



257 §

Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen kustannukset

Dno

OUKA/4998/10.02.03/2021

Tiivistelmä

Yhdyskuntalautakunta päätti aloitteen pohjalta 30.3.2021, että teknisluonteinen vaiheasemakaavanmuutos Virpiniemeen voidaan käynnistää. Käynnistyksen edellytyksenä on, että hakijat täyttävät ja lähettävät asemakaavanmuutosta koskevan hakemuksen kaupungin kirjaamoon. Kaavoitus esittää, että alueen laajuus ja kaavasisältö huomioiden asemakaavanmuutoksen kustannusten perimisessä käytettäisiin loma-asuntojen määrään perustuvaa hintaa koko kaavamuutoksen alueella. Hinnan lähtökohtana on voimassa oleva hinnasto.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta päättää, että Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen alueella kaavan käsittely ja laatimiskustannuksia peritään rakennetuilla tai rakenteilla olevilla tonteilla 3300 €/ loma-asunto ja rakentamattomilla tonteilla 3300 €/ asemakaavamerkinnöissä erikseen mainittu asuntojen enimmäislukumäärä tai jos lukumäärää ei ole mainittu 3300 €/ tontti. Kaavan kuulutuskustannukset, 1705 €/ vaiheasemakaavanmuutos, jaetaan hakijoiden kesken. Tämän lisäksi mahdollisten ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävien selvitysten kustannukset jaetaan hakijoiden kesken.

Lisäksi yhdyskuntalautakunta hyväksyy liitteenä olevat alustavat rajaukset Kellonlahden ja Meriniemen korttelialueista, joilla vaiheasemakaavanmuutos voitaisiin käynnistää. Käynnistyksen edellytyksenä on, että hakijat täyttävät ja lähettävät asemakaavanmuutosta koskevan hakemuksen kaupungin kirjaamoon.

Päätös

Muutettu päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta päättää, että Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen alueella kaavan käsittely ja laatimiskustannuksia peritään rakennetuilla tai rakenteilla olevilla tonteilla 3300 €/ loma-asunto ja rakentamattomilla tonteilla 3300 €/ asemakaavamerkinnöissä erikseen mainittu asuntojen enimmäislukumäärä tai jos lukumäärää ei ole mainittu 3300 €/ tontti. Kaavan kuulutuskustannukset, 1705 €/ vaiheasemakaavanmuutos, jaetaan hakijoiden kesken. Tämän lisäksi mahdollisten ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävien selvitysten kustannukset jaetaan hakijoiden kesken. Muilta osin voimassa olevan hinnaston kohdat, jotka koskevat maksun määräytymistä, ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävää työtä, maksun perimistä, maksun alentamista, maksun korottamista, asemakaavatyön keskeyttämistä ja hakemuksen raukeamista, koskevat myös Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen kustannuksia.



Lisäksi yhdyskuntalautakunta hyväksyy liitteenä olevat alustavat rajaukset Kellonlahden ja Meriniemen korttelialueista, joilla vaiheasemakaavanmuutos voitaisiin käynnistää. Käynnistyksen edellytyksenä on, että hakijat täyttävät ja lähettävät asemakaavanmuutosta koskevan hakemuksen kaupungin kirjaamoon.

Muutettu päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Marraskuussa 2020 265 allekirjoittajaa jätti aloitteen vaiheittaisen asemakaavan laatimiseksi Virpiniemeen. Yhdyskuntalautakunta vastasi aloitteeseen 30.3.2021, että vaiheasemakaavanmuutos voidaan käynnistää ja kaavamuuotos tehdään teknisluonteisena niin, että alueen pääkäyttötarkoitus säilyy loma-asuntoalueena. Käynnistyksen edellytyksenä on, että kaavamuuotoksen hakijat täyttävät ja lähettävät asemakaavanmuutosta koskevan hakemuksen kaupungin kirjaamoon.

