

MAANKÄYTÖN
SUUNNITTELUUN JA
PAIKKATIETOOON
LIITTYVIEN PALVELUIDEN
TAKSA PERUSTELUINEEN

2021

1. TAMMIKUUTA 2021

TEKNINEN TOIMIALA

VARKAUDEN KAUPUNKI

PL 208, 78201 VARKAUS

SISÄLLYS

1	Yleistä.....	3
2	Kaavoitusmaksut	3
2.1	Asemakaava	3
2.2	Ranta-asemakaava tai yleiskaava.....	4
2.3	Erilliset selvitykset	4
3.	Tonttijako tai tonttijaon muutos	5
4.	Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu.....	5
5.	Maastomittauskulut	6
5.1	Rakennusten sijainnin merkkäus ja katselmus	6
5.2	Muut maastomittaustyöt	6
6.	Kartat, todistukset ja rekisteriotteet.....	6
7.	Numeerinen paikkatietoaineisto	7
8.	Muihin maankäytön palveluihin liittyvät maksut	7
8.1	Tiedon antaminen.....	7
8.2	Asianosaisten kuuleminen viranpuolesta	8
8.3	Muita viranomaistehtäviä.....	8
8.4	Kiinteistöjen omistaja ja osoitetiedot	8
8.5	Valmistelumaksu	9
8.6	Työaikaveloitus	9
8.7	Kaavoitusmittausten valvonta (pohjakartan tarkistus)	9
9.	Maksujen suorittaminen.....	10
9.1	Yleistä	10
9.2	Kaavoitus.....	10
	Käynnistämis- tai kehittämissopimus.....	10
	Periminen.....	10
	Kustannusten jakaminen hakijoiden kesken	10
	Kustannusten määrittäminen.....	10
9.3	Tonttijako tai tonttijakomuutos	11
9.4	Poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu.....	11
9.5	Maastomittauskulut	11
9.6	Muut palvelut.....	11
10.	Perustelut maksuille.....	11
10.1	Kaavoitusmaksut (sivu 3, kohta 2)	11

10.1.1 Asemakaava (sivu 3, kohta 2.1).....	12
10.1.2 Ranta-asemakaava tai yleiskaava (sivu 4, kohta 2.2)	13
10.1.3 Erilliset selvitykset (sivu 4, kohta 2.3).....	14
10.2 Tonttijako tai tonttijaon muutos (sivu 5, kohta 3).....	14
10.3 Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu (sivu 6, kohta 4)	14
10.4 Numeerinen paikkatietoaineisto (sivu 7, kohta 7).....	14
10.5 Muihin maankäytön palveluihin liittyvät maksut (sivu 7, kohta 8).....	15
10.5.1 Tiedon antaminen (sivu 8, kohta 8.1).....	15
10.5.2 Asianosaisten kuuleminen viranpuolesta (sivu 8, kohta 8.2).....	15
10.5.3 Kiinteistön omistaja ja osoitetiedot (sivu 8, kohta 8.4)	15
10.5.4 Valmistelumaksu (sivu 9, kohta 8.5).....	15
10.5.5 Työaikaveloitus (sivu 9, kohta 8.6)	16
10.5.6 Kaavoitusmittausten valvonta (pohjakartan tarkistus) (sivu 9, kohta 8.7).....	16
10.6 Maksujen suorittaminen	16
10.6.1 Kaavoitus (sivu 10, kohta 9.2).....	16
11. Taksan hyväksyminen ja voimaantulo	17

1 YLEISTÄ

Taksassa määritellyt maksut sovelletaan maankäyttöön ja paikkatietopalveluihin ja niihin liittyviin tuotteisiin. Maksu määräytyy hakemuksen tai tilauksen saapumispäivänä voimassa olevan taksan mukaisesti.

Taksaan on koottu myös sellaiset maksut, jotka perustuvat kulloinkin voimassa olevaan muun viranomaisen hyväksymään taksaan. Perusteena olevan päätöksen muuttuessa tehdään muutos myös tähän taksaan ilman uutta hyväksymispäätöstä. Muilta osin taksan muutokset hyväksyy aina tekninen lautakunta.

2 KAAVOITUSMAKSUT

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla kaupungilla on oikeus periä asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta. Kustannukset määritellään erillisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti. Maksuluokissa määriteltyjen hintojen lisäksi voidaan periä käynnistämissopimuksen mukaisesti mm. ilmoituskuluja, pohjakartan tarkistusmaksu ja lisäselvitysten kustannuksia sekä tonttijakokustannuksia.

2.1 ASEMAKAAVA

(alv 0 %)

1. luokka

2.500 €
ja todelliset ilmoituskulut

Vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, joka vaikuttaa vain muutoksen kohteena olevaan tonttiin tai lähiympäristöön.

2. luokka

4.300 €
ja todelliset ilmoituskulut

Vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, joka vaikuttaa samaan kortteliin ja lähiympäristöön.

3. luokka

tuntiveloitus
min. 8.500 €
ja todelliset ilmoituskulut

Uusi asemakaava tai vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavan muutos tai asemakaava-alueen laajentaminen. Vaikuttaa laajasti ympäristöön, kaupunginosaan tai koko kaupunkiin.

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

Ulkopuolisen asiantuntijan käytöstä on sovittava aina erikseen kaupungin kanssa. Jos kaupunki on tilannut sopimuksen mukaisesti asemakaavan tai sen muutoksen ulkopuoliselta asiantuntijalta, hakija maksaa ulkopuolisen asiantuntijan kaavan laatimisen johdosta aiheutuvat kustannukset. Lisäksi veloitetaan kaupungin hallinnolliset kulut työaikaveloituksen mukaisesti (kohta 8.6).

2.2 RANTA-ASEMAKAAVA TAI YLEISKAAVA

Maanomistajan huolehtiessa ranta-asemakaavan tai pienialaisen yleiskaavan muutoksen laatimisesta, maanomistaja vastaa kaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan. Mikäli työ tilataan konsultilta, tämä perii kustannukset suoraan maanomistajalta/-haltijalta. Muutoin hakijalta peritään kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset erikseen tehtävän sopimuksen perusteella työaikaveloituksen ja toteutuneiden kustannusten mukaan. Työaikaveloitukset tehtävänimikkeiden mukaan kohdassa 8.6 Työaikaveloitus.

Muita kustannuksia ovat mm.

