon asemakaavahankkeen jatkotyössä. Ehdotusvaiheen aineistosta esitetyt lausunnot sekä kaupungin niihin laatimat vastineet on koottu kaavaselostuksen kohtaan 4.6.1.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen aineistoon on saapuneiden lausuntojen perusteella tehty tarvittavilta osin vähäisiä muutoksia.

Hyväksyttävään Oripohjan yritysalueen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on tehty ehdotusvaiheen ja hyväksymiskäsittelyiden välillä ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella seuraavat muutokset; kaavakartan yleismääräyksiin on lisätty maininta tärinän, melun ja runkomelun huomioimisesta ja kaavaselostukseen asemakaavan vaikutusten arviointiin on täydennetty kaavan ilmastovaikutusten arviointia. Muutokset ovat teknisiä aineistoa täydentäviä muutoksia, eivätkä ne muuta kaavaratkaisua merkittävästi. Muutoksista ei aiheudu MRA 32 §:n mukaista tarvetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Esityslistan liitteenä on hyväksyttävä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus liitteineen.

Toimivalta	hallintosääntö 25 § (KV 14.9.2026 § 47, voimaantulo 1.10.2026)
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää osaltaan hyväksyä Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy osaltaan Oripohjan yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aineiston sekä esittää kaupunginvaltuustolle aineiston hyväksymistä.
Päätös	