

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

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

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 20 ha (2 osa-alue) ja siihen kuuluu noin 2,8 km rantaviivaa. Suunnitteluala 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 m². Tavoitteena on

jättää tilan aluetta enemmän metsätalouskäyttöön. 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-m².

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	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 päivätyn 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.

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 48

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää, että se 1. kuuluttaa vireille Vilppulan rantaosayleiskaavamuutoksen koskien tilaa Valkeelahti 508-416-16-10. 2. asettaa 8.2.2024 päivätyn 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	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 14.05.2024 § 63

Rantaosayleiskaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 12.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos on ollut

julkisesti nähtävillä 12.3.-2.4.2024. Nähtävilläolon aikana saatiin alustava lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Pirkanmaan ELY-keskus muistuttaa lausunnossaan rantarakentamisen yleisistä periaatteista, joiden mukaan rakennuspaikat on sijoitettava lähelle toisiaan mahdollistaen yhtenäisen rakentumattoman rannan säilymisen. Tässä tapauksessa ELY-keskus suosittelee rakennuspaikkojen sijoittamista niin, että jäljelle jäävät rakennuspaikat sijaitsisivat toistensa vieressä, kuten voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa. Alkuperäinen lausunto liitteenä.

Vastineena esitetään, että kaavamutoksen tavoitteena on ollut huomioida metsätalouskäyttö, jonka johdosta rakennuspaikkoja on vähennetty 8 kpl, kokonaismäärästä se on 57 %. Rakentamisen vaikutukset ranta-alueella siten pienenevät merkittävästi. Kaavamuuotosalueen maasto on paljolti kallioista ja kivikkoista, joten rannan soveltuvuus loma-asumiskäyttöön ja maanomistajan esitykset on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassakin kaavamutoksen suunnittelualueen rakennuspaikat on osoitettu useammalle alueelle. Kaavamutoksen johdosta vapaan rantaviivan osuus lisääntyy n. 0,74 km:llä poistettaessa kahdeksan lomarakennuspaikkaa. Rantaviiva pirstoutuu vähemmän kuin voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa, koska kaksi loma-asuntoaluetta poistetaan kokonaan kaavamutoksella. Suunnittelualueen pohjoisosasta on poistettu kolmen rakennuspaikan loma-asuntoalue, jolloin vastarannan loma-asutukselle rakentamisesta ja rakennuspaikkojen käytöstä aiheutuva häiriö vähenee. Rantaosayleiskaavaratkaisuun 8.2.2024 ei ole tehty muutoksia esitetyn lausunnon perusteella. Kaavaselostusta on täydennetty päiväyksellä 15.4.2024.

Seuraavana työvaiheena on maankäyttö- ja rakennuslain MRL 65 §:n ja -asetuksen MRA 19 §:n mukaisesti kaavaehdotuksen asettaminen virallisesti nähtäville (30 päivää), jolloin osallisilla on oikeus tehdä asiasta muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

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. hyväksyy Vilppulan rantaosayleiskaavan muutosehdotuksen koskien tilaa Valkeelahti 508-416-16-10, 2. asettaa rantaosayleiskaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n sekä MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, 3. pyytää MRA 20 §:n mukaiset viranomaislausunnot.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	<p>Kaupunginhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä Vilppulan rantaosayleiskaavan muutosehdotuksen koskien tilaa Valkeelahti 508-416-16-10,2. asettaa rantaosayleiskaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n sekä MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,3. pyytää MRA 20 §:n mukaiset viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.