



§ 364 Asemakaavojen laatimisesta perittävät korvaukset

HYD/1681/02.05.00.00/2024

Valmistelija kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen p. 040 155 4221

Esittelijä kaupunginjohtaja Johanna Luukkonen

Valmisteluteksti Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) muuttuu 1.1.2025 lähtien nimeltään alueidenkäyttölaiksi. Alueidenkäyttölain 59 §:ssä todetaan asemakaavan laatimisesta, että 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.

Alueidenkäyttölain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä ja ranta-asemakaavan vireilletuloa on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle alueidenkäyttölain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kunta ei tee ranta-asemakaavasta käynnistämispäätöstä. Kunnalle aiheutuu kustannuksia asioiden valmistelusta hallinnollisiin käsittelyihin, kuulutustekstien ja lausuntopyyntöjen valmistelusta sekä kaavan laatimiseen liittyvistä neuvotteluista ja kaavan laatijalle annettavasta neuvonnasta.

Asemakaavojen (asemakaavat ja asemakaavamuutokset) laatimisesta perittävät korvaukset on tarkistettu kehittämisjaoston päätöksellä 19.12.2022 § 114. Ko. taksat ovat tulleet voimaan 1.2.2023 alkaen. Tuolloin päätettiin myös ranta-asemakaavojen käsittelystä aiheutuvista kustannuksista perittävistä korvauksista, jotka tulivat myös voimaan 1.2.2023.

Em. päätöksen mukaan voimassaolevissa taksoissa asemakaavat on jaettu kolmeen luokkaan ja niiden taksat ovat

- kiinteäpalkkioiset I maksuluokka 4200,- ja II maksuluokka 7350,- perustuen asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen vaativuuteen / vaikuttavuuteen
- III maksuluokka on aikaveloitteinen perustuen vaikutuksiltaan merkittävän kaavan laadinnan todellisiin kustannuksiin ja suuritoisyyteen
- lisäksi maksuluokassa III peritään asemakaavan laatimisen ja asemakaavan muuttamisen perusmaksu 1100,- euroa
- mikäli kaavan laatii yksityisen tahon palkkaama ja kaupungin hyväksymä kaavakonsultti, kaupungin tekemästä työstä peritään kaikissa maksuluokissa aikaveloitukseen perustuva todellinen kustannus ja perusmaksu - maksuluokissa I ja II ei peritä silloin muuta kiinteää palkkiota
- kielteisen päätöksen hinta 630,- €
- ranta-asemakaavan käsittelykustannukset 1600,- €
- kuulutuskustannuksen hinta 450,- € / kuulutus
- lisäksi, mikäli kaavan laadinnan pohjaksi tarvitaan kaavaa ohjaava viitesuunnitelma esim. kaavarunko, jonka valmistelusta aiheutuu kaupungille kustannuksia, kaupungin tekemästä työstä peritään aikaveloitukseen perustuva todellinen kustannus

Kehittämisjaoston päättämät 1.2.2023 voimaan tulleet kaavoituksen taksat ovat esityslistan oheismateriaalina.

Korvausten tarkistaminen

Perittävien korvausten tarkistamistarve johtuu yleisestä hintatason noususta ja talouden tasapainotusohjelmasta johtuvasta kaavoituksen tulostavoitteesta sekä kaavan laatimiseen kohdistuvasta lisääntyneestä työmäärästä ja selvitystarpeesta. Kaavahankkeisiin liittyy myös aiempaa enemmän ennakkoneuvotteluja ja valmistelua. Ehdotettu tarkistus on linjassa kaavoituksen muihin maksuihin tehtyjen korotusten kanssa, ja siinä on otettu huomioon naapurikuntien taksapäätöksissään määrittelemiä hintoja.

Korvauksia on tarpeen tarkistaa siten, että uudet taksat tulevat voimaan 1.1.2025 alkaen samalla, kun maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu nimeltään alueidenkäyttölaiksi.



Hallintosäännön 6. luvun 2 §:n Talouden seurantaan ja suunnitteluun liittyvän kohdan 38 mukaan kaupunginhallitus päättää maksuista ja taksoista sekä palvelujen ja tuotteiden hinnoitteluperiaatteista konsernipalvelut ja -hallinto -toimialalla lukuun ottamatta valtuustossa päätettäviä taksoja ja maksuja. Taksapäätös on tarkoituksenmukaista panna kuntalain 143 §:n mukaisesti täytäntöön ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ehdotus perittäviksi korvauksiksi 1.1.2025 alkaen

1 § Asemakaavoista ja asemakaavojen muutoksista ja ranta-asetusmuutosten käsittelystä perittävät maksut

Maksuluokka I, 4700,- €

Asemakaavamuutos, joka voidaan käsitellä alueidenkäyttölain tarkoittamana vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, ja jonka hyväksyy kaupunginhallitus.

