

## Rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten periminen

26/62.621/2016

Rantayleiskaavatoimikunta 13.02.2014 § 4

Maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaan voidaan rantaosayleiskaavan laatimiskustannuksista enintään puolet periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Pykälän mukaan kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu, että kaupunki tulee perimään näitä kustannuksia myöhemmin päätettävien periaattein. Rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten periminen kuuluu kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Tällä hetkellä näyttää siltä, että arvioidut kustannukset ja muodostuvien uusien rakennuspaikkojen määrä ovat sellaiset, että maanomistajilta perittävä kustannus uutta rakennuspaikkaa kohti jää alhaisemmaksi kuin poikkeusluvasta tällä hetkellä perittävä maksu.

**Maankäyttöinsinöörin ehdotus:** Rantaosayleiskaavatoimikunta päättää todeta, että rantaosayleiskaavan kustannuksista maanomistajilta perittävän maksun periaatteista ja maksun perimistavasta sekä perimisajasta tehdään ehdotus kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtävällepanon yhteydessä.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

-----

Rantayleiskaavatoimikunta 02.03.2016 § 12

Perusteisiin laatimiskustannusten perinnän osalta ei ole tullut olennaisia muutoksia.

**Maankäyttöinsinöörin ehdotus:** Rantayleiskaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle:

1. Rantaosayleiskaavan laatimiskustannuksina peritään maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistama enimmäismäärä eli puolet kaavan laatimiskustannuksista kuitenkin siten, ettei rakennuspaikkakohtainen maksu ylitä kaupungin poikkeusluvasta käsitteystä perimää maksua (tällä hetkellä 520 euroa).

2. Perittävät kustannukset jaetaan tasan kutakin rantaosayleiskaavan ranta-alueelle tulevaa uutta, rantaosayleiskaavan voimaantulohetkellä rakentamatonta rakennuspaikkaa kohti. Maksu peritään rantaosayleiskaavan voimaantulon jälkeen rantaosayleiskaavan voimaantulohetken mukaiselta omistajalta.

3. Kaupunginhallitus tarkentaa perittävän maksun suuruutta sen jälkeen, kun rantaosayleiskaavan laatimiskustannukset ovat selvillä.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

-----

**Kaupunginjohtajan ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää:

1. Rantaosayleiskaavan laatimiskustannuksina peritään maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistama enimmäismäärä eli puolet kaavan laatimiskustannuksista kuitenkin siten, ettei rakennuspaikkakohtainen maksu ylitä kaupungin poikkeusluvan käsittelystä perimää maksua (tällä hetkellä 520 euroa).
2. Perittävät kustannukset jaetaan tasan kutakin rantaosayleiskaavan ranta-alueelle tulevaa uutta, rantaosayleiskaavan voimaantulohetkellä rakentamatonta rakennuspaikkaa kohti. Maksu peritään rantaosayleiskaavan voimaantulon jälkeen rantaosayleiskaavan voimaantulohetken mukaiselta omistajalta.
3. tarkentaa perittävän maksun suuruutta sen jälkeen, kun rantaosayleiskaavan laatimiskustannukset ovat selvillä.
4. että pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

**Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:**

Kaupunginhallitus päättää jättää asian pöydälle.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

-----

**Kaupunginjohtajan ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää:

1. Rantaosayleiskaavan laatimiskustannuksina peritään maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistama enimmäismäärä eli puolet kaavan laatimiskustannuksista kuitenkin siten, ettei rakennuspaikkakohtainen maksu ylitä kaupungin poikkeusluvan käsittelystä perimää maksua (tällä hetkellä 520 euroa).
2. Perittävät kustannukset jaetaan tasan kutakin rantaosayleiskaavan ranta-alueelle tulevaa uutta, rantaosayleiskaavan voimaantulohetkellä rakentamatonta rakennuspaikkaa kohti. Maksu peritään rantaosayleiskaavan voimaantulon jälkeen rantaosayleiskaavan voimaantulohetken mukaiselta omistajalta.
3. tarkentaa perittävän maksun suuruutta sen jälkeen, kun rantaosayleiskaavan laatimiskustannukset ovat selvillä.
4. että pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

-----

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Oriveden rantaosayleiskaava on kyläalueiden osalta tullut voimaan 26.5.2021 sekä kahta valituksessa olevaa tilaa lukuun ottamatta ranta-alueille 16.2.2022.

Rantaosayleiskaavan myötä kaupungin ranta-alueille muodostui 950 uutta rakentamatonta lomarakennuspaikkaa ja 22 uutta asuinrakennuspaikkaa, eli yhteensä 972 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista on kaavan valmistelun aikana poikkeamispäätöksillä muuttunut rakennetuiksi 25 paikkaa, joten rakentamattomana on yhteensä 947 paikkaa.

Rantaosayleiskaavan laatimisen kustannuksia on kaupungin kirjanpidossa seurattu erillisellä tunnisteella, jonka mukaan suoria asiantuntija- ym. kustannuksia kaavan laatimisesta on aiheutunut 354 108 euroa. Lisäksi kaupungin kaavoituksen viranhaltijat ovat olleet kiinteästi mukana kaavan laatimisessa, jonka vuoksi kaavoituspäällikön (aik. maankäyttötekniikon) palkkakuluista on laskettu mukaan 25 % sekä aik. maankäyttöinsinöörin palkoista 10 %. Lisäksi toimisto- ym. hallinnointikuluina on kaikkiin kuluihin laskettu lisäksi 4 %:n yleishallintolisä, joka kattaa mm. valmisteluajaisen toimistotyön, kopioinnin ja postituksen kustannukset.

Näin laskettuna Oriveden rantaosayleiskaavan laatimiskulujen kokonaismäärä on 538 729 euroa, josta rakennuspaikkojen omistajilta peritään maankäyttö- ja rakennuslain mukaan puolet, eli 269 365 euroa. Rakennuspaikkaa kohden laskettuna perittävä määrä on 285 euroa/ rakennuspaikka.

Vertailun vuoksi todetaan, että Oriveden kaupungin taksan mukaan poikkeamisluvan hinta on tällä hetkellä 625 euroa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää periä Oriveden kaupungin rantaosayleiskaavan ranta-alueille voimaantulo hetkellä 16.2.2022 tulleista uusista rakentamattomista rakennuspaikoista kaavan laatimiskustannuksina 285 euroa rakennuspaikkaa kohden niistä rakennuspaikoista, jotka eivät ole muuttuneet rakennetuiksi poikkeamispäätöksillä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

-----