

Kaavoitustaksa

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 50

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Tämän hetken tilanteessa maankäyttöpalveluilla ei ole voimassa olevaa kattavaa taksaa erilaisiin kaavoitukseen liittyviin tilanteisiin liittyen. Joillekin toiminnoille on olemassa valtuuston päättämä hinta, mutta suurimpaan osaan tilanteista ei. Hinnat ovat myös hajallaan eri taksoissa.

Jos kaava tai kaavamuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaupungille on tehty useita tiedusteluja asemakaavojen muuttamiseksi. Useita tiedusteluja on tehty myös rantaosayleiskaavojen sekä ranta-asemakaavojen muuttamisesta. Erityyppisiä hankkeita varten tulee muodostaa kaavoitustaksa, joka kattaa kaupungille suunnittelusta ja hallinnollisesta käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.

Lähtökohtaisesti asemakaavojen ja asemakaavojen muutosten laadinnasta vastaa kaupunki. On kuitenkin mahdollista sopia myös, että kaavahankkeen laadinnasta vastaa maanomistaja konsultin kanssa. Kyse on aina tapauskohtaisesta harkinnasta ja kaupungin tulee hyväksyä kaavaa laativa taho. Kaupunki ohjaa aina kaavan laadintaa ja vastaa siihen liittyvästä päätöksenteosta sekä hallinnollisesta käsittelystä.

Rantayleiskaavojen muutosten, ranta-asemakaavojen sekä ranta-asemakaavojen muutosten laatimisesta vastaa lähtökohtaisesti maanomistaja konsultin kanssa. Kaupunki tekee tämän tyyppisiä muutoksia omana työnään vain, jos siihen on laajempi kaupungin tai yleiseen etuun liittyvä tarve.

Maankäyttöpalvelut on aloittanut kaavoitustaksan valmistelun. Taksan tavoitteena on se, että erityyppisiin kaavoituksen tilanteisiin ja hankkeisiin on määritetty valtuuston päättämä hinta. Valmistelussa on pyritty siihen, että taksa kattaa mahdollisimman hyvin kaupungille suunnittelusta aiheutuvat kustannukset. Kaavoitustaksa myös takaa avoimen ja tasapuolisen lähtökohdan eri kaavahankkeisiin.

Maankäyttösopimusten periaatteet (kaupunginvaltuusto 18.9.2023 § 57) ohjaavat kaavoihin liittyviä kustannuksia ja niistä sopimista etenkin laajemmissa hankkeissa. Kaavoitustaksan korvaukset täydentävät periaatteita. Taksa on tarpeen etenkin pienemmissä suunnitteluhankkeissa, joissa ei ole kokonaisuutena tarvetta maankäyttösopimuksen kaltaiselle menettelylle. Maankäyttösopimusten periaatteissa myös viitataan kaavoitustaksaan.

Ennen kaavahankkeen aloittamista kaava-alueen mukaan lähtevien maanomistajien kanssa laaditaan ja allekirjoitetaan puitesopimukset. Puitesopimusten hyväksyminen kuuluu hallintosäännön perusteella kaupunginhallitukselle. Näin toimien kaavahankkeeseen lähtevät maanomistajat ovat tietoisia ja sitoutuvat kaavahankkeen kustannuksiin jo ennen niiden muodostumista. Puitesopimukset voidaan pienemmissä

hankkeissa näin laatia kaavoitustaksaan perustuen, eikä laajemmissa hankkeissa tarvittavaa kaksivaiheista maankäyttösopimusten kokonaisuutta ja maankäyttösopimukseen liittyviä neuvotteluita esimerkiksi sopimuskorvauksen prosentista tarvita (puitesopimus – maankäyttösopimus).

