

Kaavoituksen ja maankäytön taksa 2023

Kiteen kaupunki

Hyväksytty: Kh 12.12.2022 § X

Voimaantulo: X.X.2023 alkaen

1 § Yleistä

Tämä taksa on Kiteen kaupunginhallituksen 12.12.2022 §:ssä X hyväksymä ja tulee voimaan X.X.2023 alkaen.

Maksu määräytyy lupahakemuksen saapumispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä kunnassa voimassa olevien maksuperusteiden mukaisesti.

Tämä taksa on kokonaisuus ja eri toimenpiteiden maksut on sijoitettu omiksi ryhmikseen. Lupahakemuksissa lopullinen maksu muodostuu hakemuksessa/ilmoituksessa esitettyjen tai ilmi tulevien toimenpiteiden mukaan. Lupahakemuksien mukaiset maksut peritään yleensä yhdellä kerralla, kun lupapäätös on annettu. Maksu kattaa päätösasiakirjojen lunastamisen.

Kaavaa laadittaessa tai muuttaessa, kaupunki perii kustannukset aiheutuneet kustannukset aloitteen tekijältä kaavan etenemisen mukaan sekä kuten on jäljempänä esitetty. Esimerkiksi kaavaluonnoksen tultua hyväksytyksi kaupunki perii sille kaavanlaadinnasta siihen asti syntyneet kustannukset, kuten jäljempänä on eritelty.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa säädetään. Maksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään. Jos näiden maksujen mukaisia laskuja ei makseta määräajassa, maksut ovat MRL 145 §:n mukaisesti ulosottokelpoisia.

Hinnat ovat viranomaistoimintaa ja siten arvonlisäverottomia ellei toisin mainita. Arvonlisäverottomia ovat viranomaistoimintana luovutettavat tavarat ja palvelut. Viranomaistoinnalla tarkoitetaan samaa kuin valtion maksuperustelain (21.2.1992/150) 3 §:n 2 kohdassa mainituilla julkisoikeudellisilla suoritteilla.

2 § Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupahakemus

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu ja MRL 171 §:n mukainen poikkeamislupa: Myönteinen päätös 450 €, kielteinen päätös 300 €

MRL 145 §: ”Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.”

- Jos hakija peruuttaa hakemuksensa käsittelyn aikana tai ennen päätöksen antamista päätösesityksen oltua jo tehty (kaupunginhallituksen kokouslista on lähtenyt) peritään 50 % myönteisen poikkeamisluvan hinnasta.
- Mikäli kunta on hoitanut naapurien kuulemiset, kuulemiskustannukset veloitetaan täysimääräisenä, vaikka hakija peruuttaa hakemuksensa ennen päätöksen antamista.
- Mikäli hakemuksen vireilläolosta joudutaan kuuluttamaan sanomalehdissä, veloitetaan kuuluttamiskustannukset luvanhakijalta täysimääräisinä, sisältäen arvonlisäveron.
- Mahdolliset lehtikuulutuskustannukset veloitetaan täysimääräisenä ja arvonlisäverollisina myös siinä tapauksessa, että hakija peruuttaisi hakemuksensa ennen päätöksen antamista.
- Mikäli hanke edellyttää molempien lupien käsittelyä samalla kertaa, peritään vain yksi maksu.

2.2 Paperilla toimitetun hakemuksen kirjaaminen sähköistä arkistointia varten: 50 €

2.3 Lupahakemuksen liitteet:

2.3.1 Naapurien kuuleminen: 30 €/kpl

MRL 173 §: ”Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Kunnan on tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta 1 momentissa mainituille. Kunta voi periä tiedottamisesta aiheutuneet kustannukset hakijalta.”

Maankäyttö- ja rakennusasetus (10.9.1999/895) 65 §:”Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.”

