

Laitilan kaupunki

Kaavoituksen ja paikkatiedon taksa

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.6.2023 § 149

Voimaantulo 1.8.2023



1 Yleistä

Kunnan omat kaavoituskohteet ovat ensisijaisia. Kaupunginhallitus päättää kaavoituskatsauksen ulkopuolisten kaavojen ja kaavamuuotosten laatimisesta sekä perittävän korvauksen maksuluokan ja suuruuden. Kunta laatii kaavamuuotoksia myös yksityisten maanomistajien ja -haltijoiden aloitteesta. Tällöin kunnalla on oikeus maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 59 §) mukaan periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Tätä sovelletaan Laitilan kaupungissa myös osayleiskaavoihin.

Lisäksi peritään kuulutus- ja kuulemiskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaisesti (MRL 6 §). Mikäli kaavan valmistelu edellyttää erillisselvityksiä, erityisiä lisätehtäviä (esim. ulkopuolisen konsultin käyttö) tai aiheuttaa muita erityisiä lisäkuluja suunnitelman laatimisessa, havainnollistamisessa tai kaavan vaikutusten arvioinnissa, lisätään näistä kaupungille aiheutuneet kustannukset täysimääräisinä hakijalta perittävään maksuun.

Niissä tapauksissa, joissa kaavan laatiminen tai muuttaminen on osittain myös yleisen edun vaatima tai edistää yleistä etua, voidaan kaikki em. kustannukset periä jaettuna tai alennettuna tai ilman kustannuksia. Veloitus päätetään tällöin erikseen tapauskohtaisesti.

Yksityisen kannalta ilmainen kaavatyö voi olla esimerkiksi, jos kaava/kaavamuutos koskee vain rakennus- tai luonnonsuojelun toteuttamista tai muuta yleishyödylliseksi katsottavaa asiaa eikä aloitteen tekijälle tule kaavan laatimisesta mainittavaa taloudellista hyötyä. Kustannuksia vähentävänä tekijänä voidaan ottaa huomioon myös se, että hakija osallistuu suunnitteluun esimerkiksi hankkimalla kaavan vaatimia tarpeellisia selvityksiä omalla kustannuksellaan.

Uuden asemakaavan laatimisesta maanomistajan aloitteesta neuvotellaan erikseen ja kaavoituksen aloittamisesta päättää kaupunginhallitus. Kaavaan voi liittyä maankäyttösopimus. Kaupunki varautuu kaavaprosessissa yksityiselle maalle kaavoittaessa lisäksi siihen, että kaupungilla on mahdollisuus periä kehittämiskorvaus (MRL 91c-91p §), mikäli jonkun maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen kustannusten korvauksesta maankäyttösopimuksen kautta.

Jokaisen maanomistajan tai -haltijan esittämän kaavahankkeen osalta tehdään arvio kaavamuutoksen tarpeellisuudesta ja kustannuksista. Jos kaavahanke todetaan tarpeelliseksi, kaupunki antaa kaavahanketta esittäneelle tarjouksen kaavahankkeen toteuttamisesta. Jos kaavahanketta esittänyt hyväksyy tarjouksen, tehdään kaavanlaatimissopimus, jossa määritellään kaavan tavoitteet, kustannusten jako ja molempien osapuolten velvollisuudet.

Muusta kuin viranomaistyöstä lisätään kustannuksiin arvonlisävero.

2 Kaavoitus

2.1 Asemakaava ja/tai osayleiskaava

Uuden asemakaavan tai osayleiskaavan laatimisesta maanomistajan aloitteesta neuvotellaan erikseen ja kaavoituksen aloittamisesta sekä perittävän korvauksen maksuluokan ja suuruuden päättää kaupunginhallitus.

Uuden asemakaavan laadinnasta yksityiselle maalle voidaan kaavan laatimisesta aiheutuneiden kulu- jen lisäksi periä maankäytösopimuksella kaavoituksen kautta tapahtuvaan arvonnousuun suhteutetun kaavoituskorvauksen, korvauksena kaava-aluetta palvelevasta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Korvausta sovelletaan kaikilla asemakaava-alueilla asuin- ja liikerakentamiseen.

Korvausta ei peritä niiltä maanomistajilta, joille tuleva, asumiseen osoitettu lisärakennusoikeus jää alle 500 k-m².

