

Kaavamuutosaloite rantaosayleiskaavan muuttamiseksi, kiinteistö 562-414-1-58

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 64
588/10.02.02/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kiinteistön 562-414-1-58 omistajat ovat 9.11.2023 jättäneet kaupungille kaavamuutosaloitteen. Aloitteessa esitetään Oriveden rantaosayleiskaavan muuttamista.

Kiinteistö sijoittuu Siitaman kylätien lähistöön Padustaipale-nimisen tien ympäristöön. Kiinteistö rajoittuu Vesijärven Taipaleenlahteen ja Jäniänlahteen sekä Pahujärveen. Kiinteistön pinta-ala on noin 86,6 ha.

Aloitteessa esitetään rantaosayleiskaavassa osoitetun erillispientalojen alueen (AO) rakentamattoman rakennuspaikan siirtämistä saman tilan alueella Taipaleenlahden rannalta Jäniänlahden rantaan. Aloitteen mukaan siirretty rakennuspaikka sijoittuisi mäen päälle peltoaukean maisemiin. Ehdotetun uuden rakennuspaikan vierestä kulkee myös verkkoyhtiön maakaapelointi, jolloin sähköliittymän saanti tontille olisi aloitteen mukaan looginen. Aloitteessa perustellaan siirron hakemista myös metsäkokonaisuuden yhtenäisenä pysymisellä.

Maankäyttöpalveluiden alustavan arvion perusteella ehdotetun kaavamuutoksen edellytykset näyttävät mahdollisilta, ja asiaa on mahdollista tutkia rantaosayleiskaavan muutoksella. Ehdotettu siirto tapahtuisi saman kiinteistön ja kantatilan sisällä. Maankäyttöpalveluiden näkemyksen mukaan mahdollisessa kaavahankkeessa tulee käsitellä kiinteistön 562-414-1-58 koko rantaosayleiskaavan alueella sijaitsevat osat. Muilta osin kiinteistön alueelle ei ole ehdotettu muutoksia, ja alueen osalta voidaan todennäköisesti toimia voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti. Koko kiinteistö tulee sisällyttää samaan kaavahankkeeseen, jotta voidaan tutkia ehdotetun muutoksen vaikutus kiinteistön koko kaavakokonaisuuteen, ja kaavan yhtenäisyys säilyttää.

Kyseessä olisi yksityisen aloitteesta ja eduksi tehtävä kaavahanke. Kaavahankkeen toteuttamista ja siihen liittyviä kustannuksia ohjaa valtuuston mahdollisen hyväksymisen jälkeen kaupungin kaavoitustaksa, joka on esityslistan kirjoittamisen aikaan päätöksenteon käsittelyssä. Luonnoksessa todetaan, että rantayleiskaavojen muutosten laatimisesta vastaa lähtökohtaisesti maanomistaja konsultin kanssa. Kaupunki vastaa kaavahankkeen hallinnollisesta käsittelystä ja päätöksenteosta. Kaupungin osalta maanomistajalta laskutettavat kulut muodostuisivat kaavoitustaksan luonnoksen maksuluokan 7 mukaan, jonka kuvaus on seuraava:

”Tavanomainen tai vaikutuksiltaan merkittävämpi rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan muutos (esim. rakennuspaikan siirto) silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki.”

Maksuluokan 7 kustannus olisi päätöksenteon käsittelyssä olevan taksan mukaan 1000 e + 500 e / rakennuspaikka. Ehdotetussa kaavahankkeessa taksaksi muodostuisi siten 1 500 euroa, mikäli kaavahankkeessa muutoksia tehtäisiin yhteen rakennuspaikkaan. Kaavamuutokseen tulisi tässä tapauksessa ottaa mukaan koko kiinteistön alue, joka on merkittävästi muutostarvetta laajempi ja jolla sijaitsee myös muita rakennuspaikkoja, mutta muiden rakennuspaikkojen osalta ei ole esitetty

muutostarpeita, jonka vuoksi ne eivät myöskään nostaisi kaupungin käsittelymaksua.

Käsittelymaksun lisäksi päätöksenteon käsittelyssä olevan kaavoitustaksan luonnoksen mukaan maanomistajalta perittäisiin todelliset kuulutuskustannukset sekä osallisten tiedottamisen maksut. Lähtökohtana on, että maanomistaja vastaa yhdessä konsultin kanssa kaavahankkeen edellyttämistä erillisselvityksistä sekä pohjakarttaan liittyvistä tarpeista kustannuksineen.

Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista maanomistajien kanssa tulee laatia, hyväksyä päätöksenteossa lainvoimaisesti sekä allekirjoittaa mahdollisesti voimaan tulevan kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Esityslistan liitteenä on kaavamuutosaloite.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää, että kaupunginhallitus päättää:

1) käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-414-1-58.

2) että rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet siirtää erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Taipaleenlahden rannalta Jäniänlahden rannalle.

3) nimetä kaavahankkeen seuraavasti: Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale.

4) ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia, hyväksyä päätöksenteossa lainvoimaisesti sekä allekirjoittaa mahdollisesti voimaan tulevan kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää, että kaupunginhallitus päättää:

1) käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-414-1-58.

2) että rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet siirtää erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Taipaleenlahden rannalta Jäniänlahden rannalle.

3) nimetä kaavahankkeen seuraavasti: Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale.

4) ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia, hyväksyä päätöksenteossa lainvoimaisesti sekä allekirjoittaa kaupunginvaltuuston päätöksen koskien kaavoitustaksaa tultua lainvoimaiseksi kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen

mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
