

MAANKÄYTÖN PALVELUHINNASTO

Kaavoitus, suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen

Tekninen lautakunta on hyväksynyt taksan 19.9.2023 § 160

Taksan voimaantulopäivä 15.10.2023

KAAVAN LAATIMISESTA JA KÄSITTELYSTÄ PERITTÄVÄT KORVAUKSET (MRL 59 §, yksityinen etu)

Jos asemakaava tai kaavamuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä täältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (maankäyttö- ja rakennuslain 59 §).

Työn kustannus määritellään kaavan laajuuden, vaikutusten ja vaativuuden mukaan, alla olevien maksuluokkien mukaisesti. Taksojen soveltamisesta päättää asiaa käsittelevät viranhaltijat. Mikäli kaavan tavoitteet tai laajuus muuttuvat prosessin aikana, voidaan käsittelymaksua korottaa.

Hakija sitoutuu asemakaavan laatimisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen allekirjoitetulla kaavoitushakemuksella. Jos hakijoita on enemmän kuin yksi, jaetaan lisäksi perittävät korvaukset rakennusoikeuden suhteessa tai muulla erikseen sovittavalla tavalla. Maksu määräytyy sen hinnaston perusteella, joka on voimassa kaavan tullessa vireille. Kaavoitusmaksu laskutetaan, kun kaava on hyväksytty kunnanhallituksessa tai valtuustossa.

ASEMAKAAVAT

Maksuluokakohtaisen hinnan lisäksi hakijalta peritään todelliset kuulutuskustannukset sekä tarvittaessa laadittaviin selvityksiin ja pohjakarttaan liittyviä kustannuksia. Muista kustannuksista on kerrottu jäljempänä.

Maksuluokka 1**2300 €**

Vaikutuksiltaan vähäinen, 1-2 tonttia koskeva kaavamuutos.

Esim. omakotitontin sisäinen järjestely, rakennusoikeuden lisäys enintään 250 k-m² tai kunnan asemakaavoituksen yhteydessä yksityiselle osoitettava uusi tontti (2300 €/tontti).

Maksuluokka 2**3300 €**

Vaikutuksiltaan vähäistä suurempi, yhtä tai useampaa tonttia koskeva kaavamuutos.

Esim. useamman asuintontin tai teollisuus-/liikerakennustontin sisäinen järjestely, rakennusoikeuden lisäys enintään 500 k-m².

Maksuluokka 3**4400 €**

Vaikutuksiltaan merkittävä / vaativa kaavamuutos, joka ei kuitenkaan edellytä laajemman alueen kokonaissuunnittelua. Rakennusoikeuden lisäys yli 500 k-m².

Maksuluokka 4

Vaikutuksiltaan merkittävä / vaativa kaavamuutos tai vain yksityisen maalle laadittava uusi asemakaava, joka edellyttää laaja-alaista ja kokonaisvaltaista tarkastelua ja suunnittelua.

Kustannus ratkaistaan tapauskohtaisesti maankäyttösopimuksella / kehittämiskorvauksella (MRL 91 a-d).

Maksuluokka 5

Kun asemakaava tai kaavamuutos laaditaan hakijan tilaamana konsulttityönä, vastaa kustannuksista hakija. Kunnalle maksetaan kaavan käsittelykustannuksia tuntihintojen mukaisesti **50 % työhön käytetystä ajasta**. Lisäksi hakija vastaa muista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista.

RANTAYLEISKAAVAT JA RANTA-ASEMAKAAVAT

Ranta-asemakaavat ja niiden muutokset laaditaan hakijan tilaamana konsulttityönä, jonka kustannuksista vastaa hakija. Kunnalle maksetaan kaavan käsittelykustannuksia sekä lisäksi todelliset kuulutuskustannukset.

- Vaikutuksiltaan vähäisen ranta-asemakaavan käsittely **250 € / rakennuspaikka**
- Rantayleiskaavan tai -asemakaavan käsittely (rpk siirto) **550 € / rakennuspaikka**
- Laajemman / merkittävän rantayleiskaavan tai ranta-asemakaavan käsittely **50 % käytetystä työajasta**

Kunnan laatiessa tavanomaista laajempaa / vaikutuksiltaan merkittävää rantayleiskaavaa tai sen muutosta, **veloitetaan 50 % työhön käytetystä ajasta** (MRL 76 §).