2.3.2 Lainhuutotodistus: 18 €/kpl

MRA 85 §

2.3.3 Kiinteistörekisteriote: 18 €/kpl

2.3.4 Rasitustodistus: 18 €/kpl

2.3.5 Ympäristökartta ja kaavaote: Maksuton

2.4 Viranomaisen suorittama katselmustilaisuus poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun yhteydessä: 120 €

MRL 145 §; MRL 174 §: Poikkeamispäätökseen sovelletaan, mitä 145 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

Katselmuksen tarve on harkinnanvarainen ja tapauskohtainen. Kiteen kaupunki veloittaa yhden katselmuksen hanketta kohden, vaikka katselmuksia suoritettaisiin useampi.

2.5 Emätilatarkastelu: Työaikaveloituksen mukaan, kts. kohta 4.8

Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksista perittävään maksuun lisätään emätilatarkastelun tekemiseen kuluva työntekijän muodostama hinta, mikäli hakemuksen valmistelua varten on tarve tehdä emätilatarkastelu. Emätilatarkastelun tarve voi ilmetä esimerkiksi kaavoittamattomille ranta-alueille kohdistuvaa rakennushanketta koskevan poikkeamislupahakemuksen käsittelyssä.

3 § Kaavoituskustannukset

Tällä hetkellä Kiteen kaupunki käyttää kaavan laadinnassa ostopalveluita, mikä tarkoittaa sitä, että kaavanlaadintatyö ja siinä mahdollisesti tarvittavien selvitysten teettäminen hankitaan ulkopuoliselta konsultilta. Kaavanlaadintatyön kustannukset jaetaan kaavoitusaloitteen tekijän ja kaupungin välillä jäljempänä esitetyn mukaisesti, kun kaavan laadinta- tai muutostarve on lähtöisin muun kuin kaupungin kirjallisesta aloitteesta.

Kaavanlaadinnan kustannuksista, jotka syntyvät viranomaistoiminnasta, kuten

- asiakirjojen laatimiskustannukset,
- päätösten valmisteluun käytetystä työajasta muodostuvat kustannukset,
- kuulutuskustannukset lehdistä (sis. alv 24 %),
- maanomistajatiedote- (hinta/kpl: kts. kohta 2.3.1) ja lausuntopyyntöjen laatimis-, tulostus- ja lähettämiskustannukset,
- mahdolliset pohjakartan laatimisesta ja hyväksymisestä syntyvät kustannukset. Kaupunki tilaa pohjakartan laatimisen ja hyväksymisen ostopalveluna;
- MRL:n mukaiset viranomaisneuvotteluista syntyvät työaikaveloitukset;
- materiaalikustannukset sekä
- katselmuksista syntyvät kustannukset

peritään aina täysimääräisinä, mikäli kaava on lähtöisin muun kuin kaupungin aloitteesta. Kaupunki veloittaa työstään toteutuneiden työtuntien mukaan (hinta/työtunti: kts. kohta 4.8).

Jos kaupunginvaltuuston päätös kaavan hyväksymisestä ei saa lainvoimaa kaupungin virheestä johtuneista syistä, palautetaan laskutetuista kustannuksista 50%.

Mikäli kaavaa tai sen muutosta ei hyväksytä kaupungin päätöksentekokoelimissä, ei siihen mennessä perittyjä kustannuksia palauteta muutoksen hakijalle.

Laskutettujen kustannusten maksamatta jättäminen keskeyttää kaavan laatimisen.

Mikäli kiinteistön omistajuus vaihtuu kiinteistöä koskevan kaavoitusaloitteen ollessa vireillä, sovelletaan syntyvien ja syntyneiden, mutta laskuttamattomien kaavoituskustannusten laskuttamisessa omistajan vaihdoksen hetkellä voimassa olevaa taksaa.

3.1 Yleiskaavan laadinta tai muutos

Kiteen kaupunki perii puolet kaavanlaadintatyön kustannuksista, mikäli yleiskaavan laadinta- tai muutostarve on lähtöisin muun kuin kaupungin aloitteesta.

3.2 Asemakaavan laadinta tai muutos

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.”