	(alv 0 %)	(alv 24 %)
Taustamateriaalin etsintä ja kopiointikulut	työaikaveloitus kohta 8.6	ei alv.
Pohjakartta-aineiston tarkastaminen	kohta 8.7	ei alv.
Pohjakartta-aineiston laatiminen	työaikaveloitus kohta 8.6	kohta 8.6
Omistajatietojen etsiminen	kohta 8.4	kohta 8.4
Muut kartat ja paikkatietoaineistot	kohdat 6 ja 7	kohdat 6 ja 7
Selvitysten tekeminen tai teettäminen	kohta 2.3	kohta 2.3
Naapureiden kuuleminen	kohta 8.2	ei alv.
Kaupungin järjestämä yleisötilaisuus	395,00 € + tilavuokra	490,00 € + tilavuokra
Matka- ja päivärahakulut	kohta 8.6	kohta 8.6
Muut palvelut	työaikaveloitus kohta 8.6	ei alv.
Maanomistajan esittämät neuvottelut ja katselmuks	260,00 €	ei alv.

2.3 ERILLISET SELVITYKSET

Mikäli kaavan valmistelu edellyttää tavanomaisesta poikkeavia selvityksiä tai suunnitelmia, niistä peritään hakijalta korvaus työaikaveloituksen mukaisesti. Tällaisia selvityksiä ovat esimerkiksi luontoselvitys, maisemaselvitys, meluselvitys, 3D-mallinnus tai pienoismalli.

Tehtävistä selvityksistä tai suunnitelmista sovitaan hakijan tai hakijoiden kanssa ennen työn aloittamista. Mikäli selvitystä voidaan hyödyntää muun kaavan valmistelussa, jaetaan selvityksen tai suunnitelman tekemisestä aiheutuneet kustannukset hakijoiden ja kaupungin kesken sen antaman hyödyn suhteessa. Selvityksen antama hyöty voidaan määritellä esimerkiksi alueen pinta-alojen tai muodostuvan rakennusoikeuden mukaan.

Tarvittavat selvitykset voidaan tilata ulkopuolisella asiantuntijalla, jolloin niistä aiheutuvat kustannukset laskutetaan asiantuntijan tekemän laskutuksen mukaisesti. Ennen asemakaavan valmistelun aloittamista tehdyistä selvityksistä voidaan periä korvaus hakijalta.

3. TONTTIJAKO TAI TONTTIJAON MUUTOS

Tonttijako laaditaan joko asemakaavan yhteydessä tai erillisenä. Kaavan yhteydessä tehtävästä sitovasta tonttijaosta peritään puolet erillisenä tehtävän tonttijaon kustannuksista. Erillisestä tonttijaosta peritään

Kaavan käyttötarkoitus	Hinta/tontti (alv 0%)
AO-tontti	220,00 €/tontti
Muu kuin AO tontti	330,00 €/tontti

Mikäli maanomistaja hakee tonttijakoa useammalle kuin yhdelle tontille, kustannukset peritään seuraavasti:

Kaavan käyttötarkoitus AO	hinta yhteensä (alv 0 %)
2 tonttia	400,00 €
3 – 5 tonttia, enintään 1 kortteli	470,00 €
≥ 5 tonttia tai ≥ 2 korttelia (vierekkäiset korttelit)	työaikaveloitus kohta 8.6, min. 760,00 €

Kaavassa muu käyttötarkoitus kuin AO	hinta yhteensä (alv 0 %)
2 tonttia	600,00 €
≥ 3 tonttia tai ≥ 2 korttelia (vierekkäiset korttelit)	työaikaveloitus kohta 8.6, min. 950,00 €

Lisäksi asianosaisten kuulemisesta ja suostumusten antamisesta peritään kustannukset kohdan 8.2. mukaan.

Maanomistaja vastaa kiinteistönmuodostuskustannuksista.

4. POIKKEAMINEN JA SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun tekee tekninen lautakunta. Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta peritään päätöksen valmistelumaksu sekä naapurien kuulemisesta aiheutuvat kustannukset.

	(alv 0 %)
Myönteinen päätös	520,00 €
Kielteinen päätös	250,00 €
Naapureiden kuuleminen	kohta 8.2

5. MAASTOMITTAUSKULUT

Kaupunki suorittaa rakennusluvan edellyttämiä rakennuksen sijainnin merkkauksia ja sijaintikatselmuksia sekä rajan osoituksia ja muita yleisluontoisia maastomittaustöitä. Virallinen rajamerkin asettaminen sekä rajamerkin ja rajalinjan vahvistaminen edellyttää rajankäyntitoimitusta, jonka suorittaa maanmittauslaitos. Maanmittauslaitos huolehtii myös kiinteistötoimituksista ja niiden edellyttämistä maastotöistä yksityisten omistamilla kiinteistöillä.

5.1 RAKENNUSTEN SIJAINNIN MERKKAUS JA KATSELMUS

Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävä rakennus, talusrakennus tai vastaava pienehkö rakennelma

(alv 0 %)

Sijainnin merkitseminen tai sijaintikatselmus	100,00 € / piste	Rakennusvalvontaviranomaisen taksan mukaisesti
kuitenkin vähintään	400,00 €	

Muiden rakennusten osalta peritään maksu 50 %:lla korotettuna.

Mikäli rakennus merkitään useammalla kuin neljällä pisteellä tai samalla käyntikerralla merkitään useampia samaan rakennuslupaan kuuluvia rakennuksia, alennetaan maksua näiltä osin 50 %:a.

Rakennuslupaan liittyvä sijainnin merkitseminen ja rakennusluvan edellyttämä sijaintikatselmus on hinnoiteltu lupajaoston päätöksellä. Asiakkaan tilauksesta tehtävät erilliset merkkaukset laskutetaan ta-pauskohtaisesti tuntiveloituksella. Muita todellisia kustannuksia voivat olla mm. materiaali- ja matkakulut.

5.2 MUUT MAASTOMITTAUSTYÖT

Suorittamistaan maastomittauksista (esimerkiksi rajanäytöt) kaupunki perii työaikaveloituksen ja muut kulut kohdan 8.6 mukaan.

