

## Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava, yleiskaavan laatimiskustannukset

4102/02.05.00.00/2023

### Tekninen lautakunta 23.02.2023 § 34

**Valmistelija:** kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi

Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava on edennyt kaavaehdotusvaiheen jälkeen hyväksymisvaiheeseen. Teknisen lautakunnan päätettävänä on nyt Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan maanomistajilta perittävän kaavan laatimiskustannusten maksun periaatteet.

#### *Taustaa*

Maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:ssä on määritetty yleiskaavan laatimiskustannusten perimismahdollisuudesta ranta-alueella maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa, mikäli rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi. Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava on laadittu pääosin koskemaan loma-asutusta. Kunta voi periä enintään puolet kaavan laatimisen kustannuksista maanomistajilta. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava on alueen ensimmäinen rakentamiseen suoraan oikeuttava kaava, joka luo MRL 72 §:n mukaisen rakennusoikeuden alueelle. Oikeus rakentamiseen voisi vaihtoehtoisesti muodostua maanomistajan omalla kustannuksellaan laatiman ranta-asemakaavan kautta ja joissain yksittäistapauksissa kunnan myöntämällä poikkeamisluvalla. Rantaosayleiskaavasta johtuva maan arvonnousu kohdistuu suoraan alueen maanomistajille, minkä takia on perusteltua laskuttaa osa kaavan laatimiseen käytetyistä kustannuksista hyödynsaajilta.

Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä syksyllä 2021. Kaava-aineistoa on viimeistely vuoden 2022 aikana ja seuraavana vaiheena on rantaosayleiskaavan hyväksymiskäsittely. Ennen kaavan

hyväksymiskäsittelyä tulee tehdä päätös yleiskaavan laatimiskustannusten perimisestä maanomistajilta.

Tekninen lautakunta oli kaavaehdotuksen nähtäville asettamista koskevassa päätöksessään 15.6.2021 § 132 käsitellyt myös kaavan laatimiskustannusten perintää. Kyseisen päätöksen jälkeen kaavaratkaisuun on tullut tarkennuksia ja kaavoituksen palvelumaksuja on päivitetty. Tämän lisäksi edellisestä päätöksestä on puuttunut muutoksenhakuoikeus. Tällä päätöksellä muutetaan edellistä päätöstä kaavoitusmaksun osalta ja korjataan muutoksenhakua koskeva menettelyvirhe. Päätöksestä tiedotetaan maksun määräytymistä koskevia maanomistajia.

#### *Kaavoituksen palvelumaksut*

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen palvelumaksujen päivittämisestä kokouksessaan 13.12.2022, jolloin rakennuspaikkakohtaisen maksun määritettiin olevan 800 euroa (aina kuitenkin yhteensä enintään puolet laatimiskustannuksista). Päätös korvasi edellisen vuoden 2019 palvelumaksupäätöksen, jossa uuden/muutettavan rantayleiskaavan osalta kaavoitusmaksu oli 500 euroa kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa kohden. Palvelumaksut ovat ennakkotietoa osallisille, mutta MRL 76 §:n mukaisen maksun määräytymisestä on kuitenkin tehtävä myös erillinen kaava-aluekohtainen päätös.

#### *Kaavan laatimiskustannusten määräytyminen*

Kaavoitusmaksun soveltamista on valmisteltu rantarakentamisen ohjausryhmässä. Valmistelun pohjalta asia tuotiin teknisen lautakunnan keskusteltavaksi muissa asioissa lautakunnan kokoukseen 3.11.2022. Lautakunnalle esiteltiin MRL 76 §:n mukaisen kaavoitusmaksun taustat ja periaatteita maksun soveltamisesta. Lautakuntakeskustelun pohjalta on valmisteltu viimeistelty esitys kaavoitusmaksun soveltamisesta. Keskustelun perusteella nousi ilmi tahtotila, jonka perusteella maanomistajille tahdottiin antaa mahdollisuus kieltäytyä maksusta, mikä tarkoittaisi rakennuspaikan poistamista tai käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistamisen peruuttamista kaavasta. Maksupäätöksen jälkeen maanomistajia tiedotetaan maksusta, jolloin heillä on mahdollisuus olla yhteydessä kaavoittajiin.

