

Puitesopimus rantaosayleiskaavan osittaisesta kumoamisesta, kiinteistö 562-421-1-50

Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 240
538/10.02.04/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maanomistajan tavoitteena on perustaa luonnonsuojelualue omistamansa kiinteistön alueelle. Maanomistaja on selvittänyt asiaa useaan otteeseen eri viranomaisten kanssa.

Kiinteistölle on Oriveden rantaosayleiskaavassa osoitettu yksi uusi rakentamaton loma-asuntojen alueen rakennuspaikka.

Maanomistaja on tiedustellut luonnonsuojelualueen perustamisen mahdollisuutta Pirkanmaan ELY-keskukselta useaan otteeseen.

Pirkanmaan ELY-keskuksen 29.11.2024 toimittaman lausunnon mukaan alueelle on mahdollista perustaa yksityinen luonnonsuojelualue ilman korvausta. ELY-keskuksen lausunto on sopimuksen liitteenä. Lausunnon mukaan luonnonsuojelualueen perustamisen edellytyksenä on se, että alueelle ei voimassa olevassa kaavassa ole osoitettu rakennuspaikkoja. Luonnonsuojelualueen perustaminen rakennuspaikalle ei ole mahdollista.

Näin ollen maanomistajan tavoitteena olevan luonnonsuojelualueen perustaminen edellyttää kiinteistön kohdalla rantaosayleiskaavan muuttamista tai kumoamista.

Maanomistaja on jättänyt valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Oriveden kaupunginhallituksen päätöksestä 30.5.2022 § 122 koskien rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten perimistä. Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa asiaa käsitellään asiatunnisteella dnro 2097/03.04.04.10/2022.

Kaupungin tavoitteena on saattaa Oriveden rantaosayleiskaavan laatimisprosessi valmiiksi. Tämä edellyttää maanomistajan valituksen ratkaisua hallinto-oikeudessa tai valituksen pois vetämistä.

Kaupunki, maanomistaja ja Pirkanmaan ELY-keskuksen edustaja ovat useaan otteeseen neuvotelleet asiasta ja hakeneet yhteisesti toimivaa ratkaisua.

Kaupungin ja maanomistajan tavoitteiden välille on löydettävissä yhteydet, ja molempien osapuolten tavoitteiden toteutuminen samalla kertaa on mahdollista ilman, että siitä kummallekaan osapuolelle olisi merkittävää haittaa. Näin ollen edellytykset puitesopimuksen laatimiseen ja siihen liittyviin muihin toimenpiteisiin liittyen ovat mahdollisia ja osapuolten näkökulmasta järkeviä.

Maanomistajan kanssa on valmisteltu puitesopimus rantaosayleiskaavan kumoamisesta kiinteistön 562-421-1-50 osalta. Puitesopimuksen mukainen kaavan kumoaminen osaltaan mahdollistaisi maanomistajan tavoitteena olevan luonnonsuojelualueen perustamisen kiinteistön alueelle.

Esityslistan liitteenä on puitesopimuksen luonnos.

Sopimusalue käsittää maanomistajan omistaman kiinteistön 562-421-1-50. Sopimusalue sijaitsee Eräjärventien varrella ja rajautuu osittain Nuottajärveen. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,9 ha. Sopimusalueen kartta löytyy sopimusluonnoksen liitteenä.

Sopimuksella sovitaan siitä, että kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä kumoamaan kiinteistön 562-421-1-50 kohdalla Oriveden rantaosayleiskaavan maanomistajan tavoitteiden mukaisesti.

Sopimuksessa todetaan, että sillä ei sovita kaavoituksen ratkaisusta, eikä sopimus aseta velvoitteita kaupungin kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon.

Kaupunki laatii kaavatyön ja järjestää kaavahankkeen edellyttämät toimenpiteet omalla kustannuksellaan.

Maanomistajalle ei ole odotettavissa taloudellista hyötyä sopimuksen mukaisista toimenpiteistä.

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä maankäytösopimuksen laatimista.

Lisäksi puitesopimuksella sovitaan joistakin kaavahankkeen ulkopuolisista asioista.

Ensinnäkin, sopimuksella sovitaan, että maanomistaja sitoutuu vetämään pois Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen jättämänsä valituksen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 30.5.2022 § 122 koskien rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten perimistä. Maanomistaja sitoutuu tekemään valituksen pois vetämisen kahden (2) viikon kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Lisäksi sopimuksessa todetaan, että osapuolet yhteisesti toteavat, että sopimus raukeaa ilman erillisiä ilmoituksia tai päätöksiä, mikäli Hämeenlinnan hallinto-oikeus tai muu toimivaltainen tuomioistuin ehtii ratkaista asian ennen sen poisvetämistä.

Edellä oleva kirjaus mahdollistaa kaupungin näkökulmasta rantaosayleiskaavan laatimisprosessin loppuunsaamista kaikkien valitusten tultua oikeusasteissa käsitellyiksi. Lisäksi tämä mahdollistaisi kaupunginhallituksen päätöksen 30.5.2022 § 122 täytäntöönpanon eli rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten perimisen.

Toisekseen, sopimuksella sovitaan, että kaupunki sitoutuu siihen, että se ei tämän sopimuksen voimassa ollessa täytäntöönpane kaupunginhallituksen päätöstä 30.5.2022 § 122 rantaosayleiskaavan laatimiskustannusten perimisestä kiinteistön 562-421-1-50 kohdalla. Toisin sanoen kaupunki ei peri maanomistajalta päätöksen mukaista maksua rantaosayleiskaavan laatimisesta. Perusteena tähän on se, että tämän sopimuksen tavoitteena on kyseisen maksun kohteena olevan rakennuspaikan alueen kumoaminen kaavasta, jolloin maanomistajalla ei enää ole rakennuspaikkaa osoitettuna kaavassa, mikäli tavoite toteutuisi.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on toistaiseksi myöntänyt asian selvittelyyn lisää aikaa vuoden 2024 loppuun. Sen vuoksi sopimus on tarpeen saada allekirjoitettua kuluvan vuoden puolella. Tämän vuoksi on tarpeen tämän asian osalta tarkastaa pöytäkirja kokouksessa sekä määrätä päätös kuntalain § 143 mukaisesti täytäntöön pantavaksi ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

| | |
|----------------|--|
| Toimivalta | hallintosääntö 23 § |
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto |
| Päätösehdotus | <p>Kaupunginhallitus päättää:</p> <p>1) hyväksyä liitteenä olevan puitesopimuksen.</p> <p>2) oikeuttaa maankäyttöpäällikön tekemään sopimukseen vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijaosapuolena.</p> <p>3) että kiinteistön 562-421-1-50 osalta kaupunginhallituksen päätöstä 30.5.2022 § 122 ei täytäntöönpanna. Kiinteistön omistajalta ei peritä rantaosayleiskaavan laatimiskustannuksia päätöksen mukaisesti. Perusteena tähän on se, että tämän päätöksen kohteena olevan sopimuksen tavoitteena on kyseisen maksun kohteena olevan rakennuspaikan alueen kumoaminen kaavasta, jolloin maanomistajalla ei enää ole rakennuspaikkaa osoitettuna kaavassa, mikäli sopimuksen tavoite toteutuisi.</p> <p>4) määrätä tämän päätöksen täytäntöön pantavaksi mahdollisesta valituksesta huolimatta kuntalain § 143 mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.</p> <p>5) tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.</p> |
| Päätös | Päätösehdotus hyväksyttiin. |
| Kokouskäsitely | <p>Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.</p> <p>-----</p> |