Kuolimon osayleiskaavan päivitystyö, kaavan käynnistäminen, kaavoittajan valinta, maanomistajien osallistuminen kaavamuutosten kustannuksiin

Tekninen lautakunta 18.11.2026 § 51
170/10.02.02/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja Timo Tammelin
Puh. 040 503 8088
etunimi.sukunimi@savitaipale.fi

Alkuperäinen Kuolimon osayleiskaava on hyväksytty Savitaipaleen kunnanvaltuustossa 28.4.1998. Kaakkois-Suomen ympäristökeskus vahvisti yleiskaavan pääosin 20.4.2000. Kaavamääräykset ja merkinnät, sekä rajaukset ovat vanhentuneita ja vaativat päivittämistä. Isoimpia puutteita on, että Kuolimon natura 2000 aluetta ei ole lainkaan huomioitu kaavassa. Alkuperäiseen yleiskaavaan on laadittu useita pienialaisia muutoskierroksia. Nämä ovat olleet tila- ja rakennuspaikkakohtaisia. Koko yleiskaavaa ei ole päivitetty alkuperäisestä. Kuolimon osayleiskaava on laadittu ns. rantarakennusoikeudet mitoittavana ja emätilamitoitukseen perustuvana. Rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia on tarpeen myös nostaa.

Koko yleiskaavan uudistaminen on todettu tarpeelliseksi useissa eri yhteyksissä.

Tekninen toimi on kilpailuttanut yleiskaavan laatimisen siihen liittyvien selvitysten kera.
Tarjouspyynnöt lähettiin viidelle (5) eri konsulttitoimistolle.
Tarjouksia saatiin kahdelta eri yritykseltä: Karttaako Oy ja FCG Rakennettu ympäristö Oy.
Valintaperusteena on hinta 60 % ja laatu 40 %.
Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Karttaako Oy.
Suurin osa kaavatyöstä on normaalia kaavan päivittämistä nykystandardin mukaiseksi.
Osalle maanomistajista voi tulla kaavapäivitysten perusteella merkittävää hyötyä.
Tämän takia on perusteltua määrätä kaavoitusmaksut etukäteen seuraavien muutoskohteiden perusteella:

- Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos, jos ei ole aiemmin käsitelty muulla luvalla 500 €
- Rakentamattoman rakennuspaikan siirto toiseen sijaintiin 500 €
- Rakennuspaikan pinta-alan laajennus yli 30 % 350 €

Maksuehdot täyttyvät, jos maanomistaja on itse hakenut muutosta ja muutos tulee kaavan myötä voimaan.
Kunta laskuttaa yksityisiltä maanomistajilta muutokset kaavan voimaan tulon jälkeen. Maksuihin ei lisätä arvonlisäveroa

Esittelijä

Tekninen johtaja Timo Tammelin

Päätösehdotus

1. Tekninen lautakunta päättää käynnistää Kuolimon osayleiskaavan uudistamisen koko alueella 2. Tekninen lautakunta päättää valita kaavan laatijaksi Karttaako Oy:n kokonaishintaan 57 560 € (alv 0%). Valinta on

ehdollinen siihen saakka, kunnes kunnanvaltuusto on hyväksynyt vuoden 2027 talousarvion. 3. Tekninen lautakunta määrää maanomistajakohtaiset maksut esittelytekstin mukaisesti

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.