6. KARTAT, TODISTUKSET JA REKISTERIOTTEET

	(alv 0 %)	(alv 24 %)
Kartat rakennus- tai poikkeamislupaa varten, 1 sarja	48,00	ei alv.
Kiinteistöväliittäjän paketti (paperi tai sähköinen)	20,16	25,00 €
Kartat, karttaotteet ja muut paperitulosteet		
A4	5,08	6,30 €
A3	5,97	7,40 €
A2	7,18	8,90 €
A1	10,16	12,60 €
A0	12,18	15,10 €
Skannatut jäljennökset	20,00	

Etuosto-oikeustodistus	55,00	
Kiinteistörekisterin karttaote	18,00	Maanmittauslaitoksen
Kiinteistörekisteriote	18,00	kulloinkin voimassa
Lainhuutotodistus	18,00	olevan hinnaston
Rasitustodistus	18,00	mukaan

7. NUMEERINEN PAIKKATIETOAINNEISTO

	(alv 0 %)	(alv 24 %)
Perusmaksu / tilaus	32,26	40,00 €
Käännös muihin formaatteihin kuin x-city / tiedosto	16,13	20,00 €
Kantakartta tai ajantasa-asemakaava tai johtokartta, vektori / ha (1-50 ha)	8,87	11,00
Kantakartta tai ajantasa-asemakaava tai johtokartta, vektori / ha (51-1000 ha), em. hinta + Yli 1000 ha, erillissopimuksella	1,29	1,60
Kantakartta tai ajantasa-asemakaava tai johtokartta, rasteri / ha	1,61	2,00
Opaskartta, vektori / km ²	5,65	7,00
Opaskartta, vektori / koko kaupunki	1032,26	1280,00
Opaskartta, rasteri / km ²	1,29	1,60
Opaskartta, rasteri / koko kaupunki	241,94	300,00
Julkaisulupa tai kaupallinen käyttö, em. hinta	x 2	x 2

8. MUIHIN MAANKÄYTÖN PALVELUIHIN LIITTYVÄT MAKSUT

8.1 TIEDON ANTAMINEN

Kaavoitustilanteesta, kaavamerkintöjen tulkinnasta, poikkeamispäätöstarpeesta tms. voidaan antaa tieto sähköpostilla tai kirjallisella lausunnolla. Tieto voidaan antaa myös asiakkaan tutustuttavaksi paikalla.

Tiedon hakeminen ja antaminen edellyttää yleensä erityistoimenpiteitä (selvitystyötä tai tiedon etsimistä arkistosta), josta peritään kaupunginhallituksen päätöksen 23.8.2021 § 232 mukaisesti perusmaksuna

normaali tiedonhaku, työaika alle 2 h	20 €
vaativa tiedonhaku, työaika 2 – 5 h	60 €
hyvin vaativa tiedonhaku, työmäärä > 5 h	160 €

Perusmaksun lisäksi peritään kopiointi- ja postituskustannukset. Kirjallisen lausunnon laatimisesta peritään perusmaksun lisäksi 150 €.

Sähköpostilla annettavasta tiedosta peritään vain perusmaksu. Vireillä olevasta asiasta annettavasta tiedosta ei yleensä peritä maksua. Mikäli asiakas haluaa kopioita aineistosta, joissa hän ei ole asianosainen tai edusta laajempaa osallisten ryhmää, aineistosta peritään kopiointikulut kohdan 6 mukaan.

8.2 ASIANOSAISTEN KUULEMINEN VIRANPUOLESTA

Naapurien tai muiden asianosaisten kuulemisesta kirjeellä peritään maksu kirjeen laatimisesta sekä kirjeiden määrän mukaan maksu, joka sisältää kirjeen postituskulut ja kirjeen mukana toimitettavan aineiston kulut. Kirjeistä perittävä maksun suuruus riippuu kirjeen mukana toimitettavan aineiston laajuudesta. Kuulemisesta lehti-ilmoituksella peritään maksu ilmoituksen laatimisesta sekä ilmoituksen kustannukset lehden laskutuksen mukaan. Lehti-ilmoitus julkaistaan usein myös kaupungin internetsivuilla, josta ei peritä eri maksua.

	(alv 0 %)	(alv 24 %)
Kuuleminen kirjeellä tai lehti-ilmoituksella, kirjeen tai ilmoituksen laatiminen	67,00 €	
Kuuleminen kirjeellä, suppea aineisto (kaavat ym.)	5,50 € / kirje	
Kuuleminen kirjeellä, laajahko aineisto, (poikkeamiset, naapurin suostumukset ym.)	10,00 € / kirje	
Kuuleminen lehti-ilmoituksella, ilmoitusmaksu		laskutus todellisten kustannusten mukaan

8.3 MUITA VIRANOMAISTEHTÄVIÄ

Maanomistajan esittämät neuvottelut ja katselmuks	260 €	Rakennusvalvonta viranomaisen taksan mukaan
---	-------	---

8.4 KIINTEISTÖJEN OMISTAJA JA OSOITETIEDOT

Erilliset maanomistajaselvitykset, jotka eivät kuulu maankäyttöön liittyviin prosesseihin, laskutetaan tämän maksun mukaisesti. Esimerkiksi lupahakemuksia varten on selvitettävä naapurikiinteistöjen omistajat ja näiden yhteystiedot. Mikäli kaupunki suorittaa kuulemisen, tietojen selvittäminen kuuluu kuulemisesta perittävään maksuun. Selvityksiä voidaan tehdä koko Suomen alueelta.

	(alv 0 %)	(alv 24 %)	
Omistaja- ja osoitetiedon vähimmäishinta / tilaus	23,00	28,52 €	Maanmittauslaitoksen
Omistaja- ja osoitetiedot, tunnistetiedot (ja pinta-ala), yli 6 rekisteriyksikköä, €/rekisteriyksikkö	2,82	3,50 €	kulloinkin voimassa olevan
Yhteisenalueen osakasluettelo omistajineen ja osoitteineen yli 6 osakasta, €/osakas	2,82	3,50 €	hinnaston mukaan

8.5 VALMISTELUMAKSU

Vastikkeettomista tai pienituloisista maa-alueiden käyttösopimuksista tai -luvista peritään valmistelmaksi, joka sisältää sopimuksen/luvan valmistelusta ja toimitamisesta aiheutuvat kulut. Tällaisia sopimuksia ovat mm. maanomistajan pyyntiluvat, joissa sopimus tehdään tai lupa annetaan maksimissaan kymmeneksi vuodeksi.

	(alv 0 %)
Saatava korvaus alle 100 €/vuosi	80,00 €

8.6 TYÖAIKAVELOITUS

Työaikaveloitusta tarkistetaan vuosittain yleisen palkkakehityksen mukaisesti. Veloitus tehdään kulloinkin voimassa olevan teknisen johtajan päätöksen (8.9.2021 § 59) mukaisesti:

	(alv 0 %)	(alv 24 %)
Tekninen johtaja	127,00	157,48 €
Kaupunginarkkitehti	94,00	116,56 €
Kaavasuunnittelija, paikkatietosuunnittelija	72,00	89,28 €
Paikkatietokäsittelijä, mittamiehet, maankäyttöassistentti	54,00	66,96 €

Matka- ja päivärahakulut, sekä kartta-, tulostus- ja kopiointikulut peritään todellisten kustannusten mukaan.

