

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

---

Aika 01.11.2023 klo 16:15 - 18:08

Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 53	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 54	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 55	Asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet	5
§ 56	Kaavoitustaksa	8
§ 57	Tiedoksi saatettavat asiat	12
§ 58	Muut esille tulevat asiat	13

## Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Nieminen Antti	16:15 - 18:08	Puheenjohtaja	
	Kallio Jyrki	16:15 - 18:08	Varapuheenjohtaja	
	Nousiainen Anne	16:15 - 18:08	Jäsen	
	Salomaa Manu	16:15 - 18:08	Ympäristölautakunnan puheenjohtaja	
	Viljanen Jussi	16:28 - 18:08	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	

Muu	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
	Kuusisto Juha	16:15 - 18:08	Esittelijä	
	Kivikko Antti	16:15 - 18:08	Asiantuntija, kaavoituspäällikkö	
	Sainio Sami	16:15 - 18:08	Asiantuntija, paikkatietoasiantuntija	
	Valkeejärvi Julia	16:15 - 18:08	Asiantuntija, määräaikainen maankäyttövalmistelijä	
	Lilja Marjatta	16:15 - 18:08	Asiantuntija, talous- ja hallintojohtaja	
	Kontu Soile	16:15 - 18:08	Pöytäkirjanpitäjä	

## Allekirjoitukset

Antti Nieminen  
puheenjohtaja

Soile Kontu  
pöytäkirjanpitäjä

## Käsitellyt asiat

53 - 58

Pöytäkirjan tarkastus Orivedellä 6.11.2023

Jyrki Kallio  
pöytäkirjantarkastaja

Anne Nousiainen  
pöytäkirjantarkastaja

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

yleisessä tietoverkossa 7.11.2023

Toimistos sihteeri

Soile Kontu

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 01.11.2023 § 53

Päätösehdotus                      Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös                                      Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 01.11.2023 § 54

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jyrki Kallio ja Anne Nousiainen.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 49

10.10.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 55

01.11.2023

## Asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 49

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 kysyty 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 tyyppiin 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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 55

01.11.2023

## 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.

-----

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 01.11.2023 § 55  
495/10.00.02.00/2023

## Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Periaatteiden valmistelua on jatkettu toimikunnan käymän lähetekeskustelun perusteella.

Periaatteiden luonnokseen on lisätty maininta, jonka mukaan lisämaan kaupan muodostamista lohkomisen, lainhuudon sekä muiden kiinteistötoimitusten kustannuksista vastaa lisämaan ostaja. Lisäksi periaatteisiin on lisätty maininta valtuuston hyväksymispäivämäärästä sekä siitä, että lisämaan kaupoissa sovelletaan soveltuvilta osin kaupunginhallituksen päättämiä asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä luovutusehtoja, huomioiden kuitenkin, että tyyppillisessä lisämaan kaupassa rakennusveloitetta ei muodostu.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 49

10.10.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 55

01.11.2023

Esityslistan liitteenä on asuintonttien lisämaan hinnoittelun periaatteiden päivitetty luonnos. Lisäksi liitteenä kokoukseen osallistuville on muutosversio, jossa edellisessä kokouksessa esillä olleeseen versioon nähden tehdyt lisäykset on merkitty punaisella.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1) tutustuu asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteiden tuoreimpaan luonnokseen sekä tehtyihin muutoksiin.

2) käy lähetekeskustelun luonnoksesta ja mahdollisista muutostarpeista.

3) esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle periaatteiden hyväksymistä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 50

10.10.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 56

01.11.2023

## Kaavoitustaksa

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 50

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.

Maankäyttösopimusten 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 maankäyttösopimuksen kaltaiselle menettelylle. Maankäyttösopimusten periaatteissa myös viitataan kaavoitustaksaan.



Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 50

10.10.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 56

01.11.2023

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 maankäytösopimusten kokonaisuutta ja maankäytösopimukseen liittyviä neuvotteluita esimerkiksi sopimuskorvauksen prosentista tarvita (puitesopimus – maankäytösopimus).

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,

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 50

10.10.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 56

01.11.2023

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.

-----

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 01.11.2023 § 56  
496/02.05.00.00/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaavoitustaksan valmistelua on jatkettu toimikunnan käymän lähetekeskustelun sekä päättämien muutosten mukaisesti. Edellisen käsittelyn mukaisen päätöksen mukaiset muutokset on tehty taksaan. Tämän lisäksi on tehty joitakin yksittäisiä teknisiä tarkennuksia teksteihin. Toimikunnan käsittelyn mukainen maksuluokka 11 on poistettu. Aiemmin esillä olleessa luonnoksessa oli kuitenkin kaksi maksuluokkaa 10 kirjoitusvirheen johdosta, jonka korjaamisen myötä päivitetystä luonnoksessa on 11 maksuluokkaa.

Esityslistan liitteenä on kaavoitustaksan päivitetty luonnos. Liitteenä kokoukseen osallistuville on muutosversio, jossa edellisessä kokouksessa esillä olleeseen versioon nähden tehdyt lisäykset on merkitty punaisella ja poistettavat kohdat suluissa ja punaisella.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1) tutustuu kaavoitustaksan tuoreimpaan luonnokseen sekä tehtyihin muutoksiin.

2) käy lähetekeskustelun luonnoksesta ja mahdollisista muutostarpeista.

3) päättää taksan jatkovalmistelusta ja käsittelystä.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 50

10.10.2023

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta § 56

01.11.2023

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1) tutustuu kaavoitustaksan tuoreimpaan luonnokseen sekä tehtyihin muutoksiin.

2) käy lähetekeskustelun luonnoksesta ja mahdollisista muutostarpeista.

3) esittää kaavoitustaksan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

**Tiedoksi saatettavat asiat**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 01.11.2023 § 57

Valmistelija Toimistosihtööri Soile Kontu

Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan tietoon saatetaan seuraavat asiat:

1.	Kaupunginhallituksen päätöksiä:
-	9.10.2023 § 207 Uusiutuvat energiamuodot elinvoiman näkökulmasta / Biokaasulaitos -hanke

Toimivalta Kuntalaki

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuiksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 16:28.

**Muut esille tulevat asiat**

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 01.11.2023 § 58

Valmistelija	Toimistosihtööri Soile Kontu
Toimivalta	Kuntalaki
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsittelee muut mahdollisesti esille tulevat asiat.
Päätös	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta keskusteli tiesuunnitelmasta: Valtatie 9 parantaminen.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58**

### **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 §)