

Ranta-asemakaavojen käsittely

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 19
519/10.02.04/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäälikkö Tea Jylhä

Rantaosayleiskaavan tultua voimaan kaupungilta on tiedusteltu mahdollisuuksia muuttaa kaavassa tehtyjä ratkaisuja. Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus laatia omistamalleen ranta-alueella ranta-asemakaava. Orivedellä ei ole viime vuosina laadittu ranta-asemakaavoja, joten kaupungin roolista niiden laatimisprosessissa tai niiden käsittelystä ei ole olemassa selkeitä käytäntöjä.

Ehdotus ranta-asemakaavojen käsittelystä

Oriveden kaupunki antaa neuvontaa ja ohjausta ranta-asemakaavan suunnittelun aikana maanomistajalle sekä kaavan laatijalle, mutta ei laadi tai korjaa kaava-asiakirjoja tai selvityksiä.

Ympäristölautakunta käsittelee maanomistajan toimittaman osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavoituspäälikön esityksestä ja antaa siitä lausunnon. Koska kyseessä ei ole kaupungin laatima kaava, kaupunginhallituksen ei tarvitse tehdä kaavoituspäätöstä, vaan ympäristölautakunnan päätös ainoastaan viedään kaupunginhallitukselle tiedoksi. Eri vaiheiden nähtävilläolosta ei myöskään tehdä päätöksiä. Ympäristölautakunta voi antaa lausunnon myös kaavaluonnoksesta (ei vaikutukseltaan vähäinen kaava) sekä -ehdotuksesta. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta vähintään ilmoitetaan ympäristölautakunnalle. Kaavan hyväksyminen tapahtuu samoin kuin asemakaavojen hyväksyminen.

Vireillä olevan ranta-asemakaavahankkeen tiedot lisätään vuosittain tehtävään kaavoituskatsaukseen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy.

Maanomistaja huolehtii kaavahankkeeseen kuuluvasta osallistamisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Jos maanomistaja toivoo kaupungin huolehtivan osallisten kuulemisesta, kaupunki laskuttaa taksan mukaisesti osallisille lähetettävistä kirjeistä sekä julkaistavista kuulutuksista. Taksaa on päivitettävä näiden kulujen osalta.

Kaupunki lisää maanomistajan toimittamat kaava-aineistot verkkosivuilleen. Verkkosivuille lisätään vähintään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotuksen aineistot. Kaavan voimaantulon jälkeen kaupunki myös lisää kaavakartan julkiseen karttapalveluun, johon on koottu kaikki voimassa olevat kaavat.

Kaupunki laatii verkkosivuilla, virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdessä julkaistavan kuulutuksen kaavaehdotuksen nähtävilläolosta. Kaupunki myös pitää kaavaehdotuksen aineistot kaupungintalolla nähtävillä. Maanomistaja kuitenkin huolehtii tarvittavista lausuntopyynnöistä ja muusta osallisten kuulemisesta.

Maanomistaja voi halutessaan tuoda myös muut nähtävillä olevat kaava-aineistot (OAS, luonnos) kaupungintalolle nähtäville.

Käsittelymaksu

Ympäristöpalveluiden palvelutaksaa ollaan päivittämässä ja ympäristölautakunnan on tarkoitus hyväksyä uusi taksa vuoden 2023 alussa. Taksassa on ranta-asetakaavan 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.

Käsittelymaksu nykyisessä taksassa on määritelty suunnittelualueen pinta-alan mukaan. Olisi kuitenkin perusteltua määritellä maksun määrä kaavan merkittävyyden mukaan, koska vähäisessä kaavassa on vähemmän tarkistettavaa materiaalia, vähemmän ohjaustarvetta, vähemmän neuvotteluja ja vähemmän lausuttavaa. Jos kyseessä on 1-2 rakennuspaikkaa sisältävä suunnittelualue, johon ei liity maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoalueita tai mahdollisiin suojeluarvoihin liittyviä ristiriitoja, kaavan voidaan katsoa olevan vähäinen.

Vähäisen kaavan maksu voisi olla pienempi kuin nykyisen taksan mukainen, koska kaupunki antaa maanomistajalle suuremman vastuun osallistamisesta. Myöskään ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen ei tarvitse käsitellä ranta-asetakaavoja kuten muita asemakaavoja. Vähäisen hankkeen käsittelymaksuksi esitetään 1000 € ja muiden 1600 €. Kaavoituspäällikkö päättää, onko hanke vähäinen vai ei. Erityisen laajan tai merkittävän hankkeen käsittelymaksusta tulee voida sopia erikseen, milloin kaupunginhallitus päättää maksun suuruudesta.

Mikäli kaupunki huolehtii osallisten kuulemisesta (lehti-ilmoitukset, kirjeet naapurimaanomistajille, lausuntopyynnöt), siitä laskutetaan maanomistajaa laadittavan taksan mukaan. Maksujen suuruus sovitetaan yhteen rakennusvalvonnan ja ympäristövalvonnan eri taksojen kanssa.

Käsittelymaksun hintaan kuuluu: neuvonta ja ohjaus, mahdolliset lausunnot, viranomaisneuvotteluihin osallistuminen, kaava-aineistojen julkaiseminen kaupungin verkkosivuilla, kaavaehdotuksen nähtävillöön liittyvien kuulutusten laatiminen ja julkaisu sekä kaupungintalolla nähtävillä olevan ehdotusaineiston tulostus, pohjakartan hyväksyminen, kaavan hyväksymiskäsittely, hyväksymisestä tiedottaminen sekä voimaantulosta tiedottaminen

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta hyväksyy ehdotuksen ranta-asetakaavojen käsittelystä ja esittää ympäristölautakunnalle, että se huomioi palvelutaksan päivityksessä edellä esitetyt seikat.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää jättää asian pöydälle lisäselvityksiä varten.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että paikkatietoasiantuntija Harri Lehen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