Kaavoitusmaksua esitetään sovellettavaksi rantamitoitusvyöhykkeellä olevilla vakituisen asumisen mahdollistavilla pientalovaltaisilla alueilla (AP), loma-asuntoalueiden (RA), loma-asumiseen ja vakituisen asumiseen tarkoitetuilla alueilla (RA/AP) rakennuspaikoilla, loma- ja matkailupalvelujen alueilla (R) ja matkailupalveluiden alueilla (RM). Em. alueilla on mahdollista hakea rakennuslupaa suoraan rantaosayleiskaavan perusteella. Rantamitoitusvyöhyke on pääsääntöisesti 200 metriä rantaviivasta sisämaahan. Vyöhykkeen

laajuus voi kuitenkin vaihdella esim. maastonmuotojen tai liikenneväylien mukaisesti.

Kaavoitusmaksua esitetään sovellettavaksi seuraavasti:

- A. 800 € jokaista kaavassa osoitettua nykyhetkellä rakentamatonta uutta rakennuspaikkaa kohden (asuminen, loma-asuminen ja matkailupalvelut)
- B. 800 € kaavassa osoitetuilta nykyisiltä toteutuneilta rakennuspaikoilta, joilla rantayleiskaava mahdollistaa olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi asunnoksi
- C. 400 € jokaista kaavassa osoitettua nykyhetkellä rakentamatonta uutta saunan rakennuspaikkaa kohden

MRL 76 §:n mukaan voidaan maanomistajilta periä enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa, jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi. Em. periaatteiden mukaisesti maksukertymä on alle puolet kaavan laatimiseen käytetyistä kokonaiskustannuksista.

Esimerkkejä alueista, joilta kaavoitusmaksua ei peritä:

- Toteutuneilta rakennuspaikoilta, joilla rantayleiskaavassa osoitetaan tämän hetken rakennettu tilanne. Esim. kaavassa osoitetaan rakennuspaikkana olemassa oleva asuinkäyttöön rekisteröity vakituisen asunnon pihapiiri.
- Rantamitoitusvyöhykkeen ulkopuolella olevilta ns. kuivan maan rakennuspaikoilta.
- Alueilta, joilla kaavan mukainen käyttötarkoitus ei luo maanomistajalle merkittävää rakentamishyötyä, esim. maa- ja metsätalousalueet tai virkistysalueet.
- Rakennettavaksi tarkoitetuilta alueilta, joiden rakennusoikeutta ei ratkaista tällä kaavalla, esim. julkisten palveluiden ja hallinnon alueet (PY), yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET-1) ja teollisuusalueet (T).

Maksu peritään, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rantaosayleiskaavan ja kaava on muutoksenhakuajan jälkeen tullut voimaan. Maksua ei ole tarkoituksenmukaista periä, mikäli kaavan hyväksymispäätös kumottaisiin mahdollisen valituksen johdosta. Maksu toimitetaan kirjeitse laskuna. Maksu kohdistetaan niille, jotka ovat kaavan hyväksymishetkellä maksun määräytymisen mukaisten alueiden maanomistajia.

Kaavahankkeen verkkosivut: [www.kouvola.fi/kymijokiroyk](http://www.kouvola.fi/kymijokiroyk)

Lisätietoja: kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi, kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom(at)kouvola.fi tai kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi

### **Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta hyväksyy MRL 76 §:n mukaisesti kaava-aluekohtaisen rantayleiskaavan laatimiskustannuksista perittävän kaavoitusmaksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan edellä esitetyn mukaisesti.

- 800 € uudet rakennuspaikat
- 800 € käyttötarkoituksen muutoksen loma-asumisesta vakituiseksi asunnoksi mahdollistavat toteutuneet rakennuspaikat
- 400 € uudet saunan rakennuspaikat.

Maksu peritään kaavan tullessa voimaan. Maksu kohdistetaan niille, jotka ovat kaavan hyväksymishetkellä maksun määräytymisen mukaisten alueiden maanomistajia.

Tällä päätöksellä muutetaan ja kumotaan teknisen lautakunnan päätös 15.6.2021 § 132 siltä osin, kun siinä on käsitelty MRL 76 §:n mukaisesti rantayleiskaavan laatimiskustannuksista perittävien kaavoitusmaksujen periaatteita ja maksun perimistapaa ja -aikaa.

### **Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaavoitusinsinööri Miia Blom oli paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

---