



KAAVOITUSTAKSAT JA STRATEGISET MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN PERIMÄT MAKSUT

Kunnanvaltuuston (36 §) 25.6.2024 hyväksymä taksa



Sisällys

Kaavoitustaksat ja strategisen maankäytön suunnittelun perimät maksut.....	3
Yleistä.....	3
Kaavoituksesta perittävät maksut.....	4
Asemakaava ja tonttijako	5
1 luokka, vaikutuksiltaan vähäinen,.....	5
2 luokka, vaikutuksiltaan tavanomainen.....	5
3 luokka, vaikutuksiltaan merkittävä.....	5
Ranta-asemakaava	6
1 luokka, vaikutuksiltaan vähäinen,.....	6
2 luokka, vaikutuksiltaan tavanomainen.....	6
3 luokka, vaikutuksiltaan merkittävä.....	6
Yleis- ja osayleiskaava Ranta-alueilla	7
1 luokka, vaikutuksiltaan vähäinen,.....	7
2 luokka, vaikutuksiltaan tavanomainen.....	7
3 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN merkittävä.....	7

Asiakirjan päivitykset:

(pvm.):



KAAVOITUSTAKSAT JA STRATEGISEN MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN PERIMÄT MAKSUT

Tämä asiakirja on tehty Tervon kunnan alueen kiinteistönomistajia, kuntalaisia ja kunnassa asioivia varten.

Palkkio peritään, jos kaava, kaava muutos tai tonttijaon muuttaminen on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta. (MRL § 59, § 82)

Yleiskaavan laatimisesta ranta-alueella kunta voi periä enintään puolet maanomistajan kaavasta saaman hyödyn suhteessa. (MRL § 76)

Tuuliosaleiskaavan laatimisesta kunta voi periä tuulivoimahankkeeseen ryhtyvältä tai maanomistajalta tai - haltijalta tuulivoimayleiskaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset kokonaan. (MRL § 77 c)

Kunnalla on oikeus periä suunnittelutarve- ja poikkeamislupaa koskevat käsittely- ja päättämismaksut (MRL § 145, § 171, § 174)

Tervon kunnanvaltuusto on hyväksynyt tämän taksan xx.xx.2024 Taksa tulee voimaan xx.xx.2024

YLEISTÄ

MAKSUPERUSTEET

Hakijan on allekirjoitettava ennen työn aloittamista kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa sovitaan kaavan tavoitteista ja laatimisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kunta pitää itsellään oikeuden laskuttaa kaava muutoksesta, suunnittelutarveratkaisusta ja poikkemispäätöksistä muodostuvat ylimääräiset kulut toteutuneiden kulujen mukaisesti.

Mikäli kaavamuutoksen hakijoita useampi kuin yksi, kaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset jaetaan rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa hakijoiden kesken. Jakoperusteena määräävä rakennusoikeus on haettavan kaava muutoksen mukainen lopullinen rakennusoikeus. Jos kaavoituksen aikana hakijoiden määrä lisääntyy, peritään uusilta hakijoilta kaavoituskorvaus alkuperäisten hakijoiden mukaisesti.

Ranta-asemakaavan kustannuksen koostuvat viranomaisen käsittelymaksusta.

Kaikki kaavoitusten konsulttikustannukset ja sopimukset ovat aina hakijan ja kaavoittajan välisiä.

Mikäli kaavamuutosta on haettu yksityisen edun piiriin kuuluvan edustajan toimesta, kuuluvat kaavoituksen aikana muodostuneet kaavoituksen konsulttikustannukset aina hakijan/hakijoiden vastuulle.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa korkolain säännösten mukaisesti.

Kunnalle suoritettavat maksut ovat viranomaistoimintana arvonnisäverotonta. Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa korkolain säännösten mukaisesti.

MAKSUJEN SUORITUS

Kaavoitusmaksut suoritetaan 2-3 erässä, riippuen kaavoituksen luokituksesta. Ensimmäinen erä (50 %) veloitetaan kaavoituksen käynnistämissopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Mikäli hakija peruu hakemuksen prosessin aikana, jo veloitettuja maksueriä ei palauteta hakijalle.

Toinen erä veloitetaan ehdotusvaiheessa:

Luokka 1	50 %
luokat 2 ja 3	30 %

Kolmas erä kaavan saatua lainvoiman

KAAVOITUKSESTA PERITTÄVÄT MAKSUT

Perusmaksun maksuluokkia on kolme (vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen/merkittävä), Perusmaksuihin sisältyy kaavojen eri vaiheissa aiheutuvat valmistelukustannukset, joita ovat mm. nähtävilläolon asiakaspalvelusta, viranhaltijatyöskentelystä ja kokouspalkkiosta ja kaavojen esittelytilaisuuksista muodostuvat kustannukset.