Voimassa oleva hinnasto

Asemakaavan muutoshakemuksella yksityiset maanomistajat ja maanvuokralaiset sitoutuvat Oulun normaalin käytännön mukaisesti asemakaavaprosessiin ja maksamaan kaavatyoöstä aiheutuvat kustannukset. Oulun kaupungilla on voimassa oleva hinnasto, joka koskee asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittäviä maksuja. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt hinnastosta 15.12.2020. Hinnasto on asemakaavan muutoshakemus- lomakkeen sivulla 2.

Voimassa olevan hinnaston mukaan vaikutuksiltaan vähäisestä asemakaavanmuutoksesta (AO-tontti) peritään 3300 € muodostuvaa tonttia kohti. Lisäksi peritään kaavan kuulutuskustannuksia 1705 € ja mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävää suunnittelua tai selvityksiä, maksaa kaavamuuotoksen hakija näiden kustannukset.

Voimassa olevan hinnaston mukaan vaikutuksiltaan vähäistä suuremmasta asemakaavasta tai kaavan muutoksesta peritään kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset aikaveloitusperrusteisesti. Lisäksi peritään käsittelykustannuksia 1925 € ja kuulutuskustannuksia 1705 €. Mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävää suunnittelua tai selvityksiä, maksaa kaavamuuotoksen hakija näiden kustannukset.



Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksesta perittävät kustannukset

Kellonlahden ja Meriniemen asemakaava-alueilla pääkäyttötarkoitukseltaan lomarakentamiseen osoitettujen kortteleiden merkinnät vaihtelevat loma-asunnoista yhtiömuotoiseen loma-asumiseen ja matkailua palveleviin rakennuksiin. Voimassa oleva hinnasto ei sovellu alueen kaavoituskustannusten perimiseksi.

Kaavoitus esittää, että Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen alueella kaavan käsittely ja laatimiskustannuksia peritään:

- rakennetuilla tai rakenteilla olevilla tonteilla 3300 €/ loma-asunto
- rakentamattomilla tonteilla 3300 €/ asemakaavamerkinnöissä erikseen mainittu asuntojen enimmäislukumäärä tai jos lukumäärää ei ole mainittu 3300 €/ tontti

Lisäksi kaavan kuulutuskustannukset, 1705 €/

vaiheasemakaavanmuutos sekä mahdollisten ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävien selvitysten kustannukset jaetaan hakijoiden kesken.

Virpiniemen vaiheasemakaavanmuutoksen alustavat rajaukset

Liitteen ensimmäisellä sivulla on esitetty sinisin viivoin alustavat rajaukset Kellonlahden ja Meriniemen alueista, joilla vaiheasemakaavanmuutos voitaisiin käynnistää, mikäli alueen maanomistajat täyttävät ja lähettävät asemakaavanmuutosta koskevan hakemuksen kaupungin kirjaamoon.

Liitteen sivuilla 2 ja 4 on Kellonlahden ja Meriniemen alueille esitetty sinisin katkoviivoin alueet, joilta toivotaan maanomistajien ja maanhaltijoiden toimittavan valtakirjoin yhden hakemuksen/ katkoviivalla rajattu alue. Valtakirjoissa tulisi olla kirjattuna, että valtakirjan antaja sitoutuu maksamaan vaiheasemakaavanmuutoksen kustannukset. Lisäksi valtakirjoissa tulisi käydä ilmi valtakirjan antajan laskutusosoite ja montako loma-asuntoa tontilla on.

Vaiheasemakaavanmuutosta ei voida laatia tonttikohtaisesti vaan asemakaavan muutoksen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Näin ollen esimerkiksi useampia tontteja sisältävän korttelin kaavamääräystä voidaan muuttaa vain, jos jokainen tontin omistaja tai haltija sitoutuu kaavan muutokseen ja perittäviin kustannuksiin.