2.2 Asemakaavan ja/tai yleiskaavan muutos

Vähäinen kaavamuutos (luokka 1: 2000 euroa)

- esim. yhtä tonttia koskeva järjestely, jossa vaikutusten arvioinnin ja selvitysten tarve on vähäinen, eikä rakennusoikeutta lisätä
- esim. asemakaavamuutos, joka on MRA 27 §:n tarkoittama vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, jonka kaupunginhallitus hyväksyy (nähtävillä 14 pvää)

Vähäistä merkittävämpi kaavamuutos (luokka 2: 3000 euroa)

- tehtävä asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukaista ja erillisten selvitysten tarve on pieni
- kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan
- edellyttää ehdotuksen nähtävilläoloajaksi 30 pvää

Vaikutukseltaan merkittävä kaavamuutos (luokka 3: 4000 euroa)

- voi vaikuttaa merkittävästi taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan
- erillisten selvitysten tarve
- keskeinen sijainti taajamassa tai alue voi olla laaja
- osallisia ja yhteistyötahoja voi olla paljon
- esim. suurehkot kaavahankkeet, kaupalliset-, elinkeino- ja asuinkerrostalohankkeet

Vaikutukseltaan erittäin merkittävä kaavamuutos (luokka 4: aikaveloituksella tai sopimuksen mukaan)

- suuremmat kuin luokan 3 hankkeet tai on valittu tämä menettely esim. siksi, että kaavoitus ei sovi em. luokituksiin

2.3 Aikaveloitushinnat

Ulkopuolisille tehdyistä tehtävistä tai palveluksista, vaikutukseltaan merkittävästä kaavasta/muutoksesta sekä lisätoista, joista maksua ei ole erikseen määrätty, suoritetaan korvaus käytettyyn työaikaan perustuvana maksuna aikaveloitushinnoittelun mukaisesti, kuitenkin siten, että vähimmäismaksu peritään 1/2 tunnista.

Kaavoittaja	75 €/h
Maankäyttöinsinööri	65 €/h
Palvelusihteeri	45 €/h

2.4 Ranta-asemakaavan käsittely (MRL 74 §)

Ranta-asemakaavat, jotka on laadittu maanomistajan toimesta ja tulevat kaupungin käsiteltäväksi.

Perusmaksu ranta-asemakaavasta tai ranta-asemakaavan muutoksesta	700 €
- lisäksi peritään jokaisesta kaavassa osoitetusta rakennuspaikasta	100 €
tai	
- jos rakennuspaikka vastaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai ranta-asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa käyttötarkoituksensa ja sijaintinsa puolesta	50 €

Ranta-asemakaavan vireilletulovaiheen kuulutukset ja kirjeet

Todellisten kustannusten mukaisesti

Asian käsittelyn vaatimat muut kuulutukset

Todellisten kustannusten mukaisesti

2.5 Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueilla (MRL 76 §)

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisella ranta-alueella peritään maanomistajan aloitteesta vireille tulleesta kaavamuutoksesta alla olevan hinnaston mukainen maksu.

Maanomistaja voi halutessaan ottaa ulkopuolisen konsultin laatimaan yleiskaavaa. Tällöin alueen kaavoittamisen kustannukset muodostuvat kaavan laadinnasta aiheutuvista todellisista kustannuksista (konsultti laskuttaa suoraan) sekä kunnan perimästä perusmaksusta 700 euroa. Perusmaksu käsittää mm. kaavan käsittelystä, konsultin ohjauksesta, kaavaprosessin eteenpäin viemisestä, kokouksiin osallistumisista sekä kaava-asiakirjojen viemisestä kunnan karttapalveluun.

Perusmaksu rantayleiskaavasta tai rantayleiskaavan muutoksesta

- jos kunta laatii	700 €/rakennuspaikka
tai	
- jos konsultti laatii	Toteutuneet konsulttikulut + perusmaksu 700 €

2.6 Ranta-asemakaavan pohjakartan tarkastuksesta perittävä maksu

Ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymisen perusmaksu on 280 € lisättyinä 30 € jokaiselta alkavalta 10 hehtaarilta. Maksua voidaan harkinnanvaraisesti alentaa, jos ranta-asemakaavaan sisältyy laajoja vesialueita.

3 Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen poikkeamispäätös (MRL 171 §) ja suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 145 §:n mukaan luvan hakija on velvollinen suorittamaan viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Poikkeamispäätös (MRL 171 §)	myönteinen: 400 € kielteinen: 400 €
Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §)	myönteinen: 400 € kielteinen: 400 €

Mikäli lupapäätös edellyttää tavanomaista laajempaa valmistelua, lisäkustannukset lisätään perittävään maksuun kohdan 2.3 aikaveloituksen mukaisesti kuitenkin siten, että vähimmäismaksu peritään ½ tunnista. Työaikaan lasketaan myös matkoihin kulunut aika.

