

Kaavoituksen taksa

Vesilahden kunta

Hyväksytty: Kv 17.6.2024 § 25

Voimaantulo: 1.8.2024 alkaen

1 § Yleistä

Tämä taksa koskee kaavoituksen maksuja. Taksa on Vesilahden kunnanvaltuuston 17.6.2024 §:ssä X hyväksymä ja tulee voimaan 1.8.2024 alkaen. Taksa kumoaa voimassa olevan, kunnanvaltuustossa 25.11.2013 § 79 hyväksytyin taksan. Taksan mukaan määräytyvät maksut koskevat yksityisen maanomistajan kaava-aloitteita kaavahankkeisiin. Jokaisen maanomistajan tai -haltijan esittämän kaavahankkeen osalta tehdään kunnanhallituksen päätöksen yhteyteen arvio kaavamuutoksen tarpeellisuudesta, ja mikäli hanke nähdään tarpeelliseksi, tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus. Jäljempänä esitettyjä maksuja noudatetaan myös sellaisten kustannusten osalta, jotka jäävät perittäväksi maankäyttösopimuksen yhteydessä.

Kaavaa laadittaessa tai muutettaessa, kunta perii aiheutuneet/ sovitut kustannukset kaavahankkeen hakijalta/hakijoilta kaavan vaiheiden etenemisen mukaan.

- *Esimerkiksi kaavaluonnoksen tultua hyväksytyksi kunta perii sille kaavanlaadinnasta siihen asti syntyneet kustannukset ja kuten jäljempänä on eritelty.*

Maksu määräytyy kaavahakemuksen saapumispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä kunnassa voimassa olevien maksuperusteiden mukaisesti. Mikäli kiinteistön omistajuus vaihtuu kiinteistöä koskevan kaavahankkeen ollessa vireillä, sovelletaan syntyvien ja syntyneiden, mutta laskuttamattomien kaavoituskustannusten laskuttamisessa omistajan vaihdoksen hetkellä voimassa olevaa taksaa.

Taksan mukaan määräytyvät kaava- ja muut maksut sekä kustannukset voidaan laskuttaa ilman erillistä päätöstä, kunnanhallituksen kaavan vireille tultua päättämisen luokan/jaon mukaan. Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa säädetään. Lakisääteiset maksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Kaavoitus on viranomaistoimintaa ja sen kustannukset ovat siten arvonnalisäverottomia.

Mikäli kaava/ kaavan muutos edistää olennaisesti rakennussuojelua, voidaan kaavanhankkeen hakijan/hakijoiden maksua kohtuullistaa enintään 50 % kunnan harkinnan mukaisesti.

2 § Kaavoituskustannukset

Kaavanlaadintatyön kustannukset jaetaan kirjallisen hakemuksen perusteella kaavahankkeen hakijan/hakijoiden ja kunnan välillä jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Mikäli työ edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä selvityksiä tai muita tavanomaisesta valmistelusta poikkeavia erityisselvityksiä, kuten maaperätutkimuksia, lisätään niistä kunnalle aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä hakijalta/hakijoilta perittävään tai hänen/heidän kanssaan sovittuun korvaukseen. Kunta harkitsee selvitysten tarpeellisuuden.

2.1 Kaavanlaadinnan kustannukset, jotka syntyvät viranomaistoiminnasta, kuten

- asiakirjojen laatimiskustannukset (esimerkiksi kaavan piirtäminen, listatekstin laadinta),
- päätösten valmisteluun, valmistelun ohjaukseen ja valvontaan käytetystä työajasta muodostuvat kustannukset (toteutuneiden työtuntien mukaan, hinta: 70 euroa/työtunti),
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen kirjoittaminen,
- päätösasiakirjojen ja kaavanlaadintatyössä syntyneen materiaalin lunastaminen,
- lehtikuulutuskustannukset, kaavan vaihetta kohden (200 euroa + alv),
- maanomistajatiedote- (hinta/kpl: 55 euroa) ja lausuntopyyntöjen laatimis-, tulostus- ja lähettämiskustannukset,
- mahdollisen kaavoitusmittauksen valvonnan sekä pohjakartan laatimisen ja hyväksymisen kustannukset (kunta tilaa pohjakartan laatimisen ja hyväksymisen ostopalveluna),
- Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisten viranomaisneuvotteluista syntyvät työaikaveloitukset (toteutuneiden työtuntien mukaan),
- materiaalikustannukset,
- katselmuksista syntyvät kustannukset (toteutuneiden työtuntien mukaan)
- olemassa olevien selvitysten ajantasaisuuden ja hankkeeseen hyödyntämiskelpoisuuden varmistamisesta aiheutuvat kustannukset (toteutuneiden työtuntien mukaan) sekä
- tarvittaessa emätilatarkastelun laatimisesta aiheutuvat kustannukset

peritään kaikissa kaavahankkeista täysimääräisinä.

Kunta veloittaa työstään yllä mainituissa tapauksissa toteutuneiden työtuntien mukaan 70 euroa/tunti. Minimiveloitusaika on 0,5 tuntia.

Kielteisen päätöksen hinta kaavamuuoshakemukseen on 450 euroa.

Maksujen veloitus tapahtuu kaavaprosessin vaiheiden mukaan tehdyn työn valmistuttua, ennen seuraavaa vaihetta.

2.2 Yleiskaavan laadinta tai muutos

Vesilahden kunnanhallitus päättää kaavoituksen käynnistämissopimuksella yleiskaavan kustannusten jaosta tilanteessa, jossa kaava-aloite tulee yksityiseltä taholta.