Kiteen kaupunki perii MRL 59 §:n osoittamassa tapauksessa maanomistajalta tai -haltijalta ostopalveluiden käytön ja viranomaistoiminnan kustannukset täysimääräisesti. Lisäksi Kiteen kaupunki toimii MRL 59 §:n mukaisten kaavojen suhteen, kuten MRL:n 12a -luku mahdollistaa, mm. maankäyttösopimuksia koskien sekä kuten Kiteen kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa on päätetty.

Mikäli kaavoitusaloitteen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa.

3.3 Rantoja käsittelevän yleiskaavan laatiminen tai muutos

MRL 76 §: ”Jos **rantoja käsittelevä yleiskaava** laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.”

Kiteen kaupunki perii MRL 76 §:n osoittamassa tapauksessa maanomistajalta tai -haltijalta puolet kaavanlaadinnan kustannuksista. Maksujen perimisen periaatteista, tavasta ja ajasta päätetään kunkin rantayleiskaavan osalta kaavan tai sen muutoksen tullessa vireille.

Mikäli kaavoitusaloitteen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa.

3.4 Tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatiminen

MRL 77 c §: ”Jos 77 a §:n mukainen tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vaatimana ja tuulivoimahankkeeseen ryhtyvän taikka maanomistajan tai haltijan aloitteesta, kunta voi periä tältä yleiskaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset kokonaan tai osaksi. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan sekä -ajan.”

Kiteen kaupunki perii MRL 77 c §:n osoittamassa tapauksessa maanomistajalta tai -haltijalta kaavanlaadinnan kustannukset täysimääräisesti. Maksujen perimisen periaatteista, tavasta ja ajasta päätetään kunkin yleiskaavan osalta kaavan tullessa vireille.

3.5 Ranta-asemakaava

MRL 59 §; MRL 73 §: ”Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.”

Ranta-asemakaavan laatimiskustannuksista vastaa maanomistaja. Maanomistaja tilaa ranta-asemakaavan laatimisen sekä tarvittavat selvitykset, kuten luontoselvityksen, konsultilta.

Kiteen kaupunki perii maanomistajalta tai -haltijalta ranta-asemakaavasta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti. Mikäli kaavoitusaloitteen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa.

4 § Muut

4.1 MRL 55 §:n mukainen maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös kadun ja muiden yleisten alueiden nimien ja haja-asutusalueen teiden nimien muuttamisesta, kun aloitteentekijänä muu taho kuin kaupunki: 100 €

Hallintosääntö 4.luku, kohta 2.1.8

4.2 Maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös lykkäyksen myöntämisestä tonttien ja muiden alueiden myynti- tai vuokraehtojen mukaisen rakentamis- tai muun sellaisen velvollisuuden täyttämiseen: 100 €

Hallintosääntö 4.luku, kohta 2.1.8

4.3 Etuosto-oikeuden käyttämättäjäättämispäätös sekä käyttämistä koskeva ennakkotiedustelu: 100 €

Hallintosääntö 4.luku, kohta 2.1.8

Päätös sitoo kaupunkia kahden vuoden ajan: Etuostolaki (5.8.1977/608) 8 ja 19 §:t

4.4 Kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554) 33 § mukainen kunnan suostumus: 100 €

4.5 Pohjakartta-aineisto: 70 €/tilaus + alv 24 %

Dwg-, dxf-, ym. aineistot.

4.6 Asiakirjamaksut: Oman taksansa mukaan

4.7 Henkilöstön työaikaveloitus: 70 €/h

Työaikaveloituksen perusteena käytetään muutoksen laatimiseen käytettäviä työtunteja. Minimiveloitusaika on 0,5 tuntia.

4.8 Arkistoselvitys- tai tiedonhakutyö:

- Arkistoselvitys- tai tiedonhakutyö/asia (työaika alle 2 h) 60 €

- Vaativa tiedonhaku (työaika yli 2-5 h) 90 €

- Hyvin vaativat tiedonhaut (yli 5 h) 120 €

Maksut sisältävät A3- tai A4-kokoiset kopiot tai skannatut sivut.