

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

## **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 valmistelevasta 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 HARAKUMU -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 Jääsjärven ranta-alueella.

Jos kunnanhallitus hyväksyy menettelyn, tarjoaa kunta osana HARAKUMU -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 HARAKUMU -hankkeen päätyttyä.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää, että kunnan rakennusvalvonta toimii tilapäisenä tietopankkina rakennusoikeuden ostajille ja myyjille HARAKUMU -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 siirrosta HARAKUMU -hankkeessa.

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

Päätös Hyväksyttiin.