

Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavan muutos/ maksut maanomistajille

7/030.035/2021

KHALL § 81

Selostus:

Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavan muutoshanke on ollut laadinnassa vuodesta 2020 alkaen (virelletulo on kuulutettu 5.8.2020). MRL 76 §:n mukaisesti:

”Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.”

Kyseisen lakisäädöksen mukaisesti yleiskaavamuutos ei edellytä erillisten kaavoitussopimusten laadintaa. Rantaosayleiskaavahankkeissa maksu voidaan päättää kunnan toimesta esimerkiksi hankekohtaisena maksuna. Maanomistajalta perittävän maksuosuuden tulee olla kohtuullinen suhteessa poikkeamismenettelyyn, koska rantaosayleiskaava-alueilla käyttötarkoituksen muutoksia on mahdollista käsitellä myös poikkeamispäätöksillä. Sulkavan kunnassa poikkeamiskäsittelyn hinta on 483 euroa. Poikkeamismenettelyssä maanomistajille aiheutuu kustannuksia myös mm. naapurinkuulemisista, asemapiirroksen ja hakemusaineistojen laadinnasta, mahdollisista kuulutuskuluista, ja mikäli asiaan liittyy rakennuskieltoasia, sen kuuttamisesta.

Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavan muutoshankkeessa on vireillä muutamia teknisiä korjauskohteita tai viranomaisaloitteista tehtäviä muutoksia. Kyseisistä kohteista ei lähtökohtaisesti peritä maanomistajilta maksua, mikäli hyöty ei ole maanomistajalle erityisen suuri. Rantarakennuspaikkoja, joihin kohdistuu merkittävämpi kaavamuutos, on vireillä useampi. Maksuosuus voidaan näissä tapauksissa periä siten rantarakennuspaikan maanomistajalta. Mikäli omistusta on useamman rakennuspaikan osalta, voidaan maksu periä jokaisesta kaavalla osoitettavasta rakennuspaikasta.

Kaavatyössä on kohteita, jotka vaativat enemmän työtä, mutta eivät ole maanomistajien aloitteista syntyneitä (esim. Vekaransalmen alue) ja kohteita, jotka on jo ratkaistu poikkeamisilla, mutta niiden kaavallinen tilanne on silti päivitettävä. Työmäärä voi siis olla hyvin vaihteleva kohteesta riippuen. Maksun määräytymisessä huomioitu maanomistajien saama kaavamuutoksesta saatava pysyvä hyöty tapauskohtaisesti.

Kustannukset maanomistajille määritellään ennen kaavan hyväksymistä ja kustannukset peritään, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan.

Perittävä yksikkömaksu on kohtuullinen, mikäli kustannusta verrataan poikkeamisprosessissa maanomistajalle aiheutuviin kokonaiskustannuksiin sekä lähialueen vastaavaan kustannustasoon. Maanomistajilta perittävät maksuosuudet Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavan muutoksista olisi perusteltua määrittää seuraavasti:

- Tekniset muutoskohteet ja viranomaisten aloitteesta tehtävät muutokset: ei peritä maanomistajalta maksua, mikäli maanomistaja ei saa erityistä hyötyä
- Rakennuspaikan laajennus 500 €/ rakennuspaikka
- Rakennuspaikan siirto 500 €/rakennuspaikka
- Käyttötarkoituksen muutos 500 e/ rakennuspaikka
- Muutoskohteet, joissa poikkeamislupa taustalla, maksua alennetaan 40 %.
- Muut muutokset, tai laajemmat kokonaisuudet 500-1000 €/ rakennuspaikka.

Kuntalain 14§:n mukaan valtuusto päättää

8) palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista;

Asian valmistelijat: kunnanjohtaja Juho Järvenpää 044 417 5202, johtava rakennustarkastaja Veikko Virtanen 044 417 5230

Kunnanjohtajan päätösehdotus:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavan muutoshankkeen maanomistajille kohdistuvat maksuperusteet seuraavasti:

- Tekniset muutoskohteet ja viranomaisten aloitteesta tehtävät muutokset: ei peritä maanomistajalta maksua, mikäli maanomistaja ei saa erityistä hyötyä
- Rakennuspaikan laajennus 500 €/ rakennuspaikka
- Rakennuspaikan siirto 500 €/rakennuspaikka
- Käyttötarkoituksen muutos 500 e/ rakennuspaikka
- Muutoskohteet, joissa poikkeamislupa taustalla, maksua alennetaan 40 %.
- Muut muutokset, tai laajemmat kokonaisuudet 500-1000 €/ rakennuspaikka.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Johtava rakennustarkastaja Veikko Virtanen oli paikalla tämän

pykälän käsittelyn aikana klo 13.19 - 13.31.

Vesa Ahonen, Sanna Reponen ja Kukka-Maaria Kärki olivat intressijääveinä tämän pykälän käsittelyn aikana klo 13.23 - 13.32.

Aku Mikkonen oli tämän pykälän käsittelyn aikana toisena pöytäkirjantarkastajana klo 13.23 - 13.32.

KVALT § 17

Selostus:

Kunnanhallituksen päätösesitys:

Kunnanvaltuusto hyväksyy Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosa-yleiskaavan muutoshankkeen maanomistajille kohdistuvat maksu-
rusteet seuraavasti:

- Tekniset muutoskohteet ja viranomaisten aloitteesta tehtävät muutokset: ei peritä maanomistajalta maksua, mikäli maanomistaja ei saa erityistä hyötyä
- Rakennuspaikan laajennus 500 €/ rakennuspaikka
- Rakennuspaikan siirto 500 €/rakennuspaikka
- Käyttötarkoituksen muutos 500 e/ rakennuspaikka
- Muutoskohteet, joissa poikkeamislupa taustalla, maksua alennetaan 40 %.
- Muut muutokset, tai laajemmat kokonaisuudet 500-1000 €/ rakennuspaikka.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Vesa Ahonen, Kukka-Maaria Kärki, Hannu Auvinen ja Sanna Reponen olivat intressijäävejä tämän pykälän käsittelyn aikana klo 14:21-14:25. Risto Pyykkönen oli paikalla tämän pykälän käsittelyn ajan Sanna Reponen varajäsenenä.