8.7 KAAVOITUSMITTAUSTEN VALVONTA (POHJAKARTAN TARKISTUS)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaupunki valvoo kaavoitusmittauksia ja hyväksyy kaavojen pohjakartan. Maksu voidaan periä asema- ja ranta-asemakaavan pohjaksi laadittavan kartan tarkistamisesta ja hyväksymisestä. Maksu muodostuu perusmaksusta ja pinta-alamaksusta ja se vastaa tarkistamisesta aiheutuvan työn määrää.

Mikäli pohjakartta perustuu ajan tasalla olevaan Maanmittauslaitoksen maastotietokantaan, tarkistamisesta ja hyväksymisestä laskutetaan vain perusmaksu.

	(alv 0 %)	(alv 24 %)
Perusmaksu, asemakaava ja ranta-asemakaava	480,00 €	
Pinta-alamaksu / 10 ha	55,00 €	Jokaiselta alkavalta ha:lta
Pinta-alamaksu / 200 ha	110,00 €	Edellisen lisäksi jokaiselta alkavalta 200 hehtaarilta

9. MAKSUJEN SUORITTAMINEN

9.1 YLEISTÄ

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa korkolain säännösten mukaisesti.

9.2 KAAVOITUS

9.2.1 KÄYNNISTÄMIS- TAI KEHITTÄMISSOPIMUS

Hakijan on allekirjoitettava ennen työn aloittamista kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa sovitaan kaavan tavoitteista ja laatimisesta aiheutuvista kustannuksista. Maanomistajan kanssa voidaan tehdä myös kehittämissopimus silloin, kun maanomistaja huolehtii kaavan laatimisesta (esim. asemakaavat). Kaavan sisällöstä ei voida sopia etukäteen.

9.2.2 PERIMINEN

Mikäli kaava hyväksytään, kustannukset peritään hakijalta kaavan tultua lainvoimaiseksi. Mikäli kaavaa ei hyväksytä, korvausta ei peritä.

Mikäli hakija peruuttaa hakemuksen, häneltä peritään peruutukseen mennessä kertyneet ilmoituskulut kokonaan ja asiakirjojen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset seuraavasti:

- ½ kustannuksista, jos peruutus tehdään ennen ehdotuksen nähtäville asettamista
- ¾ kustannuksista, jos peruutus tehdään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

9.2.3 KUSTANNUSTEN JAKAMINEN HAKIJOIDEN KESKEN

Mikäli muutosta on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja, kaavan laatimiskustannuksista ja muista kuluista koostuvat kokonaiskustannukset jaetaan rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa hakijoiden kesken. Jakoperusteen määräävä rakennusoikeus on hyväksytyt asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Jos kaavoitusprosessin aikana hakijoiden määrä lisääntyy, peritään myös uusilta hakijoilta kaavoituskorvaus samaa periaatetta käyttäen kuin alkuperäisiltä hakijoilta. Samaan asemakaavan laatimiseen tai kaavamuutokseen voidaan ottaa käsiteltäväksi vain sen verran hakemuksia, että niiden johdosta kaavan maksuluokka ei muutu.

Jos joku hakijoista peruuttaa hakemuksen, häneltä peritään toteutuneen rakennusoikeuden mukainen osuus käynnistämissopimuksen mukaan. Toteutunut rakennusoikeus tarkoittaa peruuttaneiden kohdalla voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta.

9.2.4 KUSTANNUSTEN MÄÄRITTÄMINEN

Tekninen toimiala määrittelee joko asemakaavamuutoksen maksuluokan ja muut kaavoituskustannukset ennen kaavoituksen käynnistämissopimuksen allekirjoittamista.

Mikäli hanke edistää merkittävästi kunnan kehitystä tai palvelee yleistä etua, kustannuksista voidaan jättää perimättä enintään 50 %.

9.3 TONTTIJAKO TAI TONTTIJAKOMUUTOS

Tonttijaon ja tonttijaon muutoksen kustannukset laskutetaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

9.4 POIKKEAMISPÄÄTÖS JA SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Kaupunki laskuttaa maksut, kun poikkeamista tai suunnittelutarveratkaisua koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli hakija peruuttaa poikkeamista tai suunnittelutarvetta koskevan hakemuksen ennen päätöksen antamista, mutta päätösesitys on jo valmisteltu, peritään kuulemiskulut kokonaan ja 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

9.5 MAASTOMITTAUSKULUT

Maastomittauskulut laskutetaan tapauskohtaisesti joko toiseen työhön liittyvän laskutuksen yhteydessä tai heti työn suorittamisen jälkeen.

9.6 MUUT PALVELUT

Muista tämän taksan palveluista ja tuotteista perittävät maksut laskutetaan tuotteen toimittamisen tai palvelun suorittamisen jälkeen.

10. PERUSTELUT MAKSUILLE

10.1 KAAVOITUSMAKSUT (SIVU 3, KOHTA 2)

”Maankäyttö- ja rakennuslaki 59 §: Jos asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.”

Perittävät korvaukset on suhteutettu asemakaavan vaikuttavuuteen, työmäärään sekä suunnittelualueen laajuuteen ja vaativuuteen. Maksuluokassa esitetyt esimerkit kaavoista ovat suuntaa antavia. Useamman rakennuspaikan sisältävä tai muuten laaja-alainen suunnitelma vaatii enemmän työtä kuin yksittäisen rakennuspaikan asemakaavan muuttaminen. Myös alueen suunnittelu vaatii tarkempia selvityksiä. Uuden asemakaavan laatiminen vaatii yleensä suuremman työmäärän kuin asemakaavan muuttaminen.

Mitä pienempi kaava on pinta-alaltaan, sitä vähemmän sillä on yleensä vaikutuksia ympäristöönsä. Tällöin työhön sisältyy vähemmän osallisia, selvityksiä, vaikutusten arviointia ja järjestettäviä tilaisuuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisia viranomaisneuvotteluja tarvitaan, kun asemakaava koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä. Mitä vähemmän kaavalla on vaikutuksia ympäristöönsä, sitä vähäisempi on lain tarkoittamien viranomaisneuvottelujen tarve.

