

Saimaa ja Siikajärvi alueen rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus

KHALL 29.06.2022 § 127

Selostus (kh 6.7.20 § 124) Kaavoituskatsauksessa on määritelty päivitystarve vuonna 2009 hyväksyttyyn Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavaan. Kunnanvaltuuston hyväksymä kaava ei tullut voimaan kaikilta osin, joten muutoksen yhteydessä tulee tutkittavaksi kaavan laajentaminen näille alueille mm. kunnan omistuksessa olevalle Annikinniemen alueelle sekä yksityisessä omistuksessa olevien tilojen alueelle Kesohiekanselällä. Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jolla ohjataan suoraan rakentamista. Rantaosayleiskaavalla suunnitellaan ja ohjataan rakentamista rantavyöhykkeellä ja sovitetaan yhteen eri toimintoja kuten maa- ja metsätalous- ja virkistyskäyttöä sekä arvioidaan vaikutuksia.

Tarvittavien selvitysten määrä ja laatu määritellään tarkemmin kaavaprosessin edetessä muutoskohteiden määrittäessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Kaava-alueelle kohdistuu useita toimenpiteitä Sulkava – Lohilahti – alueen kehittämisen yleissuunnitelmassa, joka on valmistunut vuonna 2019. Kunta on strategiassaan kirjannut elinvoiman edistämisen toimenpiteitä tehtäväksi mm. Vekaransalmen alueen vesiliikenne- ja matkailupalvelujen osalta.

Maanomistajien esittämät muutostarpeet otetaan huomioon kaavaa muutettaessa. Maanomistajan tilaa koskeva kaavamuutos tulee tutkittavaksi hakemuksen perusteella tai viranomaisen aloitteesta. Maanomistajalta voidaan periä korkeintaan 50 % kaavoituskustannuksista (MRL 76 §) kunnanhallituksen hyväksymän hinnoitteluperiaatteen mukaisesti. Viranomaisen käynnistämässä muutoksissa kunta vastaa laadintakustannuksista.

Rantaosayleiskaavan laatiminen ajoittuu vuosille 2020–2021.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
OAS_SAIMAA_SIIKAJ
OAS_SAIMAA_SIIKAJ_LIITTEET_1_JA_2

Lisätietoja: kaavan laatija Miia Blom, puh. 044 417 5849,
miia.blom@jarvisaimaanpalvelut.fi

Kunnanjohtajan päätösehdotus:
Kunnanhallitus päättää käynnistää Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi kunnan verkkosivuille ja sitä päivitetään tarvittaessa.

Päätös:
Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Vesa Ahonen, Sanna Reponen ja Kukka-Maaria Kärki poistuivat asian käsittelyn ajaksi klo 10.25-10.30 (intressijäävi).

Selostus (29.3.21 § 81) 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 kaavoitus sopimusten 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 kuuluttamisesta.

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
10.5.2021
Selostus:

Kunnanhallituksen päätösesitys:

Kunnanvaltuusto 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:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

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

Valmistelija:

Selostus:	Saimaa ja Siikajärvi alueen rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus luonnosaineisto on ollut MRL 62§ ja MRA 30§ mukaisesti nähtävillä 23.11.2021-6.1.2022 välisenä aikana. Aikaa pidennettiin koska osa aineistosta ei ollut aivan alussa nähtävillä kunnan nettisivuilla. Kaavoittaja on valmistellut yleiskaavaluonnoksesta jätettyihin lausuntoihin ja kirjallisiin huomautuksiin yms. vastineet. Nähtävillä olon jälkeen on ehdotukseen lisätty kaksi uutta muutoskohdetta (nrot 18 ja 19 Lohilahden suunnalla). Lausunnot, huomautukset sekä vastineet ovat kaavaselostuksen kohdassa 3.4.
Liitteet	Kaavakartta, kaavamääräykset, kaavaselostus sekä osallistumis-ja arviointisuunnitelma.
Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Mauri Ruuskanen 0405711689
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juho Järvenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus 1) hyväksyy rantaosayleiskaavaehdotuksen liitteineen. 2) hyväksyy kaavoittajan valmistelemat vastineet lausuntoihin ja huomautuksiin. 3) päättää asettaa MRL 65§ sekä MRA 19§ ja MRA 32§ mukaisesti Saimaa ja Siikajärvi alueen rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus ehdotuksen vähintään 30vrk ajaksi nähtäville. 4) edellyttää että nähtävillä olon aikana kaikkia osallisia ja viranomaisia kuullaan lain määrittelemällä tavalla.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Kaavoittaja Hanna Nirkko osallistui kokoukseen tämän pykälän esittelyn ajaksi 12:08-12:27. Vesa Ahonen, Sirpa Nokelainen, Kukka-Maaria Kärki ja Henna Pylkkänen poistuivat tämän pykälän käsittelyn ajaksi intressijääveinä klo 12:08-12:28. Vesa Ahosen tilalla kokoukseen osallistui tämän pykälän käsittelyn ajaksi varajäsenenä Ari Partanen, Kukka-Maaria Kären varajäsenenä Hannamari Autio ja Henna Pylkkäsen varajäsenenä Mirjam Reponen.

