

## Vilppulan rantaosayleiskaavan muutos, Valkeelahti 508-416-16-10, Parannesjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 31.10.2023 § 130

Maanomistajilta on tullut hakemus 17.10.2023 rantaosayleiskaavan muuttamisesta siten, että kaavassa osoitettuja lomarakennuspaikkoja poistetaan. Hakemuksessa on vähentämisen syyksi ilmoitettu, että tämän hetkisille paikoille ei ole käyttöä. Maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on esitetty lisäksi verotukselliset syyt.

Kaavamuutosalue sijaitsee Ylä-Kolkin Parannesjärven rannalla rajautuen Virtain kaupungin rajaan. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Vilppulan rantaosayleiskaava. Kaava on tullut voimaan 1.7.2004. Kaavassa on osoitettu hakemuksen mukaiselle kiinteistöllä 508-416-16-10 lomarakennuspaikkoja (RA) kaikkiaan 14 kpl, joista muutos koskisi 8 rakennuspaikan poistamista. Tilalle jäisi 6 rantarakennuspaikkaa. Tilalla sijaitsee lisäksi kaavan mukainen maatilojen talouskeskuksen alue (AM) ja siihen liittyvä rantasauna. Tila on muutoin osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluiden hinnasto on päivitetty syksyllä ja se on hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.10.2023. Hinnaston mukaisesti rantayleiskaavamuutoksen käsittelymaksu on 500 €/rakennuspaikka, minimi 1000 €. Lisäksi peritään muut ulkopuoliset kaavan käsittelyyn liittyvät kustannukset täysimääräisinä kuten tiedottamisesta johtuvat postitus- ja lehti-ilmoituskulut. Kaavan käsittelystä viranomaistyön osalta perittävä korvaus (käsittelykustannukset) sisältää kaavaprosessista syntyvät kulut, jotka muodostuvat mm. neuvottelu-, tiedottamis-, kopiointi- ja muista toimistotyön kustannuksista, luottamuselinkäsittelyihin liittyvistä valmisteluista ja kaavakartan liittämistä kunnan paikkatietojärjestelmään. Käsittelykustannuksista peritään 50%, kun kaavaluonnos on asetettu nähtäville ja loput 50%, kun kaavaehdotus on asetettu nähtäville.

Hakemuksessa on kyse poikkeuksellisesta muutoksesta, joka vaikuttaa viranomaistehtävien määrään, rakennuspaikkoja ei olla siirtämässä vaan poistamassa. Hanke ei tule edellyttämään esimerkiksi selvitysten laatimista (luonto, maisema, arkeologia) ja niihin tutustumista. Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluiden hinnastossa on pienten asemakaavojen käsittelykustannukset 1000 €, jonka työmäärään tätä työtä voidaan verrata. Maanomistajat vastaavat konsultin suunnittelukustannuksista kokonaan. Kaavamuutostyön laatijaksi on esitetty Ympäristösuunnittelu Oy:tä, Mika Heikkilä.

Toimivalta: Hallintosäntö 24 § kohta 4 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja kiinteistönmuodostamislain mukaiset asiat.

Valmistelu ja lisätiedot:  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,  
julia.virtanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä Kaupunkikehitysjohdaja Ville Keränen

Päätösesitys Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle

1. että kiinteistölle 508-416-16-10 voidaan käynnistää rantaosayleiskaavamuutos, mikäli hakijat vastaavat kaavoitustyön kaikista kustannuksista. Nämä kustannukset hakijat maksavat suoraan ulkopuoliselle kaavan laatijalle. Kaavan laatijaksi hyväksytään

Ympäristösuunnittelu Oy.

2. että kaupungin käsittelykustannuksina peritään 1000 €. Lisäksi käsittelyyn liittyvät ulkopuoliset kustannukset peritään täysimääräisinä kuten tiedottamisesta johtuvat postitus- ja lehti-ilmoituskulut.

3. että Mänttä-Vilppula kaupunki ei vastaa mistään kustannuksista, mikäli kaavoitusprosessi keskeytyy jossakin vaiheessa tai jos kaava ei toteudu hakijoiden tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutosehdotuksesta voi antaa muistutuksen tai tehdä valituksen kuka tahansa osallinen tai kuntalainen.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.

Merkittiin, että kokousasia tarkastettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 06.11.2023 § 289

Esittelijä Hallintojohtaja Anitta Hietaniemi

Päätösesitys Kaupunginhallitus päättää

1. että kiinteistölle 508-416-16-10 voidaan käynnistää rantaosayleiskaavamuutos, mikäli hakijat vastaavat kaavoitustyön kaikista kustannuksista. Nämä kustannukset hakijat maksavat suoraan ulkopuoliselle kaavan laatijalle. Kaavan laatijaksi hyväksytään Ympäristösuunnittelu Oy.

2. että kaupungin käsittelykustannuksina peritään 1000 €. Lisäksi käsittelyyn liittyvät ulkopuoliset kustannukset peritään täysimääräisinä kuten tiedottamisesta johtuvat postitus- ja lehti-ilmoituskulut.

3. että Mänttä-Vilppulan kaupunki ei vastaa mistään kustannuksista, mikäli kaavoitusprosessi keskeytyy jossakin vaiheessa tai jos kaava ei toteudu hakijoiden tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutosehdotuksesta voi antaa muistutuksen tai tehdä valituksen kuka tahansa osallinen tai kuntalainen

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 20.02.2024 § 27  
1637/10.02.02/2023

Rantaosayleiskaavan muutoksesta on valmistunut osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnos päiväyksellä 8.2.2024.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 20 ha (2 osa-aluetta) ja siihen kuuluu noin 2,8 km rantaviivaa. Suunnittelualue on metsätalouskäytössä. Suunnittelun kohteena oleva Valkeelahden tila on maatilan talouskeskusta lukuun ottamatta rakentamatonta aluetta.

Muutosalueelta ei ole laadittu mitään selvityksiä, koska kyseessä on rakennuspaikkojen vähentäminen. Tavoitteen mukaisesti rakennuspaikkoja poistetaan 8 kpl. Tilalle jää voimassa olevasta rantayleiskaavasta rantarakennuspaikkoja jäljelle 6 kpl ja yksi saunan rakennuspaikka liittyen maatilan talouskeskukseen. Muutoin kaavamuutosalue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Rantayleiskaavamuutoksen merkinnät perustuvat Vilppulan rantaosayleiskaavan määräyksiin. Rakennuspaikan kokoa on pienennetty siten, että sen vähimmäispinta-alaksi on esitetty 2000 m<sup>2</sup>. Tavoitteena on jättää tilan aluetta enemmän metsätaloukseen. Rakennuspaikkojen poistamisen ja rakennuspaikkojen pienentämisen perusteluna ovat myös verotukselliset syyt.

Kaavamuutoksella muutetaan yhteensä 5,64 ha vanhan rantaosayleiskaavan mukaisia loma-asuntoalueita maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Valkeelahden tilan loma-asuntoalueiden rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksella 1200 k-m<sup>2</sup>.

Toimivalta: Hallintosäntö 24 § kohta 4 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja kiinteistömuodostamislain mukaiset asiat.

Valmistelu ja lisätiedot:  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,  
julia.virtanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. kuuluttaa vireille Vilppulan rantaosayleiskaavamuutoksen koskien tilaa Valkeelahti 508-416-16-10.

2. asettaa 8.2.2024 päivätyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä rantaosayleiskaavamuutoksen luonnoksen MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

3. pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä rantayleiskaavamuutoksen luonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.