10.1.1 ASEMAKAAVA (SIVU 3, KOHTA 2.1)

Maksuluokkia on kolme. Luokkiin 1 ja 2 kuuluvat asemakaavan muutokset, jotka eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä. Luokkaan 3 kuuluu asemakaavat ja asemakaavan muutokset, jotka ovat vaikutuksiltaan merkittäviä. Maksuluokkien mukaista jakoa merkittäviin ja ei-merkittäviin on mahdollista käyttää määritettäessä kaavan hyväksymistä koskevan päätösvallan siirtoa kaupunginvaltuustolta tekniselle lautakunnalle. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on päätösvallan siirtämisen rajana käytetty termiä "vaikutuksiltaan merkittävä". Hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on vaikutuksiltaan merkittävänä pidetty laaja-alaisia kaavoja sekä sellaisia, joilla muutoin voi olla merkittäviä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muita vaikutuksia. Maksut ovat viranomaistoimintana arvonnolisäverotonta.

1 luokka

Luokkaan kuuluvat vaikutukseltaan vähäiset asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat vain muutoksen kohteena olevaan tonttiin tai lähiympäristöön. Muutos koskee esimerkiksi

- yhtä pientalotonttia
- rakennusoikeuden siirtämistä tontin sisällä
- tontin sisäisten kaavamerkintöjen muutosta
- rakennusoikeuden lisäämistä enintään 20 %
- kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella
- pientalon talotyypin muutosta
- muut em. verrattavat muutokset

Maksuluokan 1 mukaisissa vähäisissä muutoksissa ympäristön on helppo ja muutos voidaan yleensä tehdä ilman, että laatimisen yhteydessä on tarvetta tehdä erillisiä melu-, maaperä-, luonto- tms. selvityksiä tai tavanomaista laajempaa vaikutusten arviointia. Osallisia ovat vain tontin omistaja tai -haltija sekä naapurimaanomistajat tai -haltijat. Osallisten kuuleminen voidaan hoitaa kirjeellä ja lehti-ilmoituksella eikä esittelytilaisuuksia tarvita järjestää. Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisia viranomaisneuvotteluja ei yleensä tarvita. Korvaus vastaa noin 100 tunnin työstä aiheutuvia kustannuksia. Nämä asemakaavan muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä. Toimivaltainen päättävä elin määräytyy kulloinkin voimassa olevan delegointipäätöksen mukaisesti.

2 luokka

Luokkaan kuuluvat vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat samaan kortteliin ja lähiympäristöön. Muutos koskee esimerkiksi

- yhtä asuinkerrostalotonttia, useampaa pientalotonttia, yhtä teollisuustonttia tai yhtä liikerakennusten tonttia
- rakennusoikeuden siirtämistä tontin sisällä
- rakennusoikeuden lisäämistä enintään 20 % (kuitenkin enintään 1000 k-m²)
- ullakkotilan käyttötarkoituksen muutosta
- kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella tai kerroskorkeutta vastaavalla tavalla
- asuinrakennusten talotyypin muutosta tai käyttötarkoituksen osittaista muutosta
- muut em. verrattavat muutokset

Maksuluokan 2 mukaisen kaava-alueen pinta-ala on suurempi kuin yhden pientalotontin pinta-ala ja osallisia on aina enemmän. Tästä syystä työmäärä on suurempi ja usein joudutaan tutkimaan vaihtoehtoisia ratkaisuja. Ympäristö on kohtalaisen vaikea ja muutos edellyttää selvityksiä ja/tai tavallista laajempaa vaikutusten arviointia. Osallisten määrä on kohtalainen ja näiden kuulemiseksi sekä vaikutusten arvioimiseksi on järjestettävä esittely- tai neuvottelutilaisuus. Kaavamuutos voi edellyttää myös erillisten selvitysten tekemistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisia viranomaisneuvotteluja ei yleensä tarvita. Korvaus vastaa noin 150 tunnin työstä aiheutuvia kustannuksia. Nämä asemakaavan muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä. Toimivaltainen päättävä elin on kaupunginvaltuusto.

3 luokka

Luokkaan kuuluvat uudet asemakaavat tai vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavan muutokset tai asemakaava-alueen laajentaminen. Hanke koskee esimerkiksi

- yhtä tai useampaa korttelia tai laajaa aluetta
- pääasiallisen käyttötarkoituksen tai maankäytön muutosta
- rakennusoikeuden nostamista enemmän kuin 20 %
- kerrosluvun tai rakennuksen korkeuden nostamista enemmän kuin yhden kerroksen verran
- muut em. verrattavat muutokset

Maksuluokkaan 3 kuuluvat uudet asemakaavat tai vaativat asemakaavan muutokset. Hanke vaikuttaa laajasti ympäristöön ja edellyttää laajaa kokonaissuunnittelua. Hankkeella on ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskunta-rakennetta koskevia tai muita vaikutuksia. Alueelle on tehtävä selvityksiä kaavoituksen pohjaksi ja vaikutusten arvioimiseksi. Usein alueelle on laadittava useita vaihtoehtoja ennen ehdotuksen valintaa ja arvioitava niiden vaikutuksia. Osallisten määrä saattaa olla suuri, jolloin valmistelun aikana on järjestettävä useita esittely- tai neuvottelutilaisuuksia. Kaava edellyttää yleensä aina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia viranomaisneuvotteluja. Vähimmäiskorvaus vastaa noin 200-250 tunnin työstä aiheutuvia kustannuksia. Toimivaltainen päättävä elin on kaupunginvaltuusto.

10.1.2 RANTA-ASEMAKAAVA TAI YLEISKAAVA (SIVU 4, KOHTA 2.2)

Maanomistajalla on oikeus laadituttaa ranta-asemakaavan muutos maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaisesti. Maanomistajalla tai –haltijalla on mahdollisuus laadituttaa myös yleiskaavan pienialainen muutos, jos kaavan muuttaminen kaupungin omana työnä ei vastaa maanomistajan tai –haltijan tarpeita esim. aikataulusyistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla kaupungilla on oikeus periä ranta-asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaisesti kaupungilla on oikeus periä enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista. Kustannukset määritellään erillisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen tai kehittämissopimuksen mukaisesti.

Maanomistajalla on mahdollisuus hoitaa itse ranta-asemakaavan tai pienialaisen yleiskaavan muutoksen valmisteluun liittyvä taustatyö kuten taustamateriaalin etsiminen ja kopiointi. Lisäksi ranta-asemakaavassa on mahdollista huolehtia osallisten kuulemisesta, yleisötilaisuuksien järjestämisestä ja ilmoittamisesta. Mikäli maanomistajan kanssa sovitaan, että osan näistä hoitaa kaupunki, kaupunki perii tästä työstä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta. Taustamateriaalin etsinnästä ja kopioinnista peritään työstä ja kopioinnista aiheutuvat kustannukset.

