

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

Aika 10.10.2023 klo 16:15 - 17:28

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 47	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 48	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 49	Asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet	5
§ 50	Kaavoitustaksa	7
§ 51	Tiedoksi saatettavat asiat	10
§ 52	Muut esille tulevat asiat	11

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	16:15 - 17:28	Puheenjohtaja	
	Kallio Jyrki	16:15 - 17:28	Varapuheenjohtaja	
	Nousiainen Anne	16:15 - 17:28	Jäsen	
	Salomaa Manu	16:15 - 17:28	Ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
	Viljanen Jussi	16:15 - 17:28	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	

Muu	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
	Kuusisto Juha	16:15 - 17:28	Esittelijä	
	Kivikko Antti	16:15 - 17:28	Asiantuntija, kaavoituspäällikkö	
	Sainio Sami	16:15 - 17:28	Asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	
	Valkeejärvi Julia	16:15 - 17:28	Asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelij a	
	Lilja Marjatta	16:15 - 17:28	Asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Höysniemi Essi	16:15 - 17:28	Asiantuntija, tekninen avustaja	
	Kontu Soile	16:15 - 17:28	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Antti Nieminen
puheenjohtaja

Soile Kontu
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

47 - 52

Pöytäkirjan tarkastus

Orivedellä 13.10.2023

Jyrki Kallio
pöytäkirjantarkastaja

Anne Nousiainen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 16.10.2023

Toimistos sihteeri

Soile Kontu

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 47

Päätösehdotus Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 48

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 49
495/10.00.02.00/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttöpalveluille on tullut useita kyselyitä, joissa tiedustellaan mahdollisuuksia ostaa lisämaata jo rakennettuihin asuintontteihin kaupungin omistamilta kiinteistöiltä. Monesti lisämaan myyminen on perusteltua ja mahdollista. Joissakin kohteissa se ei kuitenkaan ole mahdollista esimerkiksi asemakaavan, lähistön virkistysarvojen tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kohteiden vuoksi.

Osa kysytyistä alueista ovat jo osa asemakaavan mukaista tonttia, jolloin lisämaan myymisellä mahdollistetaan asemakaavan ratkaisuiden toteutuminen. Osa kohteista ovat sellaisia, joissa kysytty lisämaan alue ei ole asemakaavan mukaista asumisen aluetta, vaan esimerkiksi kaavoittamatonta aluetta tai erilaisia asemakaavan mukaisia virkistysalueita. Tällöin on tarpeen harkita tapauskohtaisesti, milloin asemakaavan muuttaminen lisämaan myymisen mahdollistamiseksi on kokonaisuutena järkevää ja milloin ei. Kaupunki pyrkii mahdollistamaan asuintonttien mahdollisimman hyvän hyödynnettävyyden, jolloin lähtökohtaisesti lisämaan myyminen on järkevää ja mahdollista, ellei sille ole edellä mainituista seikoista johtuvia esteitä. Kyse on aina tapauskohtaisesta kokonaisharkinnasta, jota tehdään viranhaltijatyönä. Monesti kyseiset kaavahankkeet ovat pääosin yksityisen edun vaatimia. Tällöin lähtökohtana toimii, että yksityinen myös vastaa kaavamuutoksesta kaupungille aiheutuvista kustannuksista. Tämän tyyppisiin kaavahankkeisiin sovelletaan maankäyttösopimusten periaatteita (Kaupunginvaltuusto 18.9.2023 § 57) sekä valmistelussa olevaa kaavoitustaksaa sen tullessa hyväksytyksi valtuustossa.

Päätökset kaavamuutosten käynnistämisestä tekee hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus. Hallintosäännön mukaan puolestaan lisämaan myymisestä päättää 15 000 euroon saakka viranhaltijapäätöksenä kaavoituspäällikkö tai paikkatietoasiantuntija, sekä arvoltaan tätä suuremmissa kaupoissa kaupunginhallitus.

On tarpeen laatia selkeät ja yhdenmukaiset periaatteet lisämaan myymisen hinnoitteluun. Periaatteet takaavat asukkaiden tasapuolista kohtelua sekä selkeyttävät viranhaltijoiden valmistelutyötä sekä tiedusteluihin vastaamista. Myös monet kaavamuutosta harkitsevat maanomistajat ovat kiinnostuneita lisämaan hinnasta harkitessaan kaavaprosessiin lähtemistä.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on viranhaltijatyönä valmisteltu asuintonttien lisämaan myynnin periaatteiden luonnos.