KHALL 09.12.2022 § 233
79/10.02.03/2022

Selostus	Saimaa-Siikajärvi rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 31.8.2022-30.9.2022 välisenä aikana. Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä Sulkavan kunnanvirastolla sekä kunnan verkkosivuilla www.sulkava.fi/kaavoitus . Kaava-alueen maanomistajia sekä lähimpiä ulkopaikkakuntalaisia naapureita tiedotettiin kaavan nähtävillä olosta kirjeitse. Lausunnot pyydettiin osallisilta viranomaisilta ja kaava-alueen maanomistajia informoitiin ehdotuksen nähtävillä olosta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Kaavaehdotuksesta saapui seitsemän lausuntoa ja neljä kirjallista muistutusta. Palautteista on laadittu referaatit sekä niihin laaditut vastineet liitetään kaavaselostuksen yhteyteen.
----------	---

Asian käsittelyn liitteenä ovat hyväksyttävät kaava-asiakirjat sekä laaditut vastineet, jotka kunnanhallituksen tulee hyväksyä (kaavaselostus LIITE 3). Kaavaehdotukseen tehtiin palautteen perusteella seuraavat muutokset: Kartta 3, 12a ja 20, Vekaranniemi II.

- RA-rakennuspaikan siirto tiealueen läheisyydestä maanomistajan tilan 768-424-3-39 sisällä. Maanomistajan oma tahto. Ei vaikutuksia naapuriin. Myös selvitetty ELY-keskuksesta, ettei siirrolle ole norpan kannalta estettä. Tiedotetaan muutoksesta maanomistajaa vielä vastineen toimittamisen yhteydessä. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kartta 2, Kesohiekka/ Leini.

- RA rakennuspaikan muotoilu tilan 768-417-19-16 sisällä maanomistajan toiveen mukaisesti. Tiedotetaan omistajaa vielä vastineen toimittamisen yhteydessä.
 - RA-rakennuspaikan siirto tilan 768-417-19-13 sisällä lähelle naapurin rajaa maanomistajan muistutuksessa esittämällä tavalla. Vaikutuksia naapuritilan 768-417-19-16 alueelle, mutta saatu tämän tilan omistajan suostumus siirtoon. Tiedotetaan muutoksesta vielä vastineen toimittamisen yhteydessä molempien tilojen omistajia.
 - Teknisenä muutoksena lisätty am-kaavamääräyksiin alueen saariin indeksimerkintä -1, joka puuttui kaavakartasta, mutta merkinnöissä löytyi. Tekninen muutos, ei vaikutuksia osallisiin. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.
- Lisäksi kaavakarttoihin ja merkintöihin tehtiin muutamia teknillisluonteisia korjauksia, esim. värien korjaus, kirjoitusvirheet. Nämä eivät kuitenkaan aiheuta muutoksia varsinaiseen kaavaratkaisuun tai maanomistajien etuuksiin, eikä näiden perusteella ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

MRL 65 §:n mukaan kaikille muistutuksen jättäneille maanomistajille, jotka ovat jättäneet yhteystietonsa, kunnan tulee toimittaa perusteltu vastine muistutukseen. Se tulee tehdä välittömästi kunnanhallituksen hyväksyttyä laaditut vastineet.

Seuraavaksi kaavamuutos voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Janne Hämäläinen puh. 050 597 5408
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juho Järvenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus 1. merkitsee tiedoksi saapuneet lausunnot ja muistutukset, 2. hyväksyy kaavan laatijan vastineet lausuntoihin sekä muistutuksiin 3. toimittaa vastineet muistutuksen tekijöille (MRL 65§) 4. esittää kunnanvaltuustolle Saimaa-Siikajärven rantayleiskaavan muutoksen hyväksymistä MRL § 37:n mukaisesti.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Vesa Ahonen, Henna Pylkkänen, Kukka-Maaria Kärki ja Sirpa Nokelainen olivat jääveinä tässä pykälässä klo 13.04 - 13.08 (intressijäävi). Ari Partanen, Mirjam Reponen ja Hannamari Autio olivat varajäseninä paikalla klo 13.04 - 13.08.