

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

Aika 07.12.2022 klo 16:15 - 18:19

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali / sähköinen Teams-kokous

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 15	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 16	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 17	Oriveden kaupungin maapoliittinen ohjelma	5
§ 18	Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivittäminen	7
§ 19	Ranta-asemakaavojen käsittely	8
§ 20	Lemmikkikuja 5 kaava-aloite	11
§ 21	Tiedoksi saatettavat asiat	12
§ 22	Muut esille tulevat asiat	13

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	16:15 - 18:19	Puheenjohtaja	
	Kallio Jyrki	16:15 - 18:19	Varapuheenjohtaja	
	Nousiainen Anne	16:15 - 18:19	Jäsen	
	Salomaa Manu	16:15 - 18:19	Ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
	Viljanen Jussi	16:47 - 18:19	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	

Poissa	Tingvall Seppo		Asiantuntija, kaavoituspäällikkö	
	Jylhä Tea		Asiantuntija, vs. kaavoituspäällikkö	

Muu	Kuusisto Juha	16:15 - 18:19	Esittelijä	
	Aro Tuija	16:15 - 18:19	Asiantuntija, elinvoimajohtaja	
	Lilja Marjatta	16:15 - 18:19	Asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Lehen Harri	16:15 - 18:19	Asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	
	Kontu Soile	16:15 - 18:19	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Antti Nieminen
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

15 - 22

Pöytäkirjan tarkastus Orivedellä 12.12.2022

Jyrki Kallio
pöytäkirjantarkastaja

Anne Nousiainen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 13.12.2022

Toimistosihtööri

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 15

Päätösehdotus Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 16

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Oriveden kaupungin maapoliittinen ohjelma

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 17
584/10.00.00.00/2022

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Maapoliitikka ja yleiskaavoitus ovat kaupungin strategisen suunnittelun välineitä, jotka saavat tavoitteensa keskeisiltä osin kaupunkistrategiasta. Maapoliitikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopoliitikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kaavoilla. Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia toteuttavia keinoja. Yhdessä maapoliitikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista.

Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään seuraavat periaatteet ja linjaukset:

- maapoliitikan tavoitteet
- maanhankinta
- kaavoitus
- maankäyttösopimukset
- kehittämiskorvaus
- maa-alueiden ja tonttien luovutus
- asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen.

Kaupunginvaltuusto on 24.6.2019 § 44 hyväksynyt Oriveden kaupungin maapoliittisen ohjelman.

Maapoliittinen ohjelma on tarpeen tarkistaa ja päivittää.

Liitteenä kokoukseen osallistuville luonnos tarkistetuksi ja päivitettyksi maapoliittiseksi ohjelmaksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta aloittaa maapoliittisen ohjelman tarkistuksen ja päivityksen ja käy lähetekeskustelua ja ohjeistaa jatkovalmistelua.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 16.47.

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

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivittäminen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 18
596/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Oriveden kaupungilla on vuonna 2018 hyväksytyt asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot. Ehdot ovat edelleen pääosin käyttökelpoiset ja toimivat, mutta joiltakin osin ehdot kaipaavat selkeyttämistä sekä päivittämistä.

Varausehtojen oleelliset muutokset: varauksen tekemisen ohjeet, varausmaksun muutos varausajan jatkon osalta, varauksen kohteen muuttamisen kieltäminen

Luovutusehtojen oleelliset muutokset: rakennusvelvoitteen muutos AP-rakennuspaikkojen osalta, kun varaaja on yksittäinen omakotirakentaja, sopimussakkojen määrittäminen rakennuspaikan vuokraajalle ja osto-oikeuden anto vuokraajalle

Liitteenä voimassa olevat sekä päivitettyt asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta osaltaan hyväksyy päivitettyt rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot ja esittää kaupunginhallitukselle niiden hyväksymistä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

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

Ranta-asetemakaavojen käsittely

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

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö 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-asetemakaava. Orivedellä ei ole viime vuosina laadittu ranta-asetemakaavoja, joten kaupungin roolista niiden laatimisprosessissa tai niiden käsittelystä ei ole olemassa selkeitä käytäntöjä.

Ehdotus ranta-asetemakaavojen käsittelystä

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

Ympäristölautakunta käsittelee maanomistajan toimittaman osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavoituspäällikön 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 asetemakaavojen hyväksyminen.

Vireillä olevan ranta-asetemakaavahankkeen 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-asemakaavan 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-asemakaavoja 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, lausuntopyyntöt), 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 nähtävilläoloon 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-asemakaavojen 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.

Lemmikkikuja 5 kaava-aloite

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 20
553/10.02.03/2022

Valmistelija

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Lemmikkikuja 5 maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ja noin 100 m² suuruisen puistoalueen liittämiseksi osaksi omistamaansa rakennuspaikkaa.

Maanomistaja on ollut epä tietoinen tontin pohjoispuoleisen rajan tarkasta paikasta ja rakentanut koiratarhan ja ulko varaston osin kaupungin omistamalle puistoalueelle. Maanomistaja on huomannut tapahtuneen erehdyksen ja on ilmoittanut kaupungille olevansa halukas ostamaan kaupungilta alle 100 m² suuruisen maa-alueen, jolle koiratarha ja ulko varasto osin sijoittuvat.

Maanomistajan kanssa on keskusteltu tilanteen ratkaisuvaihtoehdoista, jotka ovat rakennelmien purkaminen tai siirtäminen pois kaupungin puolelta tai asemakaavamuutos. Maanomistaja on tietoinen hänen maksettavakseen tulevista kustannuksista, jotka muodostuvat kaavan laatimiskustannuksista, maakaupasta sekä kiinteistönmuodostamisesta.

Ennen kaavoituksen käynnistämistä aloitteen tekijän kanssa on tehtävä kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa määritellään mm. kaavoituksen tavoitteet sekä maanomistajalta perittävä maksu kaavan laatimisesta. Kaupunginhallitus päättää kaavoituksen käynnistämisestä, perittävän maksun suuruudesta sekä hyväksyy kaavoituksen käynnistämissopimukset.

Esityslistan liitteenä kartta alueen sijainnista ja ajantasa- asemakaavasta. Liitteenä kokoukseen osallistujille aloite sekä muuta kartta-aineistoa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käy lähetekeskustelun Lemmikkikuja 5 kaava-aloitteesta.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1. kävi Lemmikkikuja 5 kaava-aloitteesta lähetekeskustelun,

2. totesi, että asemakaava tulee muuttaa ja maanomistajalta tulee periä asianmukaiset kustannukset (kustannukset kaavan laatimisesta, maakaupasta sekä kiinteistönmuodostamisesta).

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

Tiedoksi saatettavat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 21

Valmistelija Toimistos sihteeri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginvaltuuston päätöksiä:
-	24.10.2022 § 52 Asemakaavanmuutos Verstastie
2.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	14.11.2022 § 234 Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten perimisestä tehtyyn valitukseen

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 07.12.2022 § 22

Valmistelija	Toimistosihtööri Soile Kontu
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsi tiedoksi seuraavan asian: Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan käsiteltäväksi olisi tulevissa kokouksissa tulossa mahdollisesti myös lisää kaavamuutosaloitteita.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työsopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (kVhL 50 § 2 mom.
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)