

Laukaan kunnan asemakaavan laatimisesta ja muuttamisesta perittävät palkkiot

hyväksytty kunnanhallituksessa xx.xx.2023 §xx

1. Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus (MRL 59§)

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.

2. Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset (Laukaan kunnan maapolitiinen ohjelma, kunnanvaltuusto 10.11.2014 §113)

Yksityisen maan asemakaavoittamista harkitaan kaavamuutostilanteissa ja ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kunnan omistamiin alueisiin luontevasti liittyvillä, pinta-alaltaan pienillä alueilla. Elinkeinoelämää palvelevia uusia alueita asemakaavoitetaan ainoastaan kunnan omistamille alueille.

2.1 Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Yksityisen maan kaavoitettaessa maanomistajan kanssa neuvotellaan asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimus on sisällöltään menettelytapasopimus, jonka tarkoituksena on määritellä sopimusalueen kaavoitukseen liittyvä sopimusmenettely, sopimusosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä tavoiteaikataulu. Sopimus ei välttämättä johda asemakaavan muutokseen eikä maanomistajan esittämät tavoitteet sido kuntaa kaavoittajana. Sopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä.

2.2 Maankäyttösopimus

Asemakaavaluonnoksen tai -ehdotuksen valmistuttua, kunta laatii arvion yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ja alueen mahdollisesta arvonnoususta. Jos kaavamuutos ei tuota maanomistajalle MRL:n 12a-luvun tarkoittamaa merkittävää hyötyä, mutta sen toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia, laaditaan kunnan ja maanomistajan välille erillinen sopimus, jossa sovitaan kaavan toteuttamisen kustannusjaosta.

Mikäli alueelle tehtävästä kaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää arvonnousua tai asemakaavan toteuttamiseen liittyvien asioiden osalta on tarpeellista, kunta ja maanomistaja neuvottelevat maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakamisesta ja muista sopimuskorvauksista sekä kaavan toteuttamisen laadusta ja aikatauluista.

Kunta päättää sopimusten tarpeellisuudesta. Sopimusten valmistelun lähtökohtana on, että maanomistaja maksaa kunnalle sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset saatavan hyödyn suhteessa. Lisäksi maanomistajan tulee luovuttaa yleiset alueet (mm. katu- ja puistoalueet) korvauksetta kunnalle. Kunnalle siirtyvällä alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet kuitenkin korvataan maanomistajalle.

3. Asemakaavamuutoksen hakeminen

Asemakaavamuutosta tulee hakea kirjallisesti. Hakemukseen on liitettävä todistus siitä, että hakija omistaa tai hallitsee tonttia, jota muutoshakemus koskee (esim. lainhuutotodistus, oikeaksi todistettu kauppakirjan tai vuokrasopimuksen jäljennös). Lisäksi hakemukseen on syytä liittää havainnollistava karttapiirustus. Ennen kaavamuutoshakemuksen jättämistä hakijan kannattaa olla yhteydessä kunnan kaavoittajaan.

4. Asemakaavan laatimisesta perittävät palkkiot

Kaavamuutoksen hakijalta edellytetään sitoumusta asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen, jonka vuoksi ennen asemakaava laatimisen käynnistämistä ja vireilletuloa laaditaan hakijan ja kunnan välinen asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Kustannukset erääntyvät maksettavaksi ennen hyväksymiskäsittelyä sen jälkeen, kun mahdollinen kaavamuutosehdotus on valmistunut.

Kaavoitusjohtaja määrittelee kustakin kaavahankkeesta perittävän korvauksen maksuluokan. Mikäli kaavahankkeessa on hakijoina useampia maanomistajia, kustannukset jaetaan hakijoiden välillä syntyvän rakennusoikeuden suhteessa.

Mikäli Maanomistaja haluaa vetäytyä hankkeesta ennen kaavamuutoksen hyväksymistä, Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kaikki hankkeesta siihen asti aiheutuneet kustannukset ja tämän sopimuksen purkamisesta aiheutuvat kustannukset.

4.1 Maksuluokka 1

Vähäinen kaavamuutos voi olla esimerkiksi käyttötarkoituksen vähäinen muutos, rakennusoikeusmerkintöjen tai rakennusalan pienet muutokset yms.

	Vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos (*)	Toimenpide-maksu €	Käsittely maksu € (**)	Erillisselvitykset (***)	huom
1A	yhtä pientalotonttia koskeva kaava (AO, AP, AR)	2000,00	585,00	Laskutetaan täysmääräisenä	
1B	useampaa pientalotonttia koskeva kaava (AO, AP, AR)	2 350,00	585,00	Laskutetaan täysmääräisenä	+ 300€/tontti
1C	muuta yhtä tonttia koskeva kaava	2 930,00	585,00	Laskutetaan täysmääräisenä	
1D	muu kaava	3 520,00	585,00	Laskutetaan täysmääräisenä	

*) Asemakaavan muutos, joka on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n tarkoittama vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Kaavalla ei saa olla vähäistä suurempaa vaikutusta elinympäristöön, luontoon- ja kasvillisuuteen, yhdyskuntaan, kaupunkikuvaan ja elinkeinoelämään. Vähäisen asemakaavamuutoksen voi myös kunnanhallitus hyväksyä (MRL 52§, Laukaan kunnan hallintosääntö §3)

**) Toimenpidemaksuihin lisätään käsittelymaksu, joka sisältää mm. kuulutus- ja kuulemiskustannukset sekä kopiokustannukset.

***) Mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä erillisselvityksiä, peritään niiden kustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan. Kaavoitussopimuskumppania tiedotetaan tarvittavien selvitysten teettämisestä ja arvio kustannuksista ennen niiden tekemistä.

4.2 Maksuluokka 2

	Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava tai asemakaavan muutos (*)	Toimenpide-maksu €	Käsittely maksu € (**)	Erillisselvitykset (***)
2A	muutos, joka ei edellytä laajaa suunnittelua eikä selvityksiä	4 100,00	585,00	Laskutetaan täysmääräisenä
2B	edellyttää laajempaa suunnittelua ja/tai vaativaa taajamakuvalista tarkastelua	5 860,00	585,00	Laskutetaan täysmääräisenä
2C	erittäin vaativaa suunnittelua edellyttävä tai laaja-alainen kaava, jolla on huomattavat taajamakuvaliset ja/tai laajat ympäristölliset vaikutukset	8 790,00	585,00	Laskutetaan täysmääräisenä

*) Maankäyttö- ja rakennuslain 52§:n tarkoittama vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava tai asemakaavan muutos, jonka vain valtuusto voi hyväksyä sekä muut suuritoiset tai runsaasti neuvotteluja vaativat asemakaavat tai asemakaavan muutokset.

**) Toimenpidemaksuihin lisätään käsittelymaksu, joka sisältää mm. kuulutus- ja kuulemiskustannukset sekä kopiokustannukset.

***) Mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä erillisselvityksiä, peritään niiden kustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan. Kaavoitusopimuskumppania tiedotetaan tarvittavien selvitysten teettämisestä ja arvio kustannuksista ennen niiden tekemistä.

4.3. Ranta-asemakaava

Yksityisellä maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaavan MRL 74§ mukaisesti. Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi (MRL 73§).

Ranta-asemakaavan laatijan tulee olla pätevä. Pätevyys perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä sitä täydentävään maankäyttö- ja rakennusasetukseen (§3). Asetuksen mukaan kaavanlaatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva koulutus ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus. Suositeltavaa on, että kaavanlaatijalla on voimassa oleva FISE-henkilöpätevyys. Kunnan tulee hyväksyä kaavan laatija ennen kaavaprosessin käynnistymistä.

Ranta-asemakaavan laatii maanomistaja kustannuksellaan. Viranomaistehtävistä (asemakaavatyön ohjaaminen, valvonta ja muut viranomaistehtävät) peritään käsittelymaksu, joka sisältää myös kaavaprosessiin liittyvät kuulutus- ja kuulemiskustannukset.

Pienen ranta-asemakaavan käsittely	1180 €
Ranta-asemakaavan käsittely	1880 €

Kunnan toimesta kaava-aineistoon liittyvistä täydennyksistä (esim. TYVI-lomake) peritään maksu työaikakorvauksen mukaisilla tuntihhinnoilla.

Ranta-asemakaavojen pohjakartan hyväksymisestä kunta perii erillisen palveluhinnaston mukaisen maksun.

5. Kaavoituspalvelut ja arvonlisävero

Kaavoituksesta perittävät palkkiot voidaan katsoa viranomaistoiminnassa perityiksi eikä niistä makseta arvonlisäveroa.

6. Työaikakorvaus

Työaikakorvaukseen ja yleiskustannuskorvaukseen perustuvat veloitus hinnat ovat tuntia kohden:

	alv 0%	alv 24%
• ylemmän korkeakoulututkinnon suorittanut henkilö	96,72 €	120 €
• alemman korkeakoulututkinnon tai opistoasteen suorittanut henkilö	80,65 €	100 €
• suunnitteluavustaja tai vastaava henkilö	56,45 €	70 €