Toimivalta Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 49

10.10.2023

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

1) aloittaa asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteiden valmistelun,

2) tutustuu esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevaan periaatteiden luonnokseen,

3) käy lähetekeskustelun laadittavista periaatteista sekä

4) päättää jatkovalmistelusta.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

1) aloittaa asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteiden valmistelun,

2) tutustuu esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevaan periaatteiden luonnokseen,

3) käy lähetekeskustelun laadittavista periaatteista,

4) lisää periaatteiden luonnokseen kirjauksen "Lohkomis- ja lainhuutokustannuksista vastaa asuintonttien lisämaan ostaja." sekä

5) maankäyttö- ja kaavatoimikunta jatkaa asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteiden valmistelua seuraavassa kokouksessaan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitustaksa

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 50
496/02.05.00.00/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Tämän hetken tilanteessa maankäyttöpalveluilla ei ole voimassa olevaa kattavaa taksaa erilaisiin kaavoitukseen liittyviin tilanteisiin liittyen. Joillekin toiminnoille on olemassa valtuuston päättämä hinta, mutta suurimpaan osaan tilanteista ei. Hinnat ovat myös hajallaan eri taksoissa.

Jos kaava tai kaavamuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaupungille on tehty useita tiedusteluja asemakaavojen muuttamiseksi. Useita tiedusteluja on tehty myös rantaosayleiskaavojen sekä ranta- asemakaavojen muuttamisesta. Erityyppisiä hankkeita varten tulee muodostaa kaavoitustaksa, joka kattaa kaupungille suunnittelusta ja hallinnollisesta käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.

Lähtökohtaisesti asemakaavojen ja asemakaavojen muutosten laadinnasta vastaa kaupunki. On kuitenkin mahdollista sopia myös, että kaavahankkeen laadinnasta vastaa maanomistaja konsultin kanssa. Kyse on aina tapauskohtaisesta harkinnasta ja kaupungin tulee hyväksyä kaavaa laativa taho. Kaupunki ohjaa aina kaavan laadintaa ja vastaa siihen liittyvästä päätöksenteosta sekä hallinnollisesta käsittelystä.

Rantayleiskaavojen muutosten, ranta- asemakaavojen sekä ranta- asemakaavojen muutosten laatimisesta vastaa lähtökohtaisesti maanomistaja konsultin kanssa. Kaupunki tekee tämän tyyppisiä muutoksia omana työnään vain, jos siihen on laajempi kaupungin tai yleiseen etuun liittyvä tarve.

Maankäyttöpalvelut on aloittanut kaavoitustaksan valmistelun. Taksan tavoitteena on se, että erityyppisiin kaavoituksen tilanteisiin ja hankkeisiin on määritetty valtuuston päättämä hinta. Valmistelussa on pyritty siihen, että taksa kattaa mahdollisimman hyvin kaupungille suunnittelusta aiheutuvat kustannukset. Kaavoitustaksa myös takaa avoimen ja tasapuolisen lähtökohdan eri kaavahankkeisiin.

Maankäytösopimusten periaatteet (kaupunginvaltuusto 18.9.2023 § 57) ohjaavat kaavoihin liittyviä kustannuksia ja niistä sopimista etenkin laajemmissa hankkeissa. Kaavoitustaksan korvaukset täydentävät periaatteita. Taksa on tarpeen etenkin pienemmissä suunnitteluhankkeissa, joissa ei ole kokonaisuutena tarvetta maankäytösopimuksen kaltaiselle menettelylle. Maankäytösopimusten periaatteissa myös viitataan kaavoitustaksaan.

Ennen kaavahankkeen aloittamista kaava-alueen mukaan lähtevien maanomistajien kanssa laaditaan ja allekirjoitetaan puitesopimukset. Puitesopimusten hyväksyminen kuuluu hallintosäännön perusteella kaupunginhallitukselle. Näin toimien kaavahankkeeseen lähtevät maanomistajat ovat tietoisia ja sitoutuvat kaavahankkeen kustannuksiin jo ennen niiden muodostumista. Puitesopimukset voidaan pienemmissä hankkeissa näin laatia kaavoitustaksan perustuen, eikä laajemmissa hankkeissa tarvittavaa kaksivaiheista maankäyttösopimusten kokonaisuutta ja maankäyttösopimukseen liittyviä neuvotteluita esimerkiksi sopimuskorvauksen prosentista tarvita (puitesopimus – maankäyttösopimus).