Vaiheasemakaavanmuutoksen vireilletulo rajauksineen edellyttää erillistä yhdyskuntalautakunnan tekemää päätöstä.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 30.3.2021 § 181, vastine vaiheittaisen asemakaavan laatimista koskevaan aloitteeseen

Liitteet

Alustavat vaiheasemakaavanmuutoksen rajaukset sekä rajaukset, joilta toivotaan yhtä asemakaavan muutoshakemusta/rajaus.

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Hanna Pöytä kangas p. 050 430 4143, kaavasuunnittelija Jukka Kurttila p. 044 703 2415, yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen p. 044 703 1233

**Täytäntöönpano-
tiedot**

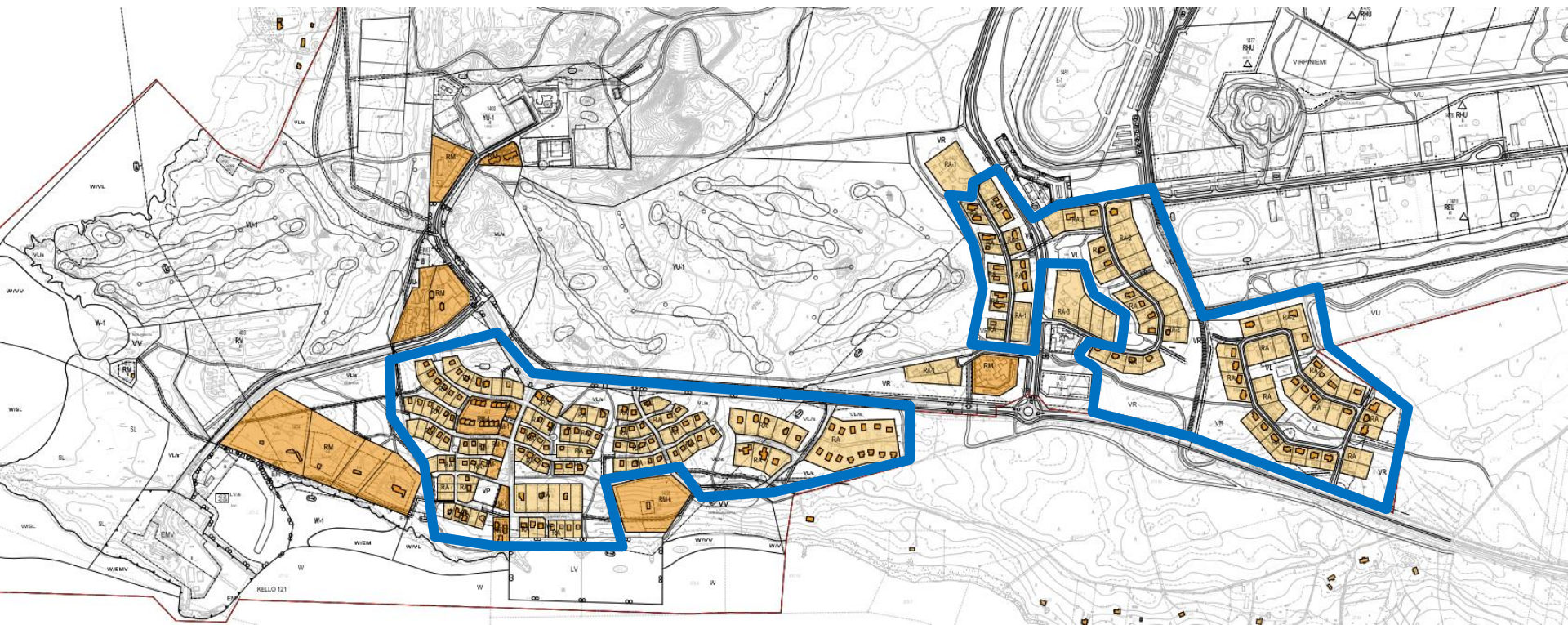
Valmistelua. Ei muutoksenhakuoikeutta.