Maksuluokka II, 8200,- €

Asemakaava ja asemakaavan muutos, jota ei voida käsitellä alueidenkäyttölain tarkoittamana vaikutukseltaan vähäisenä, mutta ei myöskään vaikutukseltaan merkittävänä asemakaavana tai asemakaavan muutoksena, ja jonka hyväksyy kaupunginhallitus.

Maksuluokka III Aikaveloitukseen perustuvat todelliset kustannukset ja perusmaksu 1500,- € 3 §:n mukaisesti.

- a) vaikutukseltaan merkittävä asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka valtuusto hyväksyy sekä muut suuri- tai runsaasti neuvotteluja vaativat asemakaavat ja asemakaavan muutokset*
- b) kun kaavan laatii yksityisen tahon palkkaama ja kaupungin hyväksymä kaavakonsultti riippumatta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutuksista ja laajuudesta (maksuluokissa I ja II ei silloin peritä muuta kiinteää korvausta)*
- c) kun kaavan laadinnan pohjaksi tarvitaan kaavaa ohjaava viitesuunnitelma esim. kaavarunko, jonka valmistelusta aiheutuu kaupungille kustannuksia.*

Kielteinen päätös hakemukseen 750,- €.

Ranta-asetusmuutosten käsittelykustannukset 2000,- €

2 § Kuulutuskustannukset 550,- € / kuulutus

3 § Aikaveloitukseen perustuvat todelliset kustannukset ja perusmaksu

Aikaveloitukseen perusteena käytetään kaavan laatimiseen käytettyjä työtunteja.

Tuntiveloitusyksikkönä on työsuorituksen osallistuneiden henkilöiden kuukausipalkka sosiaalikuluihin jaettuna 150:llä. Lisäksi peritään yleiskustannuksena, joka sisältää kopiointi-, monistus- ja tarvikkekustannukset 30 % sekä työnantajalle aiheutuneina muina henkilömeneinä 20 % eli yhteensä 50 % tuntilaskutuksen kokonaissummasta.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisen perusmaksu 1500,- €.

4 § Korvausten suorittaminen

Maksut ja kuulutuskustannukset määräytyvät sen taksan perusteella, joka on voimassa kaavoituspäätöstä tehtäessä. Kaavoituspäätöksen tekee kaupunginhallitus lukuunottamatta alueidenkäyttölain mukaisia vähäisiä asemakaavan muutoksia, joiden laatiminen käynnistetään kuuluttamalla ne vireille. Asemakaavojen ja asemakaavamuutosten maksuluokka ja muut takset määrätään em. päätöksen yhteydessä ja vähäisten asemakaavamuutosten osalta kuulutuksen yhteydessä. Mikäli kaavan vaikuttavuus ja vaativuus muuttuu kaavaprosessin aikana, siitä tehdään uusi päätös kaavaprosessiin kuuluvan päätöksenteon yhteydessä.

Maksun suorittaa kaavoitus- tai kaavamuutosaloitteen tehnyt maanomistaja tai -haltija tai heidän



sopimusosapuolensa siinä tapauksessa, että kaupungille on toimitettu kirjallinen sopimus maksun suorittajasta. Mikäli asemakaavaa tai muutosta on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja/haltija, palkkiot ja kuulutuskustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa.

Hakijan on suoritettava asemakaavan laatimisesta tai asemakaavan muutoksesta perittävä kiinteä maksu (maksuluokat I ja II) siten, että puolet siitä suoritetaan, kun kaava on kuulutettu vireille. Vireilletulon kuulutuskustannus suoritetaan samassa yhteydessä. Loppuosa kiinteästä maksusta ja muut siihen asti syntyneet kuulutuskustannukset suoritetaan, kun kaava on hyväksytty. Kaavan tultua voimaan suoritetaan voimaantulon kuulutuskustannus.

Aikaveloitukseen perustuva korvaus suoritetaan kaavaprosessin kunkin vaiheen valmistumisen jälkeen tai vähintään kerran vuodessa siihen mennessä tehdyn työn perusteella, ja laskuun liitetään tuntiseuranta. Samassa yhteydessä suoritetaan siihen asti syntyneet kuulutuskustannukset. Perusmaksu suoritetaan, kun kaavasta on tehty kaavoituspäätös ja se on kuulutettu vireille. Aikaveloitukseen perustuvan maksun osalta kaupunki voi vaatia, että hakijan on annettava hyväksyttävä vakuus asemakaavan tai asemakaavamuutoksen arvioitujen kustannusten suorittamisesta.

