

Yksityisen aloitteesta laadittavaa/muutettavaa yleiskaavaa koskevan yhteistyösopimuksen periaatteet

Elinvoimalautakunta 25.04.2024 § 34
509/00.04.02/2024

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on pykälä, joka oikeuttaa perimään kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kulut, jos asemakaavan laatiminen/muuttaminen tehdään pääasiassa yksityisen edun aloitteesta. Vastaavaa pykälää yleiskaavan osalta ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kunnalla on kuitenkin mahdollisuus tehdä yksityisoikeudellinen sopimus yleiskaavan laatimisesta/muuttamisesta. Tässä sopimuksessa voidaan sopia kaavan laatimiseen liittyvistä asioista kuten kustannuksista.

Yleiskaavan laatimisesta/muuttamisesta yksityisen tahon aloitteesta on perusteltua päättää yhteistyösopimuksessa sovittavista merkittävimmistä periaatteista. Tällä hetkellä on useita kyselyitä yksityisiltä tahoilta hankkeista, jotka edellyttävät yleiskaavan laatimista.

Yhteistyösopimuksessa käsiteltäviä asioita ovat mm:

- sopimusalue
- sopimuksen tarkoitus
- kumppanin tavoitteet ja lähtökohdat kaavatyölle
- kunnan tavoitteet ja lähtökohdat kaavatyölle
- kaavan laatija ja laatijan kustannuksista vastaava
- kaavatyötä varten tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista vastaava
- kustannusten maksuaikataulu
- aikataulutavoitteet
- sopimuksen voimaantulo ja sitovuus
- sopimuksen siirtäminen
- sopimuksen purkaminen
- sopimuksen päättyminen
- riitojen ratkaisu

Merkittävin sovittava asia on kustannusten jako. Koska kyse on näissä tapauksissa pääasiassa yksityisen edusta ja yksityisen aloitteesta laadittava/muutettava yleiskaava, lähtökohtaisesti yksityinen taho vastaa kaavan laatimis- ja käsittelykustannuksista sekä selvitysten ja suunnitelmien laadinnan kustannuksista.

Kunnan työn kustannukset perustuvat aikaveloitukseen ja perusteena käytetään kaavan laatimiseen käytettyjä työtunteja. Tuntiveloitusyksikkönä sopimuksessa käytetään elinvoimakunnan maksuja koskevan päätöksen ranta-asemakaavan laatimisesta/muuttamisesta perittäviä tuntikustannuksia. Lisäksi peritään yleiskustannukset ja kuulutusmaksut elinvoimalautakunnan maksuja koskevan päätöksen ranta-asemakaavan laatimista/muuttamista koskevan kohdan mukaisesti.

Aikataulutavoitteet vaikuttavat kunnan muiden yleiskaavatöiden etenemiseen. Lähtökohtana tulee olla, että kunnan muiden yleiskaavatöiden eteneminen ei merkittävästi hidastu.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää, että yksityisen tahon aloitteesta laadittavien/muutettavien yleiskaavojen yhteistyösopimuksissa noudatetaan pääsääntöisesti seuraavia periaatteita:

- taho vastaa yleiskaavan laatimis- ja käsittelykustannuksista
- yksityinen taho vastaa yleiskaavatyötä varten tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista
- tuntiveloitukset, yleiskustannukset ja kuulutuskustannukset perustuvat elinvoimakunnan maksuja koskevan päätöksen ranta-asemakaavan laatimista/muuttamista koskevaan kohtaan
- aikataulutavoitteet tulee asettaa siten, että kunnan muiden yleiskaavatöiden eteneminen ei merkittävästi hidastu.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Teknisenä korjauksen päätösesityksen ensimmäisen kohdan alkuun lisättiin sana yksityinen.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti, että yksityisen tahon aloitteesta laadittavien/muutettavien yleiskaavojen yhteistyösopimuksissa noudatetaan pääsääntöisesti seuraavia periaatteita:

- yksityinen taho vastaa yleiskaavan laatimis- ja käsittelykustannuksista
- yksityinen taho vastaa yleiskaavatyötä varten tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista
- tuntiveloitukset, yleiskustannukset ja kuulutuskustannukset perustuvat elinvoimakunnan maksuja koskevan päätöksen ranta-asemakaavan laatimista/muuttamista koskevaan kohtaan
- aikataulutavoitteet tulee asettaa siten, että kunnan muiden yleiskaavatöiden eteneminen ei merkittävästi hidastu.