Paperilla toimitetun hakemuksen kirjaaminen sähköistä asiointia varten 50 € / hakemus.

Mikäli hakija peruuttaa poikkeamislupahakemuksen ennen päätöksen antamista, mutta päätösesitys on jo valmisteltu, peritään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

4 Kunnan suorittama kuuluttaminen ja kuuleminen

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen (MRL 6§).

MRL:n 173 §:n mukaan poikkeamishakemuksesta on kunnan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin olosuhteisiin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

MRL 137 §:n mukaan suunnittelutarveasiaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

4.1 Kuuluttaminen

Lupa-asiasta tai kaavan käsittelyvaiheesta kuuluttamisesta ja lehti-ilmoituksesta peritään 100 euroa, minkä lisäksi peritään syntyneet todelliset ilmoituskustannukset lehden taksan mukaisesti (MRL 6 §).

4.2 Kuuleminen

Naapurin tai asianosaisen kuulemisesta hakemuksen tai kaavan johdosta peritään 60 euroa/kuultava, enintään 600 euroa.

5 Jäljennökset kartoista

Alla oleva hinnasto mustavalkoisille paperitulosteille -ja kopioille. Väritulosteiden kohdalla hinta on kaksinkertainen.

	€	€
	veroton	alv 24 %
Paperikopiot / tulosteet		
A4	4,84	6,00
A3	7,26	9,00
A2	9,68	12,00
A1	14,52	18,00
A0	19,35	24,00

6 Digitaalinen kartta- ja paikkatietoaineisto

Laitilan kaupungissa on käytössä koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Digitaalisen aineiston ostaminen oikeuttaa tallentamaan aineiston yhdelle työasemalle ja käyttämään sitä yhden käyttäjän toimesta. Aineistoa ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle eikä kopioida. Mahdollinen julkaisuoikeus vaatii erillisen julkaisuluvan tai sopimuksen.

Tilaustyönä tehtävät räätälöidyt tulosteet laskutetaan aikaveloitushinnan Digitaaliset kartta-aineistot tiedostona (DWG, DFX, SHP):

	€ (alv 0 %)
Käsittelymaksu/tilaus	45,00
Aineistomaksu/ha	6,45

7 Maksun suorittaminen

Hakijan on suoritettava kaavan laatimisesta tai kaavan muutoksesta perittävä korvaus kahdessa erässä siten, että 50 % kiinteästä palkkiosta sekä mahdolliset selvitysten kulut suoritetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Loppuosa korvauksesta sekä kuulutuskustannukset suoritetaan kaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen.

7.1 Kaavaprosessin keskeytyminen, kaavan hylkääminen tai kumoaminen

Jos kaavaprosessi keskeytyy hakijan aloitteesta, peritään keskeytykseen saakka kaupungille kertyneet kustannukset. Jos maanomistaja keskeyttää ranta-asemakaavan laadinnan ennen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyä, peritään maanomistajalta perusmaksu sekä kertyneet kuulutus- ja kuulemiskustannukset.

Jos kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus ei hyväksy kaavaa, peritään hakijalta 50 % käytetyn työajan kustannuksista aikaveloitustaksaan perustuen. Kuulutus- ja kuulemiskustannukset on suoritettava kuitenkin kokonaan.

Jos hallinto-oikeus tai korkein hallinto-oikeus kumoaa hyväksymispäätöksen, palautetaan hakemuksesta 50 % peritystä maksusta. Palautuksen määrä lasketaan maksun määräämishetkellä voimassa olleen taksan mukaan. Kuulutus- ja kuulemiskustannuksia ei kuitenkaan palauteta.

Edellä mainitut kustannusten perimiset koskevat myös ranta-asemakaavan käsittelyä.

7.2 Kustannusten jakaminen useamman maanomistajan tai -haltijan kesken

Mikäli asemakaavan tai yleiskaavan laatimista tai muutosta (ml. ranta-asemakaava) on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja, kustannusten jaosta sovitaan heidän välillään tapauskohtaisesti esim. rakennusoikeuden suhteessa.

Nämä maksut tulevat voimaan 1.8.2023. Perittävä korvaus määräytyy sen taksan perusteella, joka on ollut voimassa kaavan vireilletullessa, lupapäätöksen tekemispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä.

Näiden maksujen päätöksellä kumotaan Laitilan kaupunginhallituksen 13.2.2012 (§ 50) hyväksymät kaavoitustoimen maksut.