

Kaavoitusohjausmaksun päivittäminen

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.01.2023 § 4

1318/02.05.00/2022

Valmistelija	asemakaavapäällikkö Simon Store, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää 1 hyväksyä tarkistetun kaavoitusohjausmaksun siten, että - ensimmäisen maksuluokan kustannus on 5 400 € - toisen maksuluokan kustannus on 9 000 € - kolmannen maksuluokan kustannus on 16 200 €. 2 että tarkistettu maksu astuu voimaan 1.3.2023 lähtien 3 että pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Päätös	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Selostus

Taustaa

Kunnanvaltuusto päätti 25.6.2009 ottaa käyttöön kaavoitusohjausmