

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

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 64

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.

Kaupunginhallitus 11.12.2023 § 270

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Toimivalta

Hallintosääntö § 23 kohta 25

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

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, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla tämän asian käsittelyn ajan.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 09.04.2024 § 9
588/10.02.02/2023

Valmistelija

Kaavasunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kiinteistön 562-414-1-58 omistajan pyynnöstä selvitettiin tarkemmin rantaosayleiskaavan muutoksen edellytyksiä. Kaavoitustaksan mukaista puitesopimusta ei ole vielä laadittu kiinteistön omistajan kanssa. Alustavissa puitesopimuksen neuvotteluissa on keskusteltu siitä, että kiinteistön omistaja vastaa kaavahankkeen suunnittelusta ja selvityksien kustannuksista. Oriveden kaupunki puolestaan vastaa kaavahankkeen suunnittelutyön ohjaamisesta sekä julkishallinnollisesta käsittelystä. Puitesopimus laaditaan aiempien päätösten mukaisesti kaavoitustaksan mukaan.

Kiinteistön omistaja halusi tarkemmin selvittää, miten rantaosayleiskaavan merkintä *"Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö"* vaikuttaa rantaosayleiskaavan muutoksen edellytyksiin sekä mahdollisesti konsulttikustannuksiin ennen puitesopimusneuvotteluiden jatkamista. Merkinän mukaisesti *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Alueen peltujen säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää erityisesti historiallisten kylätonttien ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennuksien ympäristössä."*

Rantaosayleiskaavan merkintään ja kaavamutokseen liittyen Oriveden kaupunki pyysi 19.2.2024 ennakkolausuntoa Pirkanmaan maakuntamuseolta. Maakuntamuseo toteaa ennakkolausunnossaan 14.3.2024, että *"maiseman arvojen osalta rakennuspaikan siirtäminen on lähtökohtaisesti mahdollista. Rakennuspaikan sijainti rannan ja arvokkaan peltoaukean välillä tuo suunnitteluun tiettyjä reunaehdoja."*

Ennakkolausunnossa mainitut reunaehdot koskevat kaavahankkeen maisema-arvojen huomioimista sekä kuinka kaavamutoksen vaikutusten osoittaminen ja arviointi tulisi hoitaa osana kaavan laadintaa.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on kaupungin ennakkokannan pyyntö sekä Pirkanmaan maakuntamuseon ennakkolausunto kaavahankkeen edellytyksistä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa todetaan myös, että *"Suunnitellulta rakennuspaikalta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita."* sekä *"Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon."*

Esitetty rakennuspaikka ja erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka ovat laajuudeltaan pieniä (yhteensä noin 1,5 ha). Rantaosayleiskaavan muutos ei vaikuta merkittävästi rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen, tai siinä osoitettuun maankäyttöön. Alustavien arvioiden ja Pirkanmaan maakuntamuseon ennakkolausunnon perusteella kaavamutoksella ei ole myöskään merkittävää vaikutusta lähialueen maisema- ja historiallisiin arvoihin. Vaikutukset riippuvat kaavan suunnitteluratkaisuista, ja niiden vaikutuksia tarkastellaan tarkemmin osana kaavan laatimisen prosessia.

Maanomistajan kanssa käytyjen puitesopimusneuvottelujen, alueen historiallisiin ja arkeologisiin arvoihin liittyvien mahdollisten vaatimusten sekä näiden aiheuttamien epävarmuuksien sekä riskien vuoksi valmistelijat katsovat, että Padustaipaleen kaavahanke olisi järkevää toteuttaa niin, ettei siihen sisälly kiinteistö 562-414-1-58 kokonaisuudessaan. Lähtökohta toteuttaa myös maanomistajan tavoitteita rajaten kaavahankkeen kustannuksia ja riskejä sekä tekemällä kaavahankkeen ennakoinnista helpompaa. Valmistelijat katsovat, että kaavahankkeen vaikutusten arviointi tulisi riittävällä tavalla tehdyksi pääsääntöisesti esitetyn rakennuspaikan ja erillispientalojen alueen (AO) rakentamattoman rakennuspaikan kattavalla kaavamutoksella. Esitettyjen seikkojen vuoksi kaavahankkeen laatiminen ns. rakennuspaikkakohtaisena kaavamutoksena nähdään tässä tapauksessa kokonaisuuden kannalta järkevänä, vaikka käytännöstä ei tule yleistä linjaa Oriveden rantaosayleiskaavan muuttamiseen muodostaakaan.

Esityslistan liitteenä on Padustaipaleen kaavahankkeen ehdotettu uusi aluerajaus.

Mikäli aluerajasta muutetaan, laaditaan maanomistajan kanssa tämän jälkeen puitesopimus kaavahankkeesta kaavoitustaksan mukaisesti.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää kaupunginhallituksen päätöksestä ja esittelytekstistä 11.12.2023 § 270 poiketen, että Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale-niminen kaavamuutos voidaan tehdä rakennuspaikkakohtaisena kaavamuutoksena <u>liitteen</u> mukaisella aluerajauksella sekä että maankäyttöpäälliköllä on tarvittaessa oikeus muuttaa aluerajasta suunnittelun aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.