Kaavoitustaksan valmistelun yhteydessä on tehty vertailua muiden kuntien vastaaviin kustannuksiin. Yhteenvetona voidaan todeta, että kaavoitukseen liittyvät kustannukset vaihtelevat ja kuntakohtaiset erot ovat suuria. Kokonaisuutena Oriveden kaavoitustaksan valmistelussa on pyritty muodostamaan kustannukset sellaisiksi, että ne ovat perusteltuja niin kaupungille kuin maanomistajillekin. Kokonaistavoitteena on ollut arvioida taksan laadintaa siten, että kaavoitustaksa kattaa erityyppisten hankkeiden kaupungille aiheutuvat kustannukset. Tämä on erityisen perusteltu lähtökohta sellaisissa hankkeissa, jotka tehdään pääosin yksityisen edun hyödyksi.

Liitteenä kokoukseen osallistuville kuntakohtaista vertailua asemakaavoihin sekä ranta-asemakaavoihin liittyvistä kustannuksista sekä kaavoitustaksan luonnos.

Toimivalta Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

- 1) aloittaa kaavoitustaksan valmistelun,
- 2) tutustuu kokoukseen osallistuville toimitettuun vertailumateriaaliin,
- 3) tutustuu kaavoitustaksan luonnokseen,
- 4) käy lähetekeskustelun laadittavasta kaavoitustaksasta sekä
- 5) päättää jatkovalmistelusta.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

- 1) aloittaa kaavoitustaksan valmistelun,
- 2) tutustuu kokoukseen osallistuville toimitettuun vertailumateriaaliin,
- 3) tutustuu kaavoitustaksan luonnokseen,
- 4) käy lähetekeskustelun laadittavasta kaavoitustaksasta,

5) poistaa laadittavasta kaavoitustaksasta kohdan Maksuluokka 11 teksteineen,

6) korjaa laadittavaan kaavoitustaksaan Maksun määrittely ja perintä -kohdan 1. kohdan muotoon ”1. Hakija sitoutuu kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannuksien maksamiseen jättämällä allekirjoitetun kaavoitushakemuksen.”,

7) lisää laadittavaan kaavoitustaksaan kirjauksen siitä, että jos hyväksymispäätöksestä valitetaan, maksu laskutetaan kuitenkin täysimääräisenä sekä

8) maankäyttö- ja kaavatoimikunta jatkaa kaavoitustaksan valmistelua seuraavassa kokouksessaan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi saatettavat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 51

Valmistelija

Toimistos sihteeri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginvaltuuston päätöksiä:
-	18.9.2023 § 57 Maankäyttösopimusten periaatteet
2.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	11.9.2023 § 195 Kirkkolahdenrannan puitesopimus
-	11.9.2023 § 196 Hiedan alueen kaavarunko
-	11.9.2023 § 197 Uimarannan-Rantapolun asemakaavan muutoksen alueen ja nimen muuttaminen
3.	Kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksiä:
-	14.8.2023 § 1 Oripohjan raideyhteyden selvityksen tilaaminen
4.	Kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksiä:
-	29.9.2023 § 2 Aurinkoenergian tuotantomahdollisuuksien selvitys Orivedellä – selvityksen tilaaminen
-	10.10.2023 § 16 Kaavasunnittelijan virkavalinta (kokouksessa tehty lisäys)
5.	Pirkanmaan maakuntahallituksen päätöksiä:
-	25.9.2023 § 134 Vastine Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen palautteeseen
6.	Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kutsu vuorovaikutukseen: Yleisötilaisuus torstaina 12.10.2023 klo 17.00 - 19.00 valtuustosalissa Oriveden kaupungintalolla
	Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) laatii
	- tiesuunnitelmaa Valtatien 9 parantaminen välillä Käpykangas-Orivesi, Kangasala, Orivesi
	- tiesuunnitelmaa Mt 14207 ja 14208 parantaminen välillä Suinula – Siitama, tiesuunnitelma
	Vuorovaikutuksessa voi tutustua suunnitelmaluonnoksiin sekä esittää niistä mielipiteensä.

Toimivalta

Kuntalaki

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muut esille tulevat asiat

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 52

Valmistelija	Toimistosihtööri Soile Kontu
Toimivalta	Kuntalaki
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsi tiedoksi seuraavan asian: Luonnos kaupungin taajamametsien hoito- ja käyttöperiaatteiksi on tarkoitus valmistella viranhaltijatyönä, jonka jälkeen luonnos kaupungin taajamametsien hoito- ja käyttöperiaatteiksi tuodaan luottamuselinkäsittelyyn.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

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