

Kaavatoimikunta	§ 7	22.03.2019
Tekninen lautakunta	§ 33	29.05.2019
Kunnanhallitus	§ 117	10.06.2019
Valtuusto	§ 31	18.06.2019
Kunnanhallitus	§ 244	09.12.2019
Kunnanhallitus	§ 106	20.04.2020

Rantarakentamisen strategian mukainen rakennusoikeuden siirto

141/10.02.02/2018

KAAVA 22.03.2019 § 7

Asian valmistelija: rakennustarkastaja Matti Nikupeteri puh 044 743 2236

FCG Tekniikka Oy:n valmistelevalta Hartolan rantarakentamisen strategiasta on valmistunut ensimmäinen luonnos. Laadittua luonnosta käydään läpi kaavatoimikunnassa. Sitä on tarkoitus esitellä valtuustoseminaarissa 26.3. sekä hyväksyä asiakirja kunnanvaltuustossa 26.5.

Päätösesitys Keskustellaan laaditusta strategiasta ja esitetään siihen mahdollisia tarkennuksia.

Päätös Strategiaa voisi täydentää siten, että merkitään siihen rakennusoikeuksien siirron periaatteet hyvin rakentamiseen soveltuvilta alueilta tavanomaisille alueille. Parhaiten rakentamiseen sopivien alueiden rakennusoikeuden voisi nostaa 6-8 rakennuspaikkaan /rantaviivakm. Strategia laitetaan naapurikunnille tiedoksi, kun se on hyväksytty kunnanvaltuustossa. Muilta osin strategiatyö merkittiin tiedoksi.

TEKLTk 29.05.2019 § 33

Valmistelija: Matti Nikupeteri, rakennustarkastaja, 044 743 2236
email: matti.nikupeteri@hartola.fi

Kaavatoimikunnan käsittelyn jälkeen tekstiä on muutettu yleisempään ja tiiviimpään muotoon. Tässä muodossa strategia kestää paremmin aikaa. Strategiaa esiteltiin tässä muodossa ELY-keskuksen ja Päijät-Hämeen liiton edustajille. He pitivät strategiaa asianmukaisena ja soveltamiskelpoisena.

Teknisen johtajan ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan Hartolan rantarakentamisen strategian ja esittää sitä edelleen kunnanhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös Muutoin ehdotuksen mukaan, paitsi korjataan sivulta 6 ensimmäisen kappaleen viimeinen lause siten, että se päättyy sanaan rakennuspaikka.

Muutoksenhakuohje Muutoksen hakukielto

Jatkokäsittely Kunnanhallitus

KH 10.06.2019 § 117

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus hyväksyy Hartolan rantarakentamisen strategian ja esittää sitä valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös Hyväksyttiin.
VALT 18.06.2019 § 31

Ehdotus Kunnanvaltuusto hyväksyy Hartolan rantarakentamisen strategian.

Päätös Hyväksyttiin.
KH 09.12.2019 § 244

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Liittyen HARAKUMU -hankkeen toteuttamiseen Hartolan kunta solmii esisopimuksen rakennusoikeuden siirrosta kaavalla. Tavoitteena on, että huonosti rakentamiseen soveltuvat rakennuspaikat voidaan siirtää hyvin rakentamiseen soveltuville alueille. Maata ei myydä tai osteta, vaan rakennusoikeus siirtyy paikasta A paikkaan B. Hartolan kunta käyttää mahdollisuutta saada lisää rakennuspaikkoja tällä tavoin sopimalla ja maksamalla korvauksen käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Kaavoituksen toteuduttua kunta voi myydä maata rakennuspaikkoina. Kunta maksaa kaavoituksen kustannukset Hirtesalossa sekä kaavan kumoamisen toisaalla.

Hirtesalossa hanke on tarkoitus toteuttaa ranta-asemakaavan kumoamisella, joka on jo kilpailutettu osana HARAKUMU -hanketta. Jos hallitus hyväksyy suunnitelman, voidaan käynnistää tarvittava rantaosayleiskaavan muutos samaan aikaan. Sen seurauksena syntyy uusia rakennuspaikkoja ja -mahdollisuuksia Hirtesalon alueelle.

Kaavoituksen muutos voi kestää vuodesta kahteen. Kunnalle aiheutuu kustannuksia rakennusoikeuksien siirrosta siinä vaiheessa, kun kaavoitus lainvoimaistuu ja rakennusoikeuden siirto voidaan toteuttaa korvausta vastaan. Sovitaan aiesopimuksella. Tässä vaiheessa ei vielä voida arvioida kuinka monta rakennusoikeutta kunta ostaa.