Korvausmenettelyä noudatetaan myös silloin, kun on kysymys maankäyttösopimuksen soveltamisesta.

Mikäli kaavaprosessi keskeytetään ennen hyväksymiskäsittelyä, kiinteän maksun osalta suoritetaan maksun loppuosa ja siihen asti syntyneet kuulutuskustannukset taksan mukaan. Myös aikaveloitukseen perustuvan maksun osalta suoritetaan kaikki siihen mennessä syntyneet kustannukset.

Mikäli kaavan valmistelu edellyttää erillisselvityksiä, erityisiä lisätehtäviä suunnitelman havainnollistamiseksi tai kaavan vaikutusten arvioimiseksi, suoritetaan näistä kaupungille aiheutuneet kustannukset täysimääräisinä.

Mikäli asemakaava / asemakaavan muutos edellyttää myös tonttijaon / tonttijaon muutoksen laatimista kaavan laatimisen yhteydessä, niin kaupungin tonttipalvelut laskuttaa siitä oman hinnastonsa mukaan.

Mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää kaavan pohjakartan tarkistamista, niin kaupungin tonttipalvelut laskuttaa siitä oman hinnastonsa mukaan.

Ranta-asemakaavan käsittelykustannuksista suoritetaan puolet, kun kaava on kuulutettu vireille. Vireilletulon kuulutuskustannus suoritetaan samassa yhteydessä. Loppuosa käsittelykustannuksista ja siihen asti syntyneet kuulutuskustannukset suoritetaan, kun ranta-asemakaava on hyväksytty. Kaavan tultua voimaan suoritetaan voimaantulon kuulutuskustannus.

Mikäli ranta-asemakaavan kaavaprosessi keskeytetään ennen hyväksymiskäsittelyä, suoritetaan loppuosa käsittelykustannuksista ja siihen asti syntyneet kuulutuskustannukset. Vaikka ranta-asemakaava ei tule kokonaan tai osittain voimaan, peritään käsittelykustannukset ja kuulutuskustannukset täysimääräisinä.

Ranta-asemakaavan laatiminen edellyttää kaavan pohjakartan hyväksymistä, josta tonttipalvelut laskuttaa oman hinnastonsa mukaan.

5 § Asemakaavan / asemakaavamuutoksen hakeminen

Asemakaavan laatimista tai asemakaavan muuttamista tulee hakea kirjallisesti, ensisijaisesti kaavoitusyksikössä laadittua lomaketta käyttäen. Hakemukseen tulee liittää selvitys tontin/alueen omistus- tai hallintaoikeudesta, tarvittaessa valtakirja, mikäli hakija on muu kuin omistaja/haltija sekä



hakijan yhteystiedot, myös virka-aikana.

Hakemuksessa tulee olla riittävä selvitys asemakaavan laatimis- tai muutosesityksestä ja esitys tulee perustella selkeästi. Tarvittaessa tulee käyttää karttaliitteitä ja havainnollistavaa aineistoa.

Hakemukseen tulee liittää sitoumus, jossa sitoudutaan maksamaan kaupungille voimassaolevien taksojen mukaiset maksut 4 §:n mukaisesti sekä laskutusosoite. Kaavoitusyksikkö antaa tarvittaessa lisäohjeita hakumenettelyyn ja edellyttää ennakkokeskustelua asiasta ennen hakemuksen jättämistä.

Esitys

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavojen laatimisesta ja muuttamisesta ja ranta-asemakaavojen käsittelystä perittävät korvaukset edellä esitetyn ehdotuksen mukaisesti siten, että uudet taksat tulevat voimaan 1.1.2025 alkaen ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Täytäntöönpano

Toimenpiteitä varten

kaavoitus

Tiedoksi

kaavoitus

tonttipalvelut

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Tarkastettu pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa .

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön (asianosainen tai kunnan jäsen) voi tehdä päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää päätöksen tiedoksisaamisesta. Oikaisuvaatimus on toimitettava viranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksen tiedoksi seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä **tai** sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksen tiedoksi seitsemän päivän kuluttua siitä, kun tarkastettu pöytäkirja on julkaistu kunnan verkkosivuilla.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä vielä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta ja yhteystiedot
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä vaaditaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimus- viranomaisen

Kaupunginhallitus

Kankurinkatu 4-6 (PL 86), 05801 Hyvinkää
sähköpostiosoite: kirjaamo@hyvinkaa.fi

Päätöksiä koskevia pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Hyvinkään kaupungin kirjaamosta
p. 019 459 11*; kirjaamo@hyvinkaa.fi