Yleisötilaisuuden järjestämisen kustannuksiin sisältyvät työtunnit. Erikseen laskutetaan mahdolliset tilavuokrat ja ilmoituskulut. Maanomistaja voi järjestää yleisötilaisuuden itse, joten näihin kustannuksiin lisätään arvonlisävero 24 %.

Mikäli maanomistaja esittää pidettäväksi neuvotteluja tai katselmuksia, jotka eivät ole tavanomaisia kaavan käsittelyyn liittyviä tilaisuuksia, näistä veloitetaan maanomistajalta keskimääräistä tuntiveloitusta vastaava korvaus. Perittävä maksu on samansuuruinen kuin rakennusvalvonnan vastaavista neuvotteluista ja katselmuksista perimä maksu (kulloinkin voimassa olevan rakennusvalvontaviranomaisen taksan mukaan). Tavanomainen neuvottelu on mm. teknisen toimialan johtoryhmän neuvottelu tai kaavan laatimisen edellyttämä neuvottelu. Tavanomaisesta poikkeavia ovat mm. maanomistajan pyynnöstä pidetyt neuvottelut ja katselmuksiset. Kaavan hyväksymiskäsittelystä lautakunnassa, hallituksessa tai valtuustossa ei veloiteta kustannuksia.

Muita palveluja voivat olla mm. asiakirjojen tarkastaminen, tiedottaminen internetsivuilla ja asiakaspalvelu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaan maanomistajalta voidaan periä puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista silloin, kun rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Tämän hetkiset yleiskaavojen muutostarpeet ovat kuitenkin yksityisen edun vaatimia ja koskevat usein rakennuspaikan siirtoa. Muutostarpeet tutkitaan erillisinä hankkeina.

Mikäli yleiskaava tehdään maanomistajan aloitteesta eikä sillä ole laajempaa merkitystä, sitä ei yleensä pidetä kiireellisenä eikä sitä oteta työn alle heti. Tällöin hanketta voidaan edistää siten, että työ tilataan konsultilta tai

maanomistaja huolehtii itse suunnittelijan palkkaamisesta ja muista kaavan laatimisen kustannuksista. Kustannusten perimisestä ja työnjaosta tehdään erillinen sopimus.

10.1.3 ERILLISET SELVITYKSET (SIVU 4, KOHTA 2.3)

Asemakaavan muutokseen liittyy yleensä havainnekuva. Valmistelussa käytetään yleensä olemassa olevia selvityksiä. Suunnittelija arvioi alueen ominaisuuksia ja kaavan vaikutuksia havaintojensa pohjalta.

Vaativimmissa töissä valmistelu saattaa edellyttää tavanomaisesta poikkeavia selvityksiä tai suunnitelmia, joita ovat mm. maaperä-, luonto-, maisema- tai meluselvitys, 3D-mallinnus tai pienoismalli. Erityisiä selvityksiä ja suunnitelmia voidaan tehdä myös kaavamuutoksen hakijan esityksestä.

Hakijan kanssa sovitaan selvitysten ja suunnitelmien tekemisestä sekä kustannusten jakamisesta ennen työn aloittamista. Kaupunki osallistuu kustannuksiin silloin, kun niistä on hyötyä muun kuin hakijan omistamien maa-alueiden kaavoituksessa.

Selvitykset ja suunnitelmat voivat koskea laajempaa kuin valmisteilla olevaa kaava-aluetta. Maanomistajalta laskutetaan tällöin vain hänen osuutensa kustannuksista. Osuudet määräytyvät esim. pinta-alan tai muodostuvan rakennusoikeuden mukaan. Jos samoja selvityksiä voidaan käyttää myöhemmin muun yksityisen maanomistajan asemakaavan valmistelussa, kaupunki voi laskuttaa osan kustannuksista myös häneltä. Tällöin kustannukset jakautuvat tasapuolisesti niiden kesken, joille selvityksistä ja suunnitelmista on hyötyä. Ulkopuoliselta asiantuntijalta tilattavien selvitysten ja suunnitelmien laskuttamiseen on vastaavat perusteet kuin omina töinä tehtävissä.

10.2 TONTTIJAKO TAI TONTTIJAON MUUTOS (SIVU 5, KOHTA 3)

Maankäyttö- ja rakennuslain 82 §:n mukaan kaupungilla on oikeus periä tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset maanomistajalta tai –haltijalta, kun tonttijako on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai –haltija on sitä hakenut. Kustannukset määräytyvät keskimäärin käytetyistä työtunneista. Lain mukaisesta asianosaisten kuulemisesta aiheutuvat kustannukset peritään erikseen.

10.3 POIKKEAMINEN JA SUUNNITTELUTARVERATKAISU (SIVU 5, KOHTA 4)

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija on velvollinen suorittamaan kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osilta palautettava.

Poikkeamista koskevasta päätöksestä peritään taksan mukainen maksu. Myös hylkäävästä (kielteisestä) päätöksestä peritään maksu, joka on puolet hyväksyvästä (myönteisestä) päätöksestä.

Suunnittelutarveratkaisua koskevasta päätöksestä peritään samansuuruinen maksu kuin poikkeamispäätöksestä, koska päätösten valmistelut vastaavat työmäärältään toisiaan.

10.4 NUMEERINEN PAIKKATIETOAINIESTO (SIVU 7, KOHTA 7)

Numeerisen paikkatietoaineiston tuottamisesta ja ylläpitämisestä aiheutuu kustannuksia, jotka laskutetaan aineistoa tilaavalta taholta. Yleisimmät tuotteet ovat numeerinen kantakartta ja asemakaava, joita tarvitaan mm. rakennus- ja verkostosuunnittelussa.

10.5 MUIHIN MAANKÄYTÖN PALVELUIHIN LIITTYVÄT MAKSUT (SIVU 7, KOHTA 8)

10.5.1 TIEDON ANTAMINEN (SIVU 7, KOHTA 8.1)

Kaavoitustilanteesta, kaavojen tulkinnoista, poikkeamisen tarpeesta, voimassa olevista vuokrasopimuksista ym. pyydetään selvityksiä, jotka edellyttävät tiedon etsintää arkistosta tai erityistä tulkintaa etsittävä tiedon sisällystä. Tietoja annetaan suullisesti, sähköpostilla tai kirjallisesti taikka asiakkaan tutustuttavaksi paikan päällä. Kirjallisia lausuntoja annetaan joskus jonkin erikseen määritellyn kiinteistön kaavoitustilanteesta perunkirjoitusta, pakkohuutokauppaa, valituksia tms. varten.

Hakijalla on usein mahdollisuus tutustua aineistoon paikan päällä tai aineisto voidaan toimittaa sähköisesti. Mikäli hakijalle annetaan kirjallinen lausunto tm. selvitys postissa, tästä peritään työmäärää vastaava maksu sekä kopiointi- ja postituskulut. Tiedon etsinnästä peritään maksu aina, kun tieto ei ole helposti saatavissa.

Sähköpostilla toimitettavasta vastaavasta selvityksestä peritään vain perusmaksu, vaikka selvityksen tekemiseen menevä aika on sama kuin kirjallisessa lausunnossa.

Vireillä olevista kaavoista ym. asioista annetaan kopioita suppeilta alueilta yleensä maanomistajan tmv. osallisen kiinteistöjen kohdalla. Mikäli asiakas haluaa kopion esim. laajasta asemakaavasta tai osayleiskaavasta eikä hän edusta esim. kunnassa toimivaa yleistä yhdistystä (asukas-, ympäristö- tms. yhdistys), häneltä peritään laajan aineiston kopiointikulut.

10.5.2 ASIANOSAISTEN KUULEMINEN VIRANPUOLESTA (SIVU 8, KOHTA 8.2)

Naapurin kuulemista tarvitaan mm. kaavoissa sekä poikkeamista koskevissa hakemuksissa, kun naapureille on varattava mahdollisuus antaa mielipide hakemuksesta. Erillisen tonttijaon yhteydessä voidaan asianosaisia kuulla tai naapureilta pyytää suostumuksia tonttijaon hyväksymiseen.

Hankkeet ovat yleensä yksityisen edun vaatimia ja hakemia, jolloin myös kuulemisesta aiheutuvat kustannukset voidaan periä. Useissa tapauksissa maanomistajalla/hakijalla on mahdollisuus suorittaa kuuleminen itse, mutta kaupungin suorittaessa kuulemisen laskutetaan tämän kohdan mukainen maksu. Maksu sisältää naapurien ja osoitetietojen selvittämisen, kirjeiden tai muiden kuulemiseen liittyvien asiakirjojen laatimisen ja kopioimisen sekä postiittamisen.

Kaavoja koskevan kirjeen mukana toimitetaan yleensä ote valmisteilla olevasta kaavasta, naapurin kuulemisloMAKE ja palautuskuori. Poikkeamisissa kirjeen mukaan liitetään kopio hakemuksesta, asemapiirroksista sekä muista hakemusta koskevista merkittävistä asiakirjoista.

10.5.3 KIINTEISTÖN OMISTAJA JA OSOITETIEDOT (SIVU 8, KOHTA 8.4)

Omistaja ja osoitetiedot tarkistetaan valtakunnallisista KTJ -järjestelmästä / VTJ Väestötietojärjestelmästä / YTJ Yritystietojärjestelmästä tai kaupparekisteristä, joiden käytöstä kaupunki maksaa korvausta. Suuritoiset etsinnät on laskutettu tuntihinnalla, mutta rajaa ei ole määritelty. Yhtenäisyyden vuoksi tämän taksan perusteena käytetään Maanmittauslaitoksen vastaavasta palvelusta määrittämää hinta.

10.5.4 VALMISTELUMAKSU (SIVU 9, KOHTA 8.5)

Sopimus on vastikkeeton tai vastike on määrältään pieni, eikä siihen sisälly sopimuksen/luvan valmistelusta ja toimittamisesta aiheutuvia kuluja. Tällöin sopimuksen tekemisestä tai luvan antamisesta peritään maksu, joka kattaa valmistelusta, neuvottelusta, sopimusta tai lupaa koskevan päätöksen tekemisestä sekä asiakirjojen kopiointista ja toimittamisesta aiheutuvat todelliset kustannukset. Maksu vastaa työmäärää, joka vähintään menee sopimuksen valmisteluun.

10.5.5 TYÖAIKAVELOITUS (SIVU 9, KOHTA 8.6)

Tuntiveloitushinnat perustuvat teknisen johtajan viranhaltijapäätökseen, eikä niitä hyväksytä tämän taksan mukana. Kartta-, tulostus- ja kopiokustannukset peritään tämän hinnaston mukaisesti. Matka- ja päiväraha-kuluina voidaan periä kilometrikorvauksia tai päivärahaa tai ateriakorvausta kulloinkin voimassa olevan KVTES:n mukaisesti. Tuntiveloitushinnassa ei ole huomioitu erillisistä hankkeista johtuvia matkakuluja, joten ne laskutetaan erikseen.

10.5.6 KAAVOITUSMITTAUSTEN VALVONTA (POHJAKARTAN TARKISTUS) (SIVU 9, KOHTA 8.7)

Pohjakartan tarkistamisesta ja hyväksymisestä perittävät maksut perustuvat työhön menevästä työajasta perittävään työaikaveloitukseen. Täydennyskartoituksen hyväksymisestä perittävä maksu on noin 75 % uuden pohjakartan maksuista.

10.6 MAKSUJEN SUORITTAMINEN (SIVU 10, KOHTA 9)

10.6.1 KAAVOITUS (SIVU 10, KOHTA 9.2)

Käynnistämis- tai kehittämissopimus

Hakija sitoutuu kustannusten korvaamiseen näiden kustannusten määräytymisperusteiden mukaisesti. Korvaukseen on sitouduttava ennen työn aloittamista, jotta kaupungilla on mahdollisuus saada kohtuullinen korvaus tehdystä työstä. Erityisen tärkeää tämä on silloin, kun hakija peruu hakemuksensa kesken kaavan valmistelun.

Maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden mukaisesti asemakaavan sisältö määräytyy kunnan yleispiirteisessä kaavoituksessa asetettujen maankäyttötavoitteiden ja laissa asetettujen sisältövaatimusten perusteella sekä kaavan laatimisen ja siihen liittyvän osallistumis- ja arviointimenettelyn ja päätöksentekomenettelyn lopputuloksena. Tästä syystä asemakaavan sisällöstä eli kaavaratkaisusta ei voida sopia etukäteen. Sopimuksessa voidaan mainita hakijan esitys kaavaratkaisuksi eli osallisen kaavalle asettamat tavoitteet.

