

Kaavoituksen palvelujen maksut ja taksat

3277/02.05.00.00/2022

Tekninen lautakunta 13.12.2022 § 264

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, p. 0206159 138, anne.kangasniemi-kuikka(a)kouvola.fi

Asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset voidaan periä maanomistajalta ja -haltijalta maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisesti, jos kaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta. Käsittelymaksun lisäksi peritään kaavan kuulutuskustannukset ja kaavanlaatimiseen mahdollisesti liittyvien selvitysten kustannuksista. Kustannuksista sovitaan tarkemmin kaavoituksen käynnistämissopimuksessa. Kustannukset peritään, kun kaava on saatettu hyväksymiskäsittelyyn.

Ranta-asemakaavan käsittelystä kunnassa aiheutuvat kustannukset voidaan periä maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla maanomistajalta. Kaupungille maksettava käsittelymaksu kattaa kaavaprosessin hallinnollisen käsittelyn. Hakija vastaa täysmääräisesti kaavakonsultin kuluista ja muista kaavanlaatimiseen mahdollisesti liittyvien selvitysten kustannuksista. Kustannukset määräytyvät ranta-asemakaavan vireille tulon hetkellä olevan taksan mukaisesti. Maksussa on erikseen hinnoittelu uudelle/muutettavalle ja kumottavalle ranta-asemakaavalle. Tämä johtuu siitä, että kaavan kumoamisprosessi on jonkin verran vähemmän kaupungin asiantuntija- ja hallinnollista työtä vaativaa. Kustannukset peritään, kun kaava on saatettu hyväksymiskäsittelyyn.

Rantayleiskaavan laatimisesta aiheutuvia kustannuksia voidaan kohdentaa maanomistajille. Maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi laadittava yleiskaavan laatimiskustannuksista kunta saa periä maanomistajalta enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista. MRL 76§:n mukaiset maksut kohdentuvat maanomistajille heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Hyödyksi luetaan uusi rakennuspaikka tai olemassa olevan rakennuspaikan selkeä arvon nostaminen kaavalla. Osallistuminen laatimiskustannuksiin on tarkoituksenmukaista määritellä edeltä käsin kiinteäksi, rakennuspaikkaan sidotuksi maksuksi. Maksu on arvio ja lopulliset kustannukset vahvistetaan MRL 76 §:n mukaisella kaavakohtaisella päätöksellä. Kustannukset peritään, kun rantayleis- tai osayleiskaava on hyväksytty.

Maksun suuruuden määrittelyssä on huomioitu kaavan selvitys- ja suunnittelukustannukset sekä suunnitteluttamisen ja hallinnon kustannukset. Edellisten lisäksi kustannuksiin luetaan myös

kuulutuskustannukset. Esitetyt maksut pohjautuvat toteutuneiden kaavahankkeiden kustannuksiin. Tätä taksaa on tarkistettu rantayleiskaavojen ohjausryhmässä esitetyn mukaisesti, jolloin rakennuspaikkaa koskeva ennakoitu maksu on korotettu 500 eurosta 800 euroon.

Yksityisen aloitteesta laadittavista kaavamuutoksista peritään laatimiskustannukset täysimääräisesti.

Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta perittävistä maksuista ei ole annettu säädöstä, mutta on perusteltua periä päätöksistä maksu, joka on vastaava kuin muiden kuntien käytössä olevat maksut.

Hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta päättää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä, joten edellä mainituista kaavoituksen liittyvistä maksuista päättäminen kuuluu sen toimivaltaan.

Käsittelymaksun lisäksi ja lisäksi peritään kaavan kuulutuskustannukset. Maksuista ei peritä arvonlisäveroa. Edellisen kerran maankäytön suunnittelun maksut on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 9.4.2019. Taksat ovat voimassa 1.1.2023 alkaen.

Ehdotus maankäytön suunnittelun tarkistetuista maksuista on esityslistan **liitteenä**.

Poistuva taksa 9.4.2019 on **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, p. 0206159 138, anne.kangasniemi-kuikka(a)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy kaavoituksen palvelumaksut liitteen mukaisesti. Muutos astuu voimaan 1.1.2023 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