Nykyisen Jääsjärven kaavamääräyksen mukaan tietyt tontit toteutuvat vasta

kun jostain muualta kumotaan vastaava määrä tontteja. Näin olisi tarkoituksenmukaista menetellä tässäkin tapauksessa. Tonttien, joita syntyy rakennusoikeuden siirrolla, kaavamääräys olisi muotoa RA-2.

Kunta ei estä yksityisiä maanomistajia toimimasta rakennusoikeuksien suhteen samoin HAKUMU -hankkeen piirissä. Vapaaehtoisella rakennusoikeuden siirrolla yksityiset rakennusoikeuden omistajat voivat luopua käyttämättömästä rakennusoikeudesta ja sopia siirron ehdoista keskenään.

Kunnan strategisena tavoitteena on vahvistaa elinvoimaa, vapaa-ajan asumista ja ympärivuotista asumista Jääjärven ranta-alueella.

Jos kunnanhallitus hyväksyy menettelyn, tarjoaa kunta osana HAKUMU -hanketta maanomistajille tietopankin, johon yksityinen rakennusoikeuden ostaja tai myyjä voi ilmoittautua. Asiasta on tehty tunnustelu ja ilmoittautuneita myyjiä olisi 17 ja ostajia 7. Kunnan ostaessa rakennusoikeutta, oston hinta muodostuisi siten, että LKV -kiinteistönvälittäjä antaa arvion rakennusoikeuteen kuuluvan rakentamattoman rakennuspaikan markkinahinnasta, jonka rakennusoikeuden siirron hinta voisi olla enintään 50 % rakennuspaikan markkinahinnasta. Tämä edellyttää, että kiinteistön omistaja luopuu omasta rakennusoikeudestaan, joka siis siirtyy kaupalla ostajalle eli kunnalle.

Toteutuneet muutokset rakennuspaikkojen siirrosta viedään kaavoituksen kautta päätökseen, ja muutoksia ei voida enää toteuttaa HAKUMU -hankkeen päätyttyä.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää, että kunnan rakennusvalvonta toimii tilapäisenä tietopankkina rakennusoikeuden ostajille ja myyjille HAKUMU -hankkeessa vuoden 2020 ajan, jotta kaupat saadaan sovittua hankkeessa. Kunta ei ole muutoin osapuolena yksittäisten myyjien ja ostajien välillä tapahtuvassa rakennusoikeuksien ostossa ja myynnissä eikä siirrossa HAKUMU -hankkeessa.

Kunnanhallitus päättää, että Hartolan kunta voi solmia esisopimuksen enintään 10:stä rakennusoikeuden ostosta ja siirrosta omistamilleen maa-alueille.

Päätös
KH 20.04.2020 § 106

Hyväksyttiin.

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

HAKUMU -hanke on edennyt kevään aikana ja yksityiset maanomistajat ovat solmineet esisopimuksia keskenään rakennusoikeuksien siirtoon liittyen käynnissä olevan kaavoitushankkeen perusteella.

Hartolan kunta on käynyt 31.3.2020 virallisen neuvonpidon Kuntaliiton

maankäytön ja rakentamisen yksikön asiantuntijoiden (Jarva, Holopainen, Mättö, Ketelinmäki) ja kaavoittajan (Leskinen, Mäkelä) ja kunnan edustajien (Sankari, Fågel, Olenius, Nikupeteri). Neuvonpito on koskenut niitä maankäyttö- ja rakennuslain periaatteita sekä tavoitteita, joita HARAKUMU hankkeessa sovelletaan.

Keskustelussa on käyty läpi maankäyttö- ja rakennuslain ja muun lainsäädännön periaatteet, jotka koskevat kunnanhallituksen päätöstä toteuttaa kunnan kaavoitustarpeitaan rakennusoikeuden siirrolla.

Rakennusoikeuden hankkiminen kunnan käyttöön kaavoituksella tapahtuvalla rakennusoikeuden ostolla ja siirrolla näyttää käydyn keskustelun valossa paljon ongelmallisemmalle kuin on alunperin luultu. Sen sijaan yksityisten maanomistajien kesken toteutettuna se voi olla kaavoituksen yhteydessä mahdollinen ja toteuttamiskelpoinen toimenpide.

Kunnan rooli julkisoikeudellisena yhteisönä, jolla on mahdollisuus kaavoittaa omistamiaan maa-alueita tarpeen mukaan ei kovin hyvin sovellu tilanteeseen, jossa kunta hankkisi rakennusoikeuksia ostamalla niitä. Siinä tapauksessa, että kunta ostaisi yksityisiltä rakentamattomat tontit maapohjineen markkinahinnalla, tilanne olisi ongelmaton. Tähän kunnalla ei ole tarvetta.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää, muuttaa asiassa 9.12.2019 tekemäänsä päätöstään siten, että kunta ei solmi esisopimuksia rakennusoikeuksien ostosta ja siirrosta HARAKUMU hankkeessa.

Päätös Hyväksyttiin.