Asemakaavan ja ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta voidaan tehdä myös maankäyttösopimus, jossa voidaan sopia kaavalla asetettujen tavoitteiden lisäksi kaavan toteuttamiseen liittyvistä maanomistajan ja kunnan velvoitteista. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut nähtävillä. Myös näissä tapauksissa tehdään yleensä käynnistämis- tai kehittämissopimus ennen kaavatyon käynnistämistä.

Jos maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen kaavan toteuttamisen kustannusten jakamisesta, kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n mukaan oikeus periä kehittämiskorvausta. Kehittämiskorvausta voi periä kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista. Kehittämiskorvaukseen ei voi sisällyttää kaavan laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Periminen

Maksun perimisen edellytyksenä on, että asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima. Tästä syystä maksua ei peritä, jos asemakaavaa ei hyväksytä.

Mikäli asemakaava hyväksytään, kustannukset peritään hakijalta kaavan tultua lainvoimaiseksi. Tällä vältetään se, että hakija joutuisi maksamaan kaavasta, joka ei saa lainvoimaa siitä tehdyn valituksen takia.

Käytännössä kaavasta valittaminen ja valituksen hyväksyminen voi tarkoittaa kaavan palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, jolloin voidaan korjata siinä ilmenneet virheellisyudet. Korjaamisen jälkeen kaava viedään uudestaan nähtäville ja hyväksyttäväksi, jolloin se saa myös lainvoiman. Tällöin kustannukset tulevat maksettavaksi vasta, kun hakijalla on mahdollisuus toteuttaa kaavaa.

Jos kaava ei ole käynnistämissopimuksessa esitettyjen hakijan tavoitteiden mukainen, hakija voi perua hakemuksensa eikä korvausta peritä.

Mikäli hakija peruuttaa hakemuksensa ennen kuin ehdotus laitetaan nähtäville, kaavan valmisteluun menevästä työmäärästä on tehty noin puolet. Mikäli peruutus tehdään ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ennen hyväksymiskäsittelyä, kaavan valmisteluun menevästä työmäärästä on tehty noin ¾.

Jos kaavamuutos koskee yksityisen maanomistajan tai -haltijan tontin laajentamista kaupungin omistamalle maalle, maanomistaja tai -haltija ja kaupunki tekevät kiinteistökaupan esisopimuksen tai vuokrasopimuksen muutoksen esisopimuksen. Esisopimuksella osapuolet sitoutuvat tekemään kiinteistökaupan tontin laajennusosasta tai uusimaan vuokrasopimuksen koskemaan kaavamuutoksen mukaista tonttia. Esisopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen. Näissä tapauksissa hakijalla on mahdollisuus perua hakemuksensa vielä ennen sopimuksen allekirjoittamista. Peruuttaessaan hakemuksensa ennen esisopimuksen allekirjoittamista, hakija joutuu maksamaan kaavoituskorvauksen kokonaisuudessaan.

Hakemuksensa peruuttaneilta kustannukset laskutetaan samalla kuin muiltakin hakijoilta.

Kustannusten jakaminen hakijoiden kesken

Mikäli samassa kaavamuutoksessa tai asemakaavassa on mahdollista käsitellä useampia maanomistajan tekemiä hakemuksia tai yhden hakemuksen allekirjoittaneita on useita, valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset eivät kasva hakijoiden lukumäärän suhteessa. Maksuluokan mukaiset kustannukset jaetaan siten kaikkien hakijoiden kesken.

Jakoperusteena käytetään kaavaehdotuksessa esitettyä eli lopullista rakennusoikeuden määrää, jotta jakaminen olisi mahdollisimman tasapuolinen. Laatimisen aikana aluetta on mahdollista laajentaa uusien hakemusten perusteella, jolloin uusiltakin hakijoilta laskutetaan kustannukset samassa suhteessa.

Hakijat ovat ennen työn aloittamista allekirjoittaneet käynnistämissopimuksen, jossa on sovittu kaavamuutoksen maksuluokasta. Mikäli aluetta laajennetaan niin paljon, että kaava-alueen koko kasvaa merkittävästi tai kaavan vaikuttavuus muuten lisääntyy, maksuluokkaa pitäisi vastaavasti muuttaa.

Jo aloitetun kaavamuutoksen yhteydessä ei voida rajattomasti käsitellä uusia hakemuksia, koska työstä saatava korvaus ei enää vastaisi sen aiheuttamia kustannuksia. Alueen laajentaminen ei aina ole työn sujuvuuden kannalta järkevää. Mikäli uusien hakemusten määrä ylittää maksuluokan muuttumiskynnyksen, uudet hakemukset käsitellään omana kaavanaan. Yleensä uusia hakemuksia tulee vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä vain muutamia.

Kustannusten määrittäminen

Tekninen toimiala määrittelee asemakaavan tai asemakaavamuutoksen maksuluokan sekä muut kustannukset ennen kaavoituksen käynnistämissopimuksen allekirjoittamista. Käynnistämissopimuksen allekirjoittaa kaupungin puolesta kaupunginarkkitehti.

Sopimukseen merkittyä maksuluokkaa ei voida korottaa, eikä hakijalta vaatia suurempaa osaa kustannuksista kuin mitä sopimuksessa on sanottu. Sen sijaan teknisellä lautakunnalla on mahdollisuus vähentää hakijalta/hakijoilta perittävää kustannusten määrää, mikäli kaava palvelee yleistä etua enemmän kuin tekninen toimiala on arvioinut. Teknisellä lautakunnalla on myös mahdollisuus pienentää maksuluokkaa, jos kaavamuutos ei ole sen mielestä niin merkittävä kuin on hyväksynyt.

Mikäli hanke edistää merkittävästi kunnan kehitystä ja palvelee yleistä etua, kustannuksista voidaan jättää perimättä enintään 50 %. Merkittävästi kunnan kehitystä edistäviä tai yleistä etua palvelevia asemakaavamuutoksia tai asemakaavoja ovat esimerkiksi ne, jotka merkittävästi parantavat monipuolista tonttitarjontaa, mahdollistavat työpaikkojen lisääntymisen tai merkittävästi säästävät vesihuoltoverkon ja katujen toteuttamiskustannuksia. Mikäli samassa kaavassa käsitellään kaupungin omistamia kiinteistöjä, niiltä osin kaupunki vastaa kustannuksista kuten hakijat yleensä.

11. TAKSAN HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Varkauden kaupungin tekninen lautakunta on hyväksynyt tämän taksan 25.2.2020 § 39. Taksa tulee voimaan 1.4.2020.