Kaavoitustaksan valmistelun yhteydessä on tehty vertailua muiden kuntien vastaaviin kustannuksiin. Yhteenvetona voidaan todeta, että kaavoitukseen liittyvät kustannukset vaihtelevat ja kuntakohtaiset erot ovat suuria. Kokonaisuutena Oriveden kaavoitustaksan valmistelussa on pyritty muodostamaan kustannukset sellaisiksi, että ne ovat perusteltuja niin kaupungille kuin maanomistajillekin. Kokonaistavoitteena on ollut arvioida taksan laadintaa siten, että kaavoitustaksa kattaa erityyppisten hankkeiden kaupungille aiheutuvat kustannukset. Tämä on erityisen perusteltu lähtökohta sellaisissa hankkeissa, jotka tehdään pääosin yksityisen edun hyödyksi.

Liitteenä kokoukseen osallistuville kuntakohtaista vertailua asemakaavoihin sekä ranta-asemakaavoihin liittyvistä kustannuksista sekä kaavoitustaksan luonnos.

Toimivalta Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

- 1) aloittaa kaavoitustaksan valmistelun,
- 2) tutustuu kokoukseen osallistuville toimitettuun vertailumateriaaliin,
- 3) tutustuu kaavoitustaksan luonnokseen,
- 4) käy lähetekeskustelun laadittavasta kaavoitustaksasta sekä
- 5) päättää jatkovalmistelusta.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

- 1) aloittaa kaavoitustaksan valmistelun,
- 2) tutustuu kokoukseen osallistuville toimitettuun vertailumateriaaliin,
- 3) tutustuu kaavoitustaksan luonnokseen,
- 4) käy lähetekeskustelun laadittavasta kaavoitustaksasta,
- 5) poistaa laadittavasta kaavoitustaksasta kohdan Maksuluokka 11 teksteineen,
- 6) korjaa laadittavaan kaavoitustaksaan Maksun määrittely ja perintä -kohdan 1. kohdan muotoon ”1. Hakija sitoutuu kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannuksien maksamiseen jättämällä allekirjoitetun kaavoitushakemuksen.”,

- 7) lisää laadittavaan kaavoitustaksaan kirjauksen siitä, että jos hyväksymispäätöksestä valitetaan, maksu laskutetaan kuitenkin

täysimääräisenä sekä

8) maankäyttö- ja kaavatoimikunta jatkaa kaavoitustaksan valmistelua seuraavassa kokouksessaan.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 01.11.2023 § 56

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaavoitustaksan valmistelua on jatkettu toimikunnan käymän lähetekeskustelun sekä päättämien muutosten mukaisesti. Edellisen käsittelyn mukaisen päätöksen mukaiset muutokset on tehty taksaan. Tämän lisäksi on tehty joitakin yksittäisiä teknisiä tarkennuksia teksteihin. Toimikunnan käsittelyn mukainen maksuluokka 11 on poistettu. Aiemmin esillä olleessa luonnoksessa oli kuitenkin kaksi maksuluokkaa 10 kirjoitusvirheen johdosta, jonka korjaamisen myötä päivitetystä luonnoksessa on 11 maksuluokkaa.

Esityslistan liitteenä on kaavoitustaksan päivitetty luonnos. Liitteenä kokoukseen osallistuville on muutosversio, jossa edellisessä kokouksessa esillä olleeseen versioon nähden tehdyt lisäykset on merkitty punaisella ja poistettavat kohdat suluissa ja punaisella.

Toimivalta Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1) tutustuu kaavoitustaksan tuoreimpaan luonnokseen sekä tehtyihin muutoksiin.

2) käy lähetekeskustelun luonnoksesta ja mahdollisista muutostarpeista.

3) päättää taksan jatkovalmistelusta ja käsittelystä.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1) tutustuu kaavoitustaksan tuoreimpaan luonnokseen sekä tehtyihin muutoksiin.

2) käy lähetekeskustelun luonnoksesta ja mahdollisista muutostarpeista.

3) esittää kaavoitustaksan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 253

496/02.05.00.00/2023

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy kaavoitustaksan tulevaksi voimaan 1.1.2024 alkaen liitteen mukaisena.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla tämän asian käsittelyn ajan.