PERUSMAKSUT,

Asemakaavoitus ja tonttijako yleis-/ osayleiskaavan muuttaminen ranta-alueella sekä ranta-
asemakaavan muuttaminen

Luokka 1	500 €
Luokka 2	1 200 €
Luokka 3	2 700 €

Tuuliosayleiskaava

Perusmaksu	2 700 €
Käsittelymaksu tuulimyllyä kohden	2 500 €
<u>Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeusluvut</u>	500 €

Kuulutusmaksu / kuulutus 450 €

PERUSMAKSUJEN LUOKITUKSET:

Luokkiin 1 ja 2 kuuluvat kaavoitus muutokset, jotka eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä. Luokkaan 3 kuuluu kaavat ja kaavan muutokset, jotka ovat vaikutuksiltaan merkittäviä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on päätösvallan siirtämisen rajana käytetty termiä "vaikutuksiltaan merkittävä". Hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on vaikutuksiltaan merkittävinä pidetty laaja-alaisia kaavoja sekä sellaisia, joilla muutoin voi olla merkittäviä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muita vaikutuksia.

Kunnan kaavoituksesta vastaava viranomainen vastaa kaavoituksen luokituksen määrittämisestä.

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO

1 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄINEN,

Luokkaan kuuluvat vaikutukseltaan vähäiset asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat vain muutoksen kohteena olevaan tonttiin tai lähiympäristöön. Kaavamuutos voidaan tehdä ilman erillisiä melu-, maaperä, luonto, tms. selvityksiä tai tavanomaista laajempaa vaikutusten arviointi. Osallisia ovat vain tontin omistaja tai haltija sekä naapurimaa-alueen omistajat tai haltijat.

Muutos koskee:

yhtä pientalotonttia
rakennusoikeuden siirtämistä tontin sisällä
tontin sisäisten kaavamerkintöjen muutosta
rakennusoikeuden lisäämistä **enintään 20 %**
kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella
pientalon talotyypin muutosta
muut em. verrattavat muutokset

2 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN TAVANOMAINEN

Luokkaan kuuluvat vaikutuksiltaan tavanomaiset asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat samaan kortteliin ja lähiympäristöön. Osallisia on aina enemmän kuin 2, minkä takia joudutaan tutkimaan vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaavamuutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia.

Muutos koskee:

yhtä asuinkerrostalotonttia, useampaa pientalotonttia, tai yhtä liikerakennusten tonttia
rakennusoikeuden siirtämistä tontin sisällä
rakennusoikeuden lisäämistä **enintään 20 % {kuitenkin enintään 1000 k-m²}**
ullakkotilan käyttötarkoituksen muutosta
kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella tai kerroskorkeutta vastaavalla tavalla
asuinrakennusten talotyypin muutosta tai käyttötarkoituksen osittaista muutosta
muut em. verrattavat muutokset

3 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄ

Luokkaan kuuluvat uudet asemakaavat tai vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavan muutokset tai asemakaava-alueen laajentaminen. Kaavamuutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia. Osallisten määrä voi olla suuri ja hanke voi edellyttää esittely ja neuvottelutilaisuuksia.

Muutos/hanke koskee:

yhtä tai useampaa korttelia tai laajaa aluetta
Teollisuustonttia tai -aluetta
Sote-tonttia tai -aluetta
pääasiallisen käyttötarkoituksen tai maankäytön muutosta
rakennusoikeuden nostamista **enemmän kuin 20 % {kuitenkin yli 1 000 k-m²}**
kerrosluvun tai rakennuksen korkeuden nostamista enemmän kuin yhden kerroksen verran
muut em. verrattavat muutokset

RANTA-ASEMAKAAVA

1 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄINEN,

Luokkaan kuuluvat vaikutukseltaan vähäiset ranta-asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat vain muutoksen kohteena olevaan tonttiin tai lähiympäristöön. Kaava muutos voidaan tehdä ilman erillisiä melu-, maaperä-, luonto-, tms. selvityksiä tai tavanomaista laajempaa vaikutusten arviointi. Osallisia ovat vain tontin omistaja tai haltija sekä naapurimaa-alueen omistajat tai haltijat.

