

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 14.06.2023 § 71

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.06.2023

§ 71

Asemakaavoituksesta, suunnittelutarveratkaisusta ja asemakaava-alueen ulkopuolista sekä ranta-asemakaavan aluetta koskevasta poikkeamispäätöksestä perittävien maksujen tarkistaminen 1.8.2023 alkaen

2909/02.02.05.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki p. 050 387 8715

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n, 82 §:n, 137 §:n ja 171 §:n mukaisen asemakaavan, asemakaavan muutoksen, suunnittelutarveratkaisun sekä asemakaava-alueen ulkopuolista aluetta ja ranta-asemakaava-alueita koskevasta poikkeamisluvasta perittäviin maksuihin tehdään seuraavat muutokset ja uudet maksut otetaan käyttöön 1.8.2023 alkaen jätettyjen hakemusten osalta. (Suluissa voimassa oleva maksu.)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisesta ja ranta-asemakaavan käsittelystä perittävät korvaukset

I Vähäiset ja/tai välttämättömät asemakaavan muutokset 3000 € (1700 €).

Kaavan yhteydessä tehtävästä mahdollisesta tonttijaosta peritään erillisen hinnaston mukaiset kustannukset. Esimerkiksi tonttiliittymäjärjestelyt tai rakennusoikeuden ja rakennusalan pienet tarkistukset. Lisäksi peritään tiedotusmaksu ja tonttijakokustannukset erillisen hinnaston mukaan.

II Asemakaavan muutokset, jotka eivät edellytä maankäyttösopimusta 8000 € (2500 €).

Kiinteistön rakennusoikeuden lisäys alle 500 k-m² tai arvonnousu alle 30 000 euroa. Mikäli kaava edellyttää erillisiä selvityksiä, peritään niiden toteutuneet kustannukset. Kaavan yhteydessä tehtävästä tonttijaosta peritään hinnaston mukaiset kustannukset. Esimerkiksi omakotitonttien jakaminen tai täydennysrakentaminen, asuinkerrostalo- ja rivitalotonttien asemakaavat sekä vaikutukseltaan vähäiset liike- ja teollisuustonttien muutokset. Lisäksi peritään tiedotusmaksu, selvityskustannukset sekä tonttijakokustannukset erillisen hinnaston mukaan.

III Maankäyttösopimusta edellyttävät kaavamuutokset 10 000–30 000 € (ei muutosta)

Kiinteistön rakennusoikeuden lisäys yli 500 k-m² tai arvonnousu yli 30 000 euroa. Kaavoituskustannukset peritään toteutuneiden kustannusten perusteella. Mikäli kaava edellyttää erillisiä selvityksiä, peritään niiden toteutuneet kustannukset. Kaavan yhteydessä tehtävästä tonttijaosta peritään hinnaston mukaiset kustannukset. Esimerkiksi liiketonttien tai teollisuustonttien asemakaavat, muut korttelitason asemakaavat ja laajemman alueen kokonaisvaltaista suunnittelua edellyttävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset. Lisäksi peritään tiedotusmaksu, selvityskustannukset sekä tonttijakokustannukset erillisen hinnaston

mukaan.

Tiedotusmaksu 1000 € (300 €)

Kaavaprosessin aikainen tiedottaminen, vuorovaikutus ja kuulemisen järjestäminen mukaan lukien viralliset lehtikuulutukset.

Kaavatyön peruminen hakijan toimesta

Kaavan luokan ja laatimisvaiheen mukaiset kustannukset. Lisäksi peritään toteutuneet selvitykset ja tiedotusmaksut.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötiedot ja alustava luonnos laadittu = 30 % kaavoituskustannuksista.

Valmisteluvaiheen kuuleminen luonnoksen perusteella on suoritettu = 50 % kaavoituskustannuksista

Kaavaehdotus liitteineen laadittu = 100 % kaavoituskustannuksista.

Ranta-asemakaavat

Ranta-asemakaavan käsittelystä (MRL § 73 ja § 59) peritään toteutuneet hallinto-, kuulutus-, postitus- ja kopiokustannukset, kuitenkin vähintään 3000 €. Mikäli kaavan yhteydessä tehdään tonttijako, peritään siitä hinnaston mukaiset kustannukset. Ranta-asemakaavan pohjakartan (MRL § 54) tarkastusmaksu ja mahdolliset täydennyskartoitukset peritään paikkatietopalveluiden hinnaston mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunnan kielteinen kaavapäätös 1000 € (aloitusmaksu 500 €)

Lisäksi peritään toteutuneet selvitys- ja tiedotuskustannukset.

Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §)

Suunnittelutarveratkaisusta perittävä korvaus on 525 € (500 €).

Suunnittelutarveratkaisu edellyttää naapurimaanomistajien kuulemista: 38 €/kpl. Rakennuspaikan naapurin selvittäminen hakijan pyynnöstä naapurialue kohti: 25 €/kpl. Lisäksi laskutetaan kuulutus- ja selvityskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan. Kielteisestä suunnittelutarveratkaisun päätöksestä veloitetaan 50 % maksusta.

