

Kaavoituksen palvelumaksut 1.1.2025 alkaen

8575/02.05.00.00/2024

Tekninen lautakunta 12.12.2024 § 255

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

Lakimuutosten ja yleisen hintatason noustua taksoihin on tehty tarkistuksia. Maksujen perimistä on muutettu aiempaa etupainotteisemmaksi, kuluja peritään tehdyn työn mukaan. Lisäksi taksoihin on lisätty yksityisen aloitteesta laadittavia rantaosayleiskaavoja ja osayleiskaavoja (ns. hankekaavat) koskevat taksat.

Poikkeamispäätöksistä ja sijoittamisluvista perittävät maksut on määriteltävä rakennusvalvonnan taksoissa.

Yksityisen aloitteesta laadittavista kaavoista tai niiden muutoksista; asemakaavan, ranta-asemakaavan, rantaosayleiskaavan ja osayleiskaavan laatimiskustannukset peritään taksan mukaisesti ja kaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitaan kustannusjaosta tarkemmin. Kustannukset peritään jatkossa 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.

Asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset voidaan periä maanomistajalta ja -haltijalta alueidenkäyttölain 59 §:n mukaisesti, jos kaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta.

Ranta-asemakaavan käsittelystä kunnassa aiheutuvat kustannukset voidaan periä alueidenkäyttölain 59 §:n nojalla maanomistajalta. Kaupungille maksettava käsittelymaksu kattaa kaavaprosessin hallinnollisen käsittelyn. Hakija vastaa täysmääräisesti kaavakonsultin kuluista ja muista kaavan laatimiseen 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.

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.

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 13.12.2022. Taksat ovat voimassa 1.1.2025 alkaen.

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

Taksa 1.1.2023 (Tela 13.12.2022) 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 1.1.2025 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
