

## Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava, yleiskaavan laatimiskustannukset

50/10.02.03/2022

### Tekninen lautakunta 13.06.2024 § 119

**Valmistelija:** kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom(at)kouvola.fi

Teknisen lautakunnan päätettävänä on nyt maanomistajilta perittävän kaavoituksen laatimiskustannusten maksun periaatteet.

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. 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 pohjoisosan rantaosayleiskaava 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 pohjoisosan rantaosayleiskaava on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä keväällä 2024. Maanomistajia on tiedotettu kirjeitse tulevasta kaavoitusmaksusta kaavan nähtävilläolon yhteydessä luonnos- ja ehdotusvaiheessa, jolloin heillä on ollut mahdollisuus olla yhteydessä kaavoittajiin, saada asiasta lisätietoa ja vaikuttaa kaavaratkaisuun antamalla palautetta. Seuraavana vaiheena on rantaosayleiskaavan hyväksymiskäsittely. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tulee tehdä päätös yleiskaavan laatimiskustannusten perimisestä maanomistajilta.

#### *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*

Kaavoitusmaksua esitetään sovellettavaksi rantamitoitusvyöhykkeellä olevilla vakituisen asumisen mahdollistavilla pientalovaltaisilla alueilla (AP), loma-asuntoalueiden (RA), loma-asumiseen ja vakituisen asumiseen tarkoitetuilla alueilla (RA/AP) rakennuspaikoilla ja matkailupalveluiden alueilla (RM) sekä pihapiiristä erillistä saunan rakennusoikeutta koskien. Rantamitoitusvyöhyke on pääsääntöisesti 200 metriä rantaviivasta sisämaahan. Vyöhykkeen laajuus voi kuitenkin vaihdella esim. maastonmuotojen tai liikenneväylien mukaisesti.

Kaavoitusmaksua esitetään sovellettavaksi seuraavasti:

A. 680 € jokaista kaavassa osoitettua nykyhetkellä rakentamatonta uutta rakennuspaikkaa kohden (asuminen, loma-asuminen) ja rakentamaton tai osittain rakentunutta matkailupalvelualueutta kohden.

B. 680 € kaavassa osoitetuilta nykyisiltä toteutuneilta rakennuspaikoilta, joilla rantayleiskaava mahdollistaa olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi asunnoksi tai vakituisen asunnon uudisrakentamisen.

C. 340 € jokaista kaavassa osoitettua nykyhetkellä rakentamatonta tai rakennettua erillistä saunan rakennusoikeutta kohden (sa-rakennusoikeusmerkintä)

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 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. Vapautus maksusta ei koske kaavan laadinnan aikana myönnettyjä poikkeamispäätöksiä.
- Rantamitoitusvyöhykkeen ulkopuolella olevilta ns. kuivan maan rakennuspaikoilta.

- Alueilta, joilla kaavan mukainen käyttötarkoitus ei luo maanomistajalle merkittävää rakentamishyötyä, esim. maa- ja metsätalousalueet tai virkistysalueet.

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.

Kaavan verkkosivut: <https://www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisos>

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, [miaa.blom@kouvola.fi](mailto:miaa.blom@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.

Kaavoitusmaksua esitetään sovellettavaksi seuraavasti:

A. 680 € jokaista kaavassa osoitettua nykyhetkellä rakentamatonta uutta rakennuspaikkaa kohden (asuminen, loma-asuminen) ja rakentamaton tai osittain rakentunutta matkailupalvelualueetta kohden.

B. 680 € kaavassa osoitetuilta nykyisiltä toteutuneilta rakennuspaikoilta, joilla rantayleiskaava mahdollistaa olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi asunnoksi tai vakituisen asunnon uudisrakentamisen.

C. 340 € jokaista kaavassa osoitettua nykyhetkellä rakentamatonta uutta saunan rakennusoikeutta kohden (sa-rakennusoikeusmerkintä)

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

### **Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaavoitusinsinööri Miia Blom oli paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

---