Ote:

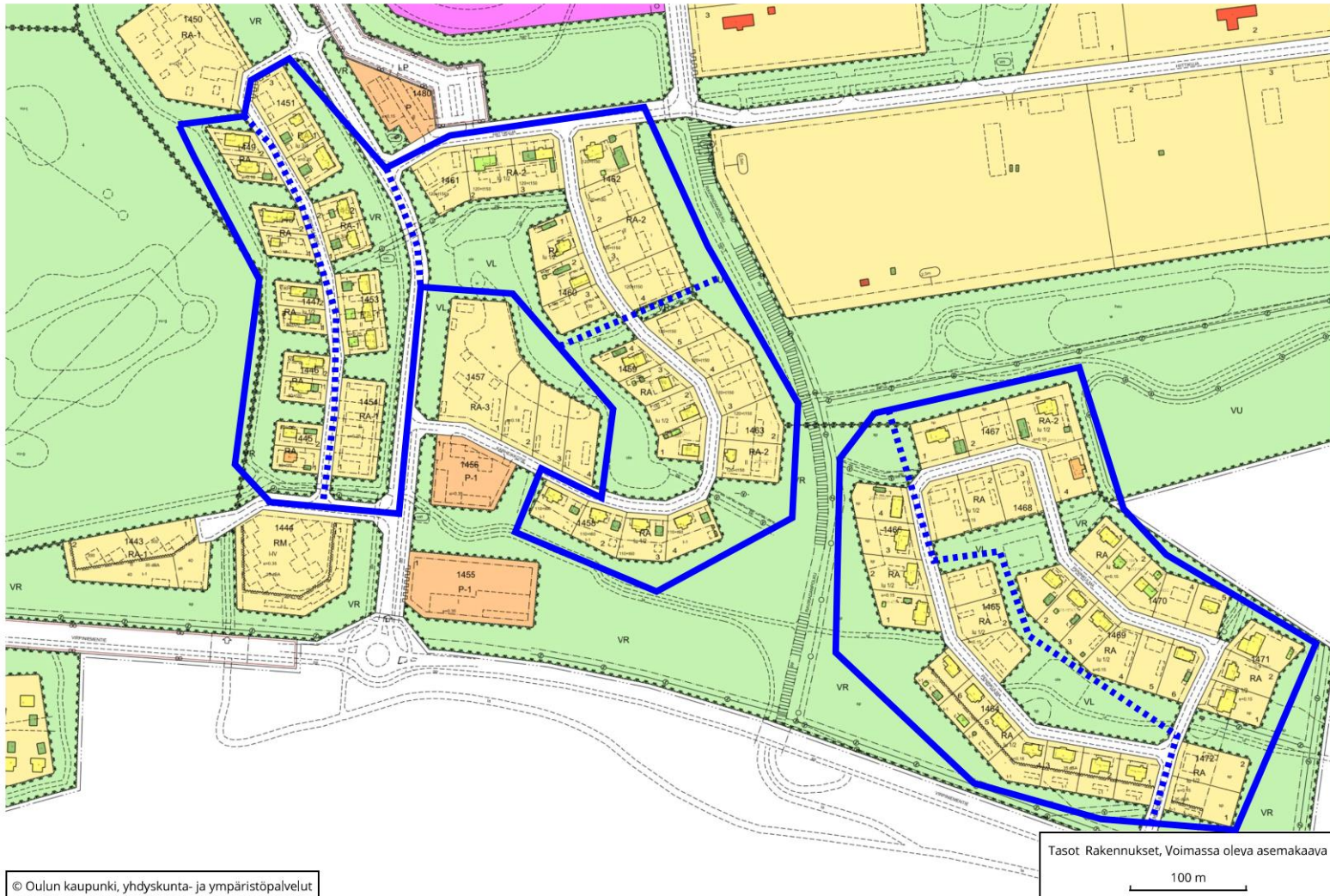
Asianosaiset,

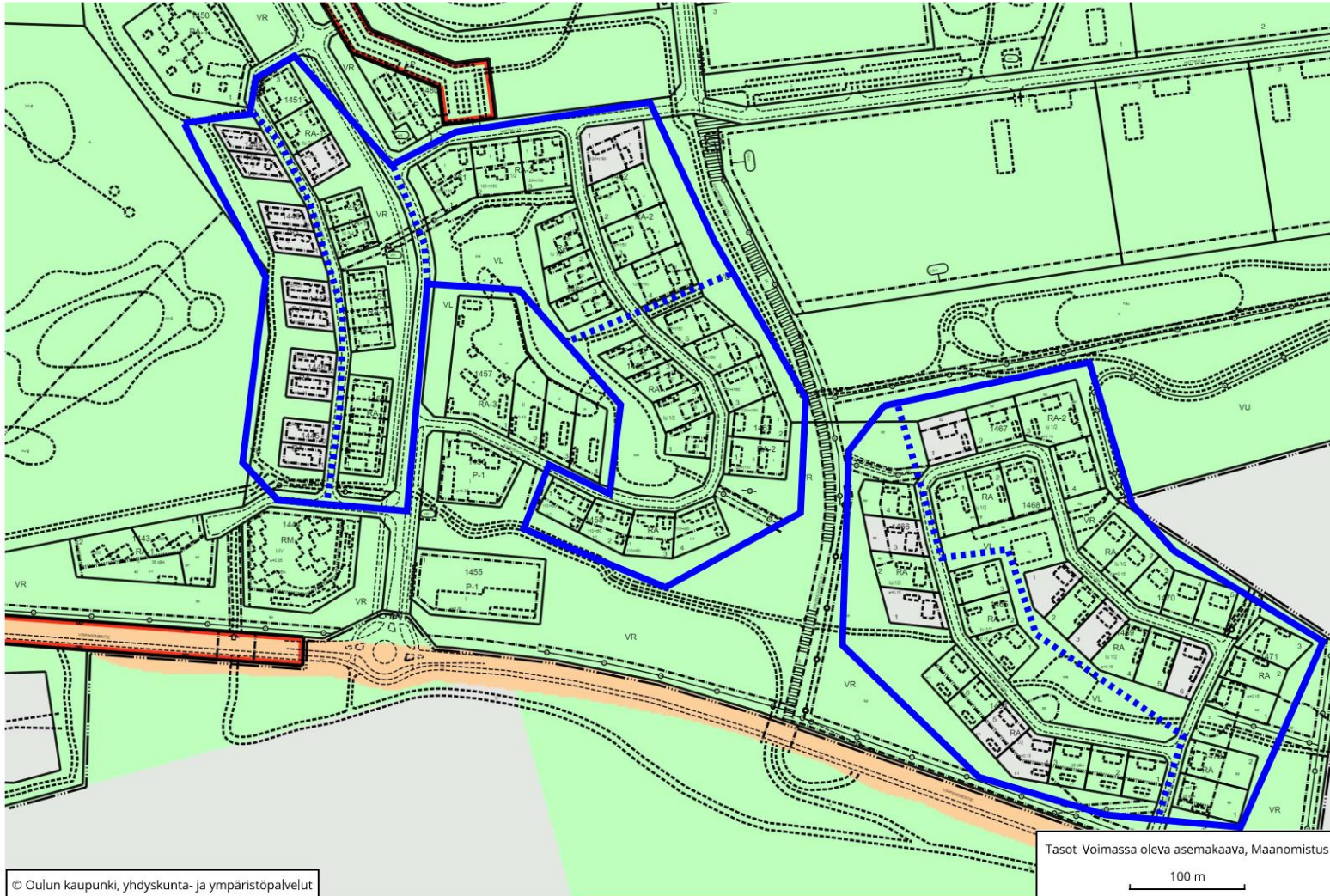