Poikkeamispäätös (MRL 171 §)

Poikkeamispäätöksestä asemakaava-alueen ulkopuolella ja ranta-alueella perittävä korvaus on 1070 € (660 €), kuitenkin enintään kaksi asuntoa käsittävän rakennuksen tai loma-asunnon osalta 690 €. Poikkeamispäätös edellyttää naapurimaanomistajien kuulemista: 38 €/kpl. Rakennuspaikan naapurin selvittäminen hakijan pyynnöstä naapurialue kohti: 25 €/kpl. Lisäksi laskutetaan selvityskustannukset toteuman mukaan. Kielteisestä poikkeamispäätöksestä veloitetaan 50 % maksusta.

Perusteluosa

Kaupungin talouden hoidon linjauksen mukaisesti kaupungin perimät maksut ja taksat tulee tarkistaa säännöllisesti ja korottaa niitä vähintään yleisen kustannustason nousua vastaavasti. Voimassa olevat asemakaavoitusta, suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa koskevat korvaukset on hyväksytty teknisessä ja ympäristölautakunnassa 8.12.2020 § 156, eivätkä ne vastaa nykyistä kustannustasoa.

Päätettävänä on kaavoitusmaksujen merkittävä korotus. Kaavoitus- ja lupamaksuja on aiemmin tarkistettu maltillisesti täydennys- ja korjausrakentamisen edistämiseksi sekä kiinteistöjen kehittämiseksi. Nykyiset Lahden kaupungin kaavoitusmaksut ovat kuitenkin jääneet huomattavasti jälkeen sekä todellisista kustannuksista että vertailukaupunkien hintatasosta (esim. Jyväskylä, Kuopio, Oulu). Kaavoitus- ja tiedotusmaksuihin sisältyy monialainen suunnittelu- ja

valmistelutyö, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen, tiedotus, sekä kaikki kaavatyöhön liittyvät aineistot lukuun ottamatta selvityksiä, joista sovitaan erikseen ja jotka laskutetaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Kaavoitusmaksut on jäsenelty kolmeen luokkaan: I vähäiset ja/tai välttämättömät kaavamuutokset, II kaavamuutokset, jotka eivät vaadi maankäytösopimusta sekä III maankäytösopimusta edellyttävät kaavat. Hinnastossa on annettu esimerkkejä eri luokkiin kuuluvista kaavoitustöistä. Aloitusmaksu (500 €) poistetaan, koska hinnastossa on kaavavaiheen mukaan perittävät maksut.

Kaupungilla on edelleen mahdollisuus laatia kaavoja ja kaavamuutoksia myös omasta aloitteestaan, jolloin maksut voidaan harkinnan mukaan jättää perimättä. Näin voidaan menetellä esimerkiksi, jos voimassa olevassa kaavassa ilmenee tekninen virhe, jota ei voida poikkeamispäätöksellä ohittaa.

Kaikkeen maankäytön suunnitteluun ja lupavalmisteluun liittyy paljon selvityksiä, vaikutusten arviointia ja vuorovaikutusta. Selvitysten kustannukset peritään kaavan hakijalta toteutuneiden kustannusten mukaan. Tiedotusmaksuun (1000 €) sisältyy koko kaavaprosessin aikainen viestintä ja vuorovaikutus, mukaan lukien virallinen nähtävilläolokuulutus. Kielteisestä päätöksestä peritään 1000 € maksu, joka korvaa aiemmin voimassa olleen aloitusmaksun ja valmistelutyötä.

Asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvien kustannusten perimisen perusteet ovat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 59 §:ssä, tonttijaon laatimisesta ja muuttamisesta MRL 82 §:ssä, suunnittelutarveratkaisusta MRL 137 §:ssä ja poikkeamisesta MRL 171 §:ssä. Kaupungilla on lain mukaan oikeus periä pääosin yksityisen edun

vaatimasta ja maanomistajan tai -haltijan aloitteesta laaditusta asemakaavan tai tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta korvaus. Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaan ranta-asemakaavasta on voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

Hinnastossa on maininta myös hakijan, omistajan tai sopimuksen mukaisen muun tahon velvollisuudesta vastata asemakaavan muutoksen perusteella kunnallisteknisiin verkostoihin tarvittavien muutosten kustannuksista.

Ranta-asemakaavan laatimiskustannuksista vastaa pääsääntöisesti kaava-alueen maanomistaja. Kaupungille aiheutuvia kuulutuksista, osallistamisesta ja aineistosta aiheutuvia kustannuksia on tarkistettu kustannustason nousun mukaisesti.

Ennen kaavatyöhön ryhtymistä pyritään aina arvioimaan hakijan tavoitteiden toteutumismahdollisuudet. Joskus kaavan valmistelun aikana tulee esille tekijöitä, jotka vaikuttavat lopputulokseen hakijan tavoitteiden kannalta epäsuotuisasti. Hakijalla on mahdollisuus perua kaavatyö kesken prosessin lähettämällä allekirjoitettu peruutuskirje. Kaavan laatimisesta peritään tällöin valmisteluvaiheesta riippuen aiheutuneet kustannukset.

Jos kaava on kaavoittajasta riippumattomista syistä passiivinen kahden vuoden ajan, kaavoitusprosessi raukeaa, ellei toisin sovita. Tässä yhteydessä voidaan tarkastella uudelleen myös kaavoitusmaksun määräytymisperusteet.

Hinnaston muutos koskee uusia anomuksia. Vireillä olevat kaavat saatetaan loppuun anomuksen jättöajankohtana voimassa olleen hinnaston mukaisesti.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 14.06.2023 § 71

Toimenpiteet

Säädöskokoelma