

11.1.2016

Kaupunkirakennelautakunta	231 §	16.12.2015
Kaupunginhallitus	10 §	11.1.2016

Asianro 8405/02.05.00.00/2015

## Asemakaavoituksen ja strategisen maankäytön suunnittelun perimät maksut

### Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 16.12.2015 231 §

#### **Va. suunnittelujohtaja Martti Lähti** **Asemakaavoitus**

Nykyiset maksut

Nykyisin käytössä olevat maksut perustuvat kaupunginhallituksen 17.12.2012 tekemään päätökseen. Poikkeamisten, suunnittelutarveratkaisujen, rakennusoikeustiedustelujen ja rakennuspaikkaselvitysten sekä viranomaisen suoritettaman kuulemisen osalta päätös koskee sekä asemakaavoituksen että strategisen maankäytön suunnittelun perimiä maksuja. Maankäyttö- ja rakennuslain (59 §) mukaan asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus käsittää asemakaavan muutosten lisäksi myös uudet asemakaavat ja korvaus voidaan periä maanomistajan lisäksi myös maanhaltijalta. Asemakaavan tai kaavan muutoksen tulee olla pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laatimisprosessi on käynnistetty maanomistajan tai -haltijan aloitteesta.

Nykyiset maksut ovat seuraavat:

#### **Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat (kaupunginvaltuusto)**

karttojen laatiminen	4 000 €
lisäksi tontin kokonaiskerrosalan mukaan	0.50 €/m <sup>2</sup>
kuulutuskustannukset	350 €/ilmoituskerta

#### **Muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat** (kaupunginhallitus)

karttojen laatiminen	3 000 €
lisäksi tontin kokonaiskerrosalan mukaan	0.50 €/m <sup>2</sup>
kuulutuskustannukset	350 €/ilmoituskerta

#### **Ranta-asemakaavat**

pienet ranta-asemakaavat ja -muutokset	1 500 €
keskikokoiset (5-20 rakennuspaikkaa)	
uudiskaavat ja periaatteellisesti merkittävät	
ja työllistävät muutokset	2 400 €

11.1.2016

suurehkot uudiskaavat 3 000 €

Pienin maksu sisältää 3 lehtikuulutusta, muut neljä (vireilletulo+oas, luonnos, ehdotus, voimaantulo). Lisäkuulutuskertoista peritään 350 €. Maksu sisältää kaavan tallennuksen kaupungin järjestelmiin.

Maksusta 60 % laskutetaan ennen kaavan valmisteluaineiston nähtävillä asettamista MRL 63 §:n määrittämässä tarkoituksessa. Loppuosa laskutetaan kaavan saatua lainvoiman. Mikäli hakija peruuttaa hakemuksensa MRL 63 §:n mukaisen nähtävänäolokuulutuksen julkaisemisen jälkeen tai jos muutos ei tule voimaan, jää maksettu ennakkomaksu kaupungille korvauksena aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatiminen edellyttää poikkeuksellisen suuritoisia selvityksiä tai laadinnan yhteydessä on laadittu tavonomaista useampia vaihtoehtoja, voidaan maksua korottaa enintään kaksinkertaiseksi. Asiasta neuvotellaan ja sovitaan aina hakijan kanssa ennen kuin kaavatyön valmisteluun ryhdytään.

Maksua voidaan vastaavasti alentaa, jos asemakaava tai sen muutos edistää rakennussuojelua tai on muuten yleisen edun mukainen, on sen laajuuteen nähden poikkeuksellisen helppotöinen tai koskee teknisistä syistä huomattavasti suurempaa aluetta ja kokonaiskerrosalaa kuin itse muutos. Myös maksun alentamisesta neuvotellaan ja sovitaan hakijan kanssa. Nykykäytännön mukaisesti hakijalta edellytetään sitoumusta maksun suorittamisesta ennen kaavatyön aloittamista. Maksusta sopiminen sisältyy myös ennen kaavatyön aloittamista allekirjoitettavaan kaavoituksen käynnistämissopimukseen.

Harkintaa edellyttävät maksut tuodaan kunkin kaavatyön yhteydessä erikseen teknisen lautakunnan päätettäväksi.

### **Poikkeamiset**

Kaupungin toimivaltaan kuuluvien poikkeamisasioiden valmistelusta perittävien maksujen osalta kaupunki perii samansuuruisen maksun kuin Pohjois-Savon ELY-keskus (ELY) perii vastaavista toimivaltaansa kuuluvien päätösten valmistelusta muissa kunnissa. Kokeilulain perusteella kaikkien poikkeamis päätösten toimivalta on vuoden 2018 loppuun saakka Kuopion kaupungilla lukuunottamatta uuden rakennuksen rakentamista ranta-alueelle, jolle ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. ELY:n perimä maksu on tällä hetkellä 520 ja 250 €.

