

Rantaosayleiskaavan muutokset ja ranta-asemakaavojen käsittely

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.10.2022 § 11
519/10.02.04/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten perimisestä ilmoittamisen jälkeen useat alueen maanomistajat ovat kysyneet mahdollisuudesta muuttaa kaavaa. Heille on ilmoitettu, että kaupunki ei ryhdy kustannuksellaan muuttamaan juuri voimaan tullutta kaavaa, mutta että maanomistajalla on oikeus laatia omia ranta-alueitaan koskeva ranta-asemakaava (MRL 74 §).

Yhdeltä maanomistajalta on saapunut kirjaamoon aloite rantaosayleiskaavan muuttamiseksi/ranta-asemakaavan laatimiseksi. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu aloitteen käsittelystä ja sovittu, ettei kaupunki tee vielä mitään päätöksiä kyseisestä aloitteesta vaan kaupunki odottaa tietoa ELY-keskukselta maanomistajan tekemän yksityisen suojelun alueen perustamishakemuksen käsittelystä. Aloite tuodaan maankäyttö- ja kaavatoimikunnalle kuitenkin tiedoksi.

Rantaosayleiskaavan muuttaminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen vireille tulosta päättää kaupunginvaltuusto. Tuoretta yleiskaavaa ei kuitenkaan ole syytä lähteä muuttamaan ilman erityisen painavaa syytä. Jos kaavassa todetaan esimerkiksi emätilaselvityksen virheellisyydestä johtuva merkittävä virhe, voidaan kaavamuutoksen laatimista esittää virheen korjaamiseksi.

Maanomistajan oikeus laatia ranta-asemakaava

Maankäyttö- ja rakennuslaki 74 §: ”Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. - - Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.”

Vuorovaikutus kaavoituksessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 8 luku koskee kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta. Ranta-asemakaavan osalta vuorovaikutusmenettelyt ovat siis samanlaiset kuin muussa kaavoituksessa. Osallisille on annettava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Kaavan vireilletulosta sekä tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen (luonnosvaihe) tiedotetaan osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Vireilletulosta voi tiedottaa kaavoituskatsauksessa tai erikseen julkaisemalla kuulutus paikallislehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla. Kaupungilla on ollut tapana ilmoittaa kaavoista henkilökohtaisesti eli kirjeellä. Jos valmistettava kaava on vaikutuksiltaan vähäinen, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteen

esittämiseen (luonnosvaihe) samalla, kun ilmoitetaan kaavan vireilletulosta, eikä ilmoitusta tarvitse julkaista sanomalehdessä. (MRL 63 §, MRA 30 §)

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. (MRL 65 §) Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRA 27 §).

Maankäyttö- ja rakennusasetus 36 §: ”Maanomistajan toimesta laadittu ranta-asetuskaavaehdotus toimitetaan kunnalle hyväksymiskäsittelyyn. Kunnalle on toimitettava - - selvitys siitä, miten kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu ja miten kaavan valmistelun aikainen vuorovaikutus on järjestetty sekä mahdolliset kirjalliset mielipiteet ja suullisista mielipiteistä tehdyt kirjaukset.”

Maanomistajan laatiman ranta-asetuskaavan osalta maanomistaja voi itse hoitaa osallisten, kuten naapurimaanomistajien, kuulemisen parhaaksi katsomallaan tavalla sekä mahdollisten lausuntojen pyytämisen eikä kaavan valmisteluaineistoa (luonnos) ole pakko pitää julkisesti nähtävillä.

Päätöksenteko

Kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavan kaavoituspäätöksen tekemisestä. Ympäristölautakunta huolehtii kaavoituksen valmistelusta. Kaupunginhallitus päättää asemakaavan hyväksymisestä, milloin kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Asemakaavojen osalta kaavan vireilletulosta on päättänyt kaupunginhallitus, kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ympäristölautakunta, ehdotuksen nähtävilläolosta kaupunginhallitus ympäristölautakunnan esityksestä ja kaavan hyväksyminen on käsitelty ympäristölautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja vielä kaupunginvaltuustossa, jos kyseessä ei ole vaikutuksiltaan vähäinen kaava.

Maksut

Oriveden kaupungin alueella ei ole ollut viime vuosina vireillä ranta-asetuskaavoja. Ympäristöpalveluiden palvelutaksassa on määritelty ranta-asetuskaavan käsittelymaksu, johon sisältyy myös pohjakartan hyväksyminen. Maksun määrä alle 50 ha kaava-alueella on 1200 €. Yli 50 ha kaava-alueella perusmaksu/50 ha on 1150 € ja sen lisäksi jokaiselta alkavalta 10 ha 55 €. Maksun muodostumista tai siihen sisältyviä tehtäviä ei ole eritelty tarkemmin.

Rakennusvalvonnan taksassa on määritelty maksuja viranomaisen suorittamasta kuulemisesta. Kunnallisen ilmoituksen julkaiseminen/lehti-ilmoitus paikallislehdessä maksaa 190 € ja rakennuslupahakemuksen vireille tulosta ilmoittaminen maksaa 35 € naapuria kohti. Poikkeamishakemuksesta ilmoittaminen maksaa myös 35 € naapuria kohti. Kaavoituksen osalta vastaavaa taksaa ei ole.

Kaupungin velvollisuudet

Kaupungilla on velvollisuus käsitellä maanomistajan laatima ranta-asetuskaava ilman tarpeetonta viivytystä. Kun maanomistaja toimittaa kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaupunki voi esittää suunnitelmaa koskevia huomautuksia ja ehdotuksia sen täydentämiseksi

(MRA 34 §). Käytännössä kaupungin on tarkastettava suunnitelma, jotta voidaan varmistua suunniteltujen menettelyjen lainmukaisuudesta.

Kaupungin on oltava mukana mahdollisesti tarvittavissa viranomaisneuvotteluissa.

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Kaupunki voi tarjota tilan ranta-asemakaavan nähtävillä pitoon. Kaupungin on julkaistava nähtävilläolosta kertova kuulutus omalla ilmoitustaulullaan sekä verkkosivuillaan.

Kaupunginhallitus tai -valtuusto hyväksyy ranta-asemakaavan normaalin menettelyn mukaisesti. Viimeistään hyväksymistä ennen kaupungin on tarkastettava kaavan pohjakartta sekä kaava-aineistot.

Kaupunki on aiempina vuosina hoitanut ranta-asemakaavojen asiakirjojen nähtävilläolot sekä ainakin lausuntojen pyytämiset. Ympäristölautakunta on käsitellyt kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, luonnokset sekä ehdotukset ja myös antanut lausuntoja niistä.

Liitteenä kokoukseen osallistujille saapunut aloite.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee tiedoksi saapuneen aloitteen sekä selonteon rantaosayleiskaavan muuttamisesta ja ranta-asemakaavojen käsittelystä ja keskustelee mahdollisten vireille tulevien ranta-asemakaavojen käsittelyprosessista.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
