

Kaavoitustaksan päivittäminen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 14
193/02.05.00.00/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupungilla on ollut voimassa maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa noin 1,5 vuotta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi maankäyttösopimusten periaatteet 18.9.2023 ja kaavoitustaksan 27.11.2023.

Periaatteet ja taksa ovat osoittautuneet pääosin erittäin toimiviksi. Ne ovat toimineet hyvinä työkaluina edistää maankäyttöhankkeita ja elinvoiman kehittämistä niiden kautta. Periaatteet ja taksa luovat selkeät ja hyvät linjat asioista käytäviin keskusteluihin sekä neuvotteluihin. Asiakirjat ovat mahdollistaneet sen, että kaupungin maapoliittisen ohjelman toteuttaminen on mahdollista ja ohjelman hengen mukaisesti kaupungin maankäytön suunnittelussa pystytään nykyään pyrkimään siihen, että mahdollisimman hyvin saataisiin kehityshankkeita liikkeelle sekä löytämään keinoja edistää erilaisia maankäytön kehityskulkuja siten, että niistä hyöttyy niin kaupunki kuin yksityiset maanomistajat. Periaatteet ja taksa ovat luoneet selkeän, yhdenmukaisen ja tasapuolisen raamin yhteydenottoihin vastaamiseen, keskusteluihin, neuvotteluihin sekä aiheeseen liittyviin sopimuksiin liittyen. Asiakirjat helpottavat merkittäväällä tavalla aiheeseen liittyvää viranhaltijoiden päivittäistä työtä. Kokonaisuutena maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa ovat osoittautuneet hyvin toimiviksi.

Maankäyttösopimusten periaatteiden sekä kaavoitustaksan mukaisia kaavoihin liittyviä puitesopimuksia on kaupunginhallituksen päätöksillä solmittu 4 hankkeeseen: Kirkkolahdenranta, Teerijärventie 9-15, Padustaipale ja kaavan kumoaminen kiinteistön 562-421-1-50 alueella. Puitesopimuksilla sovitaan kaavahankkeen osapuolten tavoitteista kaavahankkeeseen, mutta ei kaavan ratkaisuihin, eivätkä ne aiheuta kaavoihin liittyvään päätöksentekoon velvoitteita kaupungille.

Tällä hetkellä valmistelussa ja työlistalla neuvotteluvaiheessa on myös useita puitesopimuksia. Näistä voidaan mainita Markunniemen alueen kehittäminen.

Maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa ovat olleet voimassa noin 1,5 vuotta, jona aikana niitä on sovellettu. Niiden voimassaoloaikana on kertynyt kokemuksia niistä sekä myös kehittämistarpeita. Kokonaisuutena muutostarpeet ovat kuitenkin vähäisiä.

Kaavoitustaksan tunnistetut muutostarpeet liittyvät yritysalueiden kehittämiseen.

Lähtökohtaisesti kaavoitustaksassa ei tarkka-alaisesti rajata sen käyttökohteita. Tällöin kaavoitustaksaa sovelletaan periaatteessa lähtökohtaisesti kaikkiin kaavahankkeisiin.

Tämän kokouksen erillisenä asiana käsitellään maankäyttösopimusten periaatteiden päivittämistä. Maankäyttösopimusten periaatteita ehdotetaan päivitettäväksi siten, että periaatteiden ensimmäiseen osioon soveltamisalan kuvaukseen lisätään seuraava kirjaus:

”Periaatteita ei kuitenkaan sovelleta sellaisiin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.”

Maankäyttösopimusten periaatteiden päivitystä koskevassa pykälässä on kirjattu enemmän aiheeseen liittyvää taustaa ja perusteluja. Tiivistetysti kaupungin on järkevää elinvoiman ja yritystoiminnan kehittämisen edistämiseksi pyrkiä aktiivisesti laatimaan sellaisia kaavahankkeita, joilla voidaan edistää yritystoiminnan kehittämistä, riippumatta siitä, onko aloite asemakaavamuutokseen lähtenyt kaupungilta, kiinteistön omistajalta vai alueella toimivalta yritykseltä.

On tarpeen päivittää kaavoitustaksaa siten, että sen kautta on mahdollista edistää jo rakentuneiden yritysalueiden kehittämistä. Taksan periaate yritysalueiden kehittämiseen liittyen on järkevää muokata siten, että myös jatkossa tulkinta maankäyttösopimusten periaatteiden kanssa on yhdenmukaista.

Kaupungin on järkevää pyrkiä aktiivisesti laatimaan sellaisia kaavamuutoksia, jotka tarvittaessa mahdollistavat olemassa olevien rakentuneiden alueiden yritystoiminnan kehittämisen. Kaupungin tulee pyrkiä poistamaan asemakaavoista sellaisia tekijöitä, jotka tarpeettomasti rajoittavat toiminnan kehittämistä, joskin huomioiden toiminnan luonne ja vaikutukset. Päivitys edistää elinvoiman ja yritystoiminnan kehittämistä.

Kaupungin on perusteltua laatia jo olemassa olevien yritystoiminnan alueiden asemakaavamuutoksia toiminnan kehittämiseksi omalla kustannuksellaan toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi, riippumatta siitä, onko aloite asemakaavamuutokseen lähtenyt kaupungilta, kiinteistön omistajalta vai alueella toimivalta yritykseltä. Kaupungin on perusteltua edistää tämän tyyppisiä kaavahankkeita omalla kustannuksellaan sen vuoksi, että tämän kaltaisilla kaavamuutoksilla on erittäin merkittäviä elinvoimavaikutuksia, mikäli ne myöhemmin johtavat yritystoiminnan kehittämiseen tai laajentamiseen.

Kaavoitustaksaa ehdotetaan päivitettäväksi siten, että taksan ensimmäiseen osaan lisätään taksan soveltamisalan tulkintaa selkeyttävä kirjaus: ”Tätä taksaa ei kuitenkaan sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.”

Muita päivitystarpeita ei taksassa ole kaupunkikehityspalveluiden näkemyksen mukaan ilmennyt.

Esityslistan liitteenä on päivitetty kaavoitustaksa. Esitetty lisäys on merkitty tekstiin vihreällä korostuksella.

Toimivalta	kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle <u>liitteenä</u> olevan kaavoitustaksan hyväksymisen.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1. päättää, että esitetystä lisäyksestä poistetaan ”kuitenkaan”-sana ja

esitettyyn lisäykseen lisätään "asemakaavoitettuihin"-sana, minkä jälkeen esitetty lisäys kuuluu seuraavasti: "Tätä taksaa ei sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin asemakaavoitettuihin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja."

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle päätösehdotuksen kohdan 1 mukaisin muutoksin liitteenä olevan kaavoitustaksan hyväksymisen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