Muutos/hanke koskee:

yhtä pientalo- tai loma- tai matkailurakennustonttia
rakennusoikeuden siirtoa kiinteistön sisällä
tontin sisäisten kaavamerkintöjen muutosta
rakennusoikeuden lisäämistä **enintään 20 %**
kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella
rakennusten talotyyppin muutosta
muut em. verrattavat muutokset

2 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN TAVANOMAINEN

Luokkaan kuuluvat vaikutuksiltaan tavanomaiset ranta-asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat samaan kortteliin ja lähiympäristöön. Osallisia on aina enemmän kuin 2, minkä takia joudutaan tutkimaan vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaavamuuos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia.

Muutos/hanke koskee:

uutta ranta-asemakaavaa
2-5 pientalo- tai loma- tai matkailurakennustonttia
rakennusoikeuden siirtämistä kiinteistön sisällä
rakennusoikeuden lisäämistä **enintään 20 % (kuitenkin enintään 200 k-m²)**
kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella tai kerroskorkeutta vastaavalla tavalla
rakennusten talotyyppin muutosta tai käyttötarkoituksen osittaista muutosta
muut em. verrattavat muutokset

3 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄ

Luokkaan kuuluvat uudet asemakaavat tai vaikutuksiltaan merkittävät ranta-asemakaavan muutokset tai asemakaava-alueen laajentaminen. Kaavamuuos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia. Osallisten määrä voi olla suuri ja hanke voi edellyttää esittely ja neuvottelutilaisuuksia.

Muutos/hanke koskee:

uutta ranta-asemakaavaa
5 tai useampaa pientalo- tai loma- tai matkailurakennustonttia
yhtä tai useampaa korttelia tai laajaa aluetta
pääasiallisen käyttötarkoituksen tai maankäytön muutosta
rakennusoikeuden nostamista **enemmän kuin 20 % (kuitenkin yli 200 k-m²)**
kerrosluvun tai rakennuksen korkeuden nostamista enemmän kuin yhden kerroksen verran
muut em. verrattavat muutokset

YLEIS- JA OSAYLEISKAAVA RANTA-ALUEILLA

1 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄINEN,

Luokkaan kuuluvat vaikutukseltaan vähäiset muutokset yleis- ja osayleiskaavan ranta-alueilla, joiden vaikutukset kohdistuvat vain muutoksen kohteena olevaan kiinteistöön tai lähiympäristöön. Kaava muutos voidaan tehdä ilman erillisiä melu-, maaperä, luonto, tms. selvityksiä tai tavanomaista laajempaa vaikutusten arviointia. Osallisia ovat vain tontin omistaja tai haltija sekä naapurimaa-alueen omistajat tai haltijat.

Muutos/hanke koskee:

yhtä loma-asunto- tai pientalokiinteistöä
rakennusoikeuden siirtämistä kiinteistön sisällä
rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta
rakennusoikeuden lisäämistä **enintään 35 %**
muut em. verrattavat muutokset

2 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN TAVANOMAINEN

Luokkaan kuuluvat vaikutuksiltaan tavanomaiset muutokset yleis- ja osayleiskaavan ranta-alueilla, joiden vaikutukset kohdistuvat samaan yleis- tai osayleiskaavaan ja lähiympäristöön. Osallisia on aina enemmän kuin 2, minkä takia joudutaan tutkimaan vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaava muutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia.

Muutos/hanke koskee:

kahta tai useampaa rakennuspaikkaa kiinteistön sisällä
rakennusoikeuden siirtämistä kiinteistöjen välillä
rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta
rakennusoikeuden lisäämistä **enintään 35 % {kuitenkin enintään 100 k-m²}**
muut em. verrattavat muutokset

3 LUOKKA, VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄ

Luokkaan kuuluvat uudet asemakaavat tai vaikutuksiltaan merkittävät muutokset yleis- tai osayleiskaavan tai yleis- tai osayleiskaava-alueen laajentaminen ranta-alueilla. Kaavamuuos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia. Osallisten määrä voi olla suuri ja hanke voi edellyttää esittely ja neuvottelutilaisuuksia.

Muutos/hanke koskee:

kahta tai useampaa kiinteistöä
kahden tai useamman rakennuspaikan siirtoa kiinteistöjen välillä
pääasiallisen käyttötarkoituksen tai maankäytön muutosta
rakennusoikeuden nostamista **enemmän kuin 35 % {kuitenkin yli 100 k-m²}**
muut em. verrattavat muutokset