### **Suunnittelutarveratkaisut**

suunnittelutarveratkaisun myöntäminen 420 €  
suunnittelutarveratkaisun epääminen 210 €

11.1.2016

Maksu sidotaan poikkeamismaksun muutoksiin siten, että se seuraa sitä ollen aina 100 € alhaisempi (kielteinen 50 % myönteisestä).

### **Rakennuspaikkaselvitykset ja rakennusoikeustiedustelut**

Rakennuspaikkaselvityksen ohjaus ja kaupunginhallituksen käsittelyn valmistelu ovat 400 € + 20 €/rakennuspaikka + kuulemiset, paitsi yleiskaavajohtajan hyväksymä rakennuspaikkaselvitys sekä kirjallinen vastaus rakennusoikeustiedusteluun 200 € + 20 €/rakennuspaikka + kuulemiset.

### **Viranomaisen suorittama kuuleminen**

kirjeellä kuulemien kuulutuskustannukset	50 €/kuultava toteutuneiden kustannusten mukaan
---	--

Asemakaavoitus ja strateginen maankäytön suunnittelu suorittavat maksujen perinnän ja saadut suoritukset otetaan huomioon asemakaavoituksen ja strategisen maankäytönsuunnittelun tuloina.

Maksut pyöristetään lähimpään viiteen euroon. Maksuihin ei sisälly ALV:a, koska kyse on viranomaistoiminnasta.

#### **Uudet maksut, yleistä**

Perittävien maksujen määräytymisperusteet ja suuruus vaihtelevat eri kaupungeissa suhteellisen paljon. Kuntaliitto ei ole laatinut eikä tule laatimaan maksujen määräytymisperusteita tai suuruutta koskevia yleisohjeita.

Vertailu suurimpien kaupunkien perimiin maksuihin osoittaa, että Kuopiossa perityt maksut ovat keskimäärin suunnilleen samaa tai hieman alempaa luokkaa kuin muualla. Tosin vertailua vaikeuttaa joissakin kaupungeissa maksuperusteena käytetty tuntiveloitus ja monimutkainen luokittelu vaatavuusasteiltaan erilaisiin kaavoihin. Kuopiossa käytössä oleviin maksujen määräytymisperusteisiin sisältyvä kerrosalan määrään perustuva maksun osa ottaa riittävästi huomioon erilaisten kaavatöiden vaatavuuden erot ja on maksun määrittämisen ja arvioinnin osalta selkeä maksuperuste ja säilytetään ennallaan, mutta yksikköhintoja korotetaan.

Asemakaavoituksen perimät maksut ovat vaihdelleet kaavatyöstä riippuen keskimäärin hieman alle 10 000 €:n. Vaikka rakennuskustannusindeksi on noussut vuoden 2012 lopun jälkeen vain muutamia prosentteja, yksikköhintoja esitetään nostettavaksi 20–33 %, jolloin maksut nousevat tapauksesta riippuen 1 000–3 000 €. Maksujen nostaminen on välttämätöntä yleisen hintatason nousua enemmän, toisaalta osallistamiseen liittyvien tehtävien lisääntymisen takia ja toisaalta kaavoituksessa tarvittavien selvitysten, vaikutusarviointien ja vaihtoehtojen jatkuvasti kasvavan laadintatarpeen ja niihin liittyvän ohjaustyön ja -käsittelyn takia. Kuulutuskustannuksia ei ole tarpeen muuttaa.

Kaupungin myöntämistä poikkeamisista perittävä maksu on samansuuruinen kuin ELY perii toimivallassaan olevista poikkeamispäätöksistä muissa kunnis-

11.1.2016

sa. Maksua korotetaan ilman eri päätöstä samassa yhteydessä, kun valtionhallinto korottaa omia maksujaan.

Yksityisten toimesta teetettävän rakennuspaikkaselvityksen ohjauksesta ja kaupunginhallituksen käsittelyyn valmistelusta perittävää maksua ei esitetä korotettavaksi. Yleiskaavajohtajan hyväksymistä rakennuspaikkaselvityksistä perittään edelleen pienempi maksu, joka on sama myös kirjallisista rakennusoikeustiedusteluista. Lähtökohtana on edelleen, että rakennusoikeustiedusteluihin annetaan vastaus pääsääntöisesti suullisesti, jolloin ne ovat maksuttomia.

