

Kaavoituksen palvelumaksut 1.1.2026 alkaen

11172/02.05.00.00/2025

Tekninen lautakunta 22.01.2026 § 8

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Lakimuutosten ja yleisen hintatason noustua taksoihin on tehty tarkistuksia. Lisäksi yleiskaavojen yhdestä kuulemiskierroksesta, asemakaavoihin nähden, on kuulutuskustannuksia yleiskaavojen osalta korotettu sekä ranta-asemakaavoihin lisätty vaikutuksiltaan merkittävän ranta-asemakaavan taksa.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Yksityisen aloitteesta laadittavista ja pääasiassa yksityistä etua palvelevista kaavoista tai niiden muutoksista; asemakaavan, yleis- ja osayleiskaavan, ranta-asemakaavan ja rantaosayleiskaavan laatimiskustannukset voidaan periä Akl 59 § nojalla. Kaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitaan kustannusjaosta tarkemmin. Kustannukset peritään näissä kaavoissa seuraavasti: 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava kaavaluonnos laadittu = 50 % kustannuksista. 2. Valmisteluvaiheen kuuleminen luonnoksen perusteella on suoritettu = 75 % kustannuksista. 3. Kaavaehdotus laadittu = 100 % kustannuksista.

Rantayleiskaavan laatimisesta (kaupungin aloitteesta) aiheutuvia kustannuksia voidaan kohdentaa maanomistajille. Alueidenkäyttölain (AKL) 76 §:n mukaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi laadittava yleiskaavan laatimiskustannuksista kunta saa periä maanomistajalta enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista. AKL 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 AKL 76 §:n mukaisella kaavakohtaisella päätöksellä. Kustannukset peritään, kun rantayleis- tai osayleiskaava on hyväksytty.

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

kuulutuskustannukset. Esitetyt maksut pohjautuvat toteutuneiden kaavahankkeiden kustannuksiin.

Poikkeamispäätöksistä ja sijoittamisluvista perittävät maksut on määritelty rakennusvalvonnan taksoissa.

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

Maksuista ei peritä arvonlisäveroa. Edellisen kerran maankäytön suunnittelun maksut on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 12.12.2024. Taksat ovat voimassa 1.1.2026 alkaen.

Ehdotus kaavoituksen tarkistetuista maksuista on esityslistan **liitteenä**.

Taksa 1.1.2025 (Tela 12.12.2024) on **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä kaavoituksen palvelumaksut liitteen mukaisesti. Muutos astuu voimaan 1.1.2026 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