2.2.1 Rantoja käsittelevän yleiskaavan laatiminen tai muutos

MRL 76 §:n mukaan, jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Näissä tilanteissa Vesilahden kunta perii puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista maanomistajalta.

Muiden ranta-yleiskaavojen laatimiskustannusten jaosta sovitaan kaavoituksen käynnistämissopimuksella kaavan tullessa vireille. Kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksyy Vesilahden kunnanhallitus.

Mikäli kaavoitushakemuksen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään, muodostuvan rakennusoikeuden suhteessa.

2.2.2 Tuuli- tai aurinkovoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatiminen

MRL 77 c §:n mukaan, jos 77 a §:n mukainen tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vaatimana ja tuulivoimahankkeeseen ryhtyvän taikka maanomistajan tai haltijan aloitteesta, kunta voi periä tältä yleiskaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset kokonaan tai osaksi.

Kaavan tullessa vireille, Vesilahden kunnanhallitus päättää kaavoituksen käynnistämissopimuksella tuuli- tai aurinkovoimayleiskaavan kustannusten jaosta. Pääperiaatteena on, että kustannukset jäävät tuulivoimahankkeeseen ryhtyvälle tai aurinkovoimahankkeeseen ryhtyvälle kokonaisuudessaan.

Mikäli kaavoitushakemuksen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään, muodostuvan rakennusoikeuden suhteessa.

2.3 Asemakaavan laadinta tai muutos

MRL 59 §:n mukaan, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Vesilahden kunta perii MRL 59 §:n osoittamassa tapauksessa maanomistajalta tai -haltijalta mahdollisen ostopalveluiden käytön ja viranomaistoiminnan kustannukset täysimääräisesti, kuten kohdassa 2.1 on mainittu.

Mikäli kaavoitusaloitteen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään, muodostuvan rakennusoikeuden suhteessa.

3.3 Ranta-asemakaava

MRL 59 § ja MRL 73 §:

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

Ranta-asemakaavan laatimiskustannuksista vastaa maanomistaja. Maanomistaja tilaa ranta-asemakaavan laatimisen sekä tarvittavat selvitykset, kuten luontoselvityksen, konsultilta.

Maanomistaja vastaa myös kaavan ohjauksesta ja valvonnasta aiheutuvista kustannuksista tuntihinnan perusteella (70 euroa/työtunti).

Mikäli kaavoitusaloitteen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään, muodostuvan rakennusoikeuden suhteessa.

Hakijalta peritään lisäksi kertakorvauksena 3000 euroa, joka peritään kerralla kaavan tullessa vireille.

3§ Menettelytavat kaavahankkeen keskeytyessä

Jos kunnanvaltuuston päätös kaavan hyväksymisestä ei saa lainvoimaa, palautetaan maksetuista kustannuksista 50%.

Mikäli kaavaa tai sen muutosta ei hyväksytä kunnan päätöksentekoeleimissä, ei siihen mennessä maksettuja kustannuksia palauteta muutoksen hakijalle/hakijoille.

Olenneisen viiveen aiheutuessa kustannusten maksamisessa, kunta keskeyttää kaavan laatimisen.

- Esimerkiksi laskutetun erän viivästyessä yhden kuukauden.

Kaavoituksen käynnistämisen- ja maankäyttösopimukset

Edellä mainituista veloituksista voidaan poiketa huomioimalla kustannukset maankäyttösopimuskorvauksen määrässä. Maankäyttösopimuksen voi tehdä kaavan ollessa ehdotusvaiheessa.

Kaavoituksen käynnistämissopimukseen liitetään arvio esim. kaavatyön tavoitteista, tehtävistä töistä, merkittävydestä, kustannuksista ja toimenpiteistä omistuksen vaihtuessa kesken kaavoituksen.

4 § Muut

4.1 Kunnanjohtajan viranhaltijapäätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä: 300 €

Hallintosääntö 4.luku, 10 §

Päätös sitoo kuntaa kahden vuoden ajan: Etuostolaki (5.8.1977/608) 8 ja 19 §:t

4.2 Kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554) mukainen kunnan suostumus: 100 €

Hallintosääntö 4.luku, 10 §

4.3 Pohjakartta-aineisto: 70 €/tilaus + alv

Dwg-, dxf-, ym. aineistot.

4.4 Kaavoittajan lausunnot ja katselmukset

Virallisista lausunnoista ja/tai katselmuksista esimerkiksi perukirjaa ja rakennus- tai poikkeamislupaa varten (työaikaveloituksen mukaan, 70 euroa/työtunti).

4.5 Asiakirjamaksut: Oman taksansa mukaan

4.6 Henkilöstön työaikaveloitukset: 70 €/h

Minimiveloitusaika on 0,5 tuntia.

4.7 Arkistoselvitys- tai tiedonhakutyö: Oman taksansa mukaan

4.8 Emätilatarkastelu esim. perukirjaa varten

Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksista perittävään maksuun lisätään emätilatarkastelun tekemiseen kuluvan työajan muodostama hinta, 70 euroa/työtunti, mikäli hakemuksen valmistelua varten on tarve tehdä emätilatarkastelu. Emätilatarkastelun tarve voi ilmetä esimerkiksi kaavoittamattomille ranta-alueille kohdistuvaa rakennushanketta koskevan poikkeamislupahakemuksen käsittelyssä.