Maanomistajaluettelon mukaisesti

Vaiheasemakaavanmuutoksen alustava rajaus

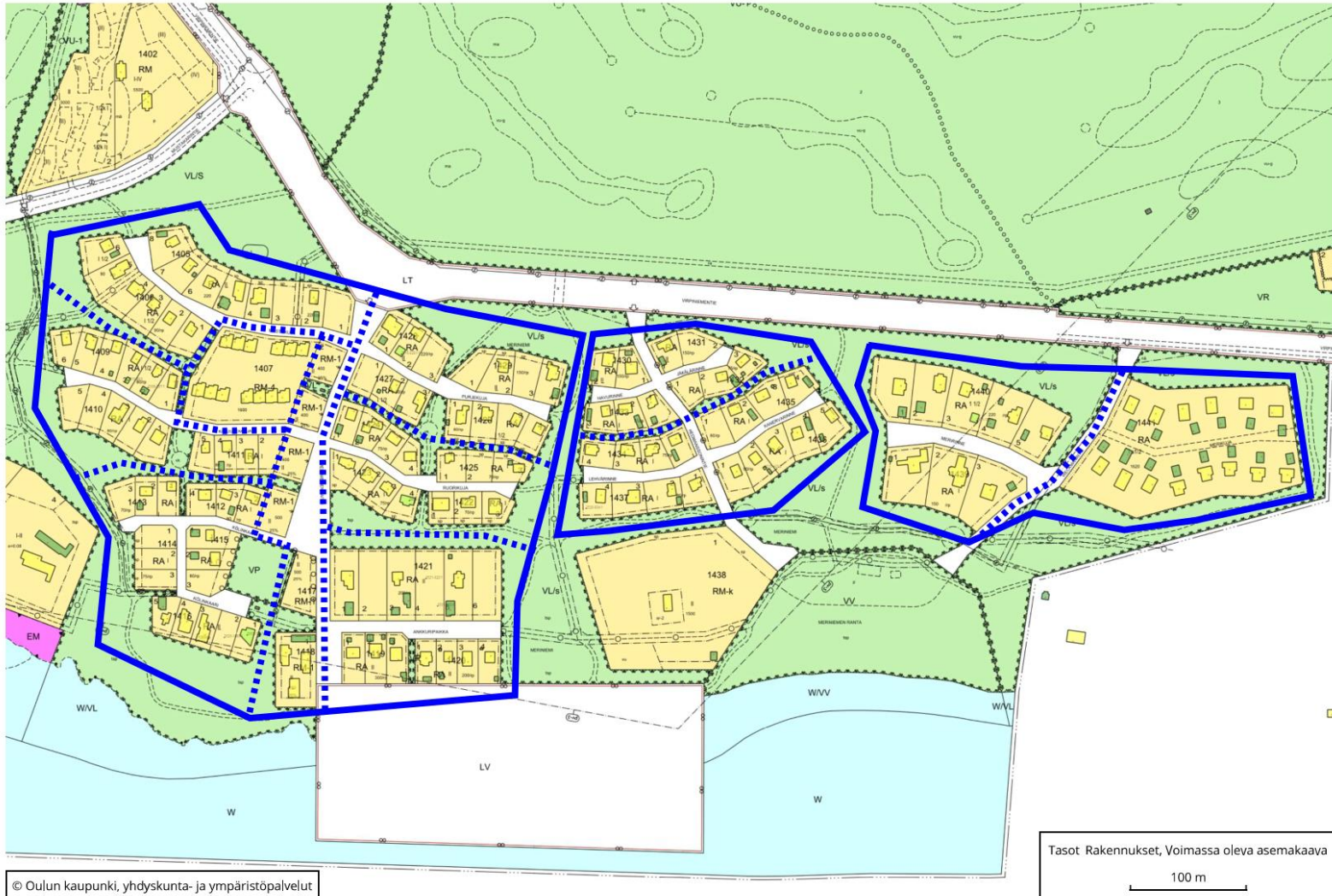


Rajausesitys Kellonlahti





Rajausesitys Meriniemi



Rajausesitys Meriniemi - maanomistus