Hinnoitteluperiaatteet ja uudet maksut

### **Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat** (kaupunginvaltuusto)

karttojen laatiminen	5 000 € (+1 000 €, 25 %)
lisäksi tontin kokonaiskerrosalan mukaan	0.60 €/m <sup>2</sup> (+0.1 €, 20 %)
kuulutuskustannukset	350 € / ilmoituskerta
tavanomaista suuremmat painatuskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan	

### **Muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat** (kaupunginhallitus)

karttojen laatiminen	4 000 € (+1 000 €, 33 %)
lisäksi tontin kokonaiskerrosalan mukaan	0.60 € / m <sup>2</sup> (+0,1 €, +25 %)
kuulutuskustannukset	350 € / ilmoituskerta
tavanomaista suuremmat painatuskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan	

Kaavojen laatimisesta perittävän maksun laskutukseen liittyvät periaatteet ja käytäntö säilytetään ennallaan.

### **Ranta-asemakaavat**

pienet ranta-asemakaavat ja –muutokset	2 000 € (+500 €, 33 %)
keskikokoiset (5-20 rakennuspaikkaa) uudiskaavat ja periaatteellisesti merkittävät ja työllistävät muutokset	3 000 € (+600 €, 25 %)
suurehkot uudiskaavat	4 000 € (+1 000 €, 33 %)

Pienin maksu sisältää 3 lehtikuulutusta, muut neljä (vireilletulo+oas, luonnos, ehdotus, voimaantulo). Lisäkuulutuserroista peritään 350 €. Maksu sisältää kaavan tallennuksen kaupungin järjestelmiin.

### **Poikkeamiset**

poikkeamisen myöntäminen	520 €
poikkeamisen epääminen	250 €

11.1.2016

Kaupungin toimivallassa olevan poikkeamisluvan maksua korotetaan ilman eri päätöstä samansuuruisena kuin valtionhallinto korottaa omia maksujaan.  
**Suunnittelutarveratkaisut**

suunnittelutarveratkaisun myöntäminen	420 €
suunnittelutarveratkaisun epääminen	210 €

Maksu sidotaan poikkeamismaksun muutoksiin, siten että se seuraa sitä ollen aina 100 € alhaisempi (kielteinen 50 % myönteisestä).

Rakennuspaikkaselvitykset ja rakennusoikeustiedustelut

Rakennuspaikkaselvityksen ohjaus ja kaupunginhallituksen käsittelyn valmistelu 400 € + 20 €/rakennuspaikka + kuulemiset, paitsi yleiskaava-johtajan hyväksymä rakennuspaikkaselvitys sekä kirjallinen vastaus rakennusoikeustiedusteluun 200 € + 20 €/rakennuspaikka + kuulemiset.

#### **Viranomaisen suorittama kuuleminen**

kirjeellä kuulemien kuulutuskustannukset	50 €/kuultava toteutuneiden kustannusten mukaan
---	---

Vaikutusten arviointi

Maksut korotettunakin ovat niihin liittyvien hankkeiden rakennuskustannuksiin verrattuna erittäin pieniä, joten korotuksilla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Ympäristövaikutuksien osalta asia on neutraali

**Esitys**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavoituksen perimät maksut kohdan "Hinnoitteluperiaatteet ja uudet maksut" mukaisesti sekä esittää ne edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Harkintaa edellyttävät maksut tuodaan kunkin kaavatyön yhteydessä erikseen kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi. Poikkeamisten, suunnittelutarveratkaisujen, rakennusoikeustiedustelujen ja rakennuspaikkaselvitysten sekä viranomaisen suorittaman kuulemisen osalta maksut koskevat myös strategisen maankäytön suunnittelun perimiä maksuja.

Uudet maksut otetaan käyttöön kaavatöistä, joiden vireilletulosta kuulutetaan 1.1.2016 jälkeen. Nykykäytännön mukaisesti asemakaavoitus ja strateginen maankäytön suunnittelu suorittavat maksujen perinnän ja saadut suoritukset otetaan huomioon niiden tuloina. Maksut pyöristetään lähimpään viiteen euroon. Maksuihin ei sisälly ALV:a, koska kyse on viranomaistoiminnasta.

Liitteet

Viiteaineisto

11.1.2016

Valmistelija  
Martti Lätti  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi puh. 044 718 5417

**Päätösehdotus** Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen  
Lautakunta hyväksyy va. suunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös** Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

## Esitys

Liitteet

Viiteaineisto

Valmistelija  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi puh. 044 718 5417

**Päätösehdotus** Palvelualuejohtaja Pekka Vähäkangas  
Kh. hyväksyy kaupunkirakennelautakunnan esityksen.

## Päätös