MAKSUN ALENTAMINEN

Maksua voidaan alentaa 10 %, jos kaava

- a) edistää rakennussuojelua tai on muuten yleisen edun mukainen
- b) on sen laajuuteen nähden helppotöinen tai
- c) koskee teknisistä syistä huomattavasti suurempaa aluetta kuin itse muutos.

TUNTIHINNAT

- Maankäyttöpäällikkö **95 € / h**
- Kaava-suunnittelija **80 € / h**
- Suunnitteluavustaja **60 € / h**

LISÄKSI PERITTÄVÄT KORVAUKSET**Kuulutuskustannukset**

Kaikkissa maksuluokissa 1-5 + rantakaavojen osalta peritään hakijalta todelliset kuulutuskustannukset.

Erillisselvitykset

Mikäli kaavan tai kaavamuutoksen laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä erillisselvityksiä, vastaa kustannuksista hakija.

Pohjakartta

Pohjakartan ajan tasalle saattamisesta, pyykkien etsimisestä ja koepaalutuksista peritään hakijalta maksu paikkatietopalvelujen hinnaston mukaisesti.

Maankäyttöpäällikön lausunto tai suostumus**95 € / h**

Rakennuksen sijoittamiseksi 5 m lähemmäksi kunnan omistaman alueen rajaa alueilla, joilla ei ole vahvistettua asema-, rakennus- tai ranta-asemakaavaa, sekä edellä mainituilla kaava-alueilla lähemmäksi mainittua rajaa kuin mitä kaavassa on määrätty (minimiveloitus 1 h).

KIELTEINEN PÄÄTÖS

Kunta voi päättää, ettei haettua kaavamuutosta laadita tai kaavaa hyväksytä.

- Kielteinen päätös kaavahakemukseen (kh) **350 €**
- Kielteinen päätös kaavaehdotukseen (kh tai kvalt) **1500 €**

SUUNNITTELUTARVERATKAISUSTA JA POIKKEAMISPÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄT KORVAUKSET

Luvan hakija on velvollinen maksamaan suunnittelutarveratkaisusta tai poikkeamispäätöksestä alla olevien hintojen mukaisesti (MRL 145 § ja 174 §). Maksu on suoritettava, kun päätös on annettu. Maksuihin sisältyy päätösaasiakirjojen lunastus ja postimaksut. Mikäli maksua ei suoriteta määräajassa, eräantyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten, kun korkolaissa (633/1982) säädetään. Eräntynyt maksu voidaan periä ulosottoteitse.

Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §)

myönteinen päätös
hakemuksen sisältäessä poikkeamia
hakemus enemmän kuin yhdelle rakennuspaikalle
kielteinen päätös / peruutettu hakemus

630 € / hakemus
+ 330 € / hakemus
+ 70 € / lisärakennuspaikka
320 € / hakemus

Poikkeamispäätös (MRL 171 §)

myönteinen päätös
poikkeamisen jälkikäsitteily
hakemus enemmän kuin yhdelle rakennuspaikalle
kielteinen päätös / peruutettu hakemus

630 € / hakemus
+ 330 € / hakemus
+ 70 € / lisärakennuspaikka
320 € / hakemus

Suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamispäätöksen hinta

kun muu kuin tavanomainen rakennushanke
(esim. tuuli- tai aurinkovoimala, tuotantolaitos)
kielteinen päätös / peruutettu hakemus

1900 € / hakemus
630 € / hakemus

Maankäyttöpäällikön lausunto tai suostumus

vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä (MRL 175 §)
(Vähäisen poikkeamisen hinta rakennusvalvonnan taksassa)

95 € / kpl

KUNNAN SUORITAMA SELVITYS- TAI NEUVONTATYÖ

Sähköisen lupahakemuksen tekeminen / neuvonta
(minimiveloitus 1 h)

80 € / h

KUNNAN SUORITAMA KUULEMINEN (MRL 137 § & 173 §, MRA 86 §)

- Naapurin / asianosaisen kuuleminen kirjeitse
- Laajempi kuuleminen, kuulutus lehdessä

105 € / hakemus
+ 21 € / kirje

105 € + todelliset kustannukset

TAKSAN HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Tämä taksa / hinnasto on Janakkalan kunnan teknisen lautakunnan hyväksymä 19.9.2023 § 160 ja tulee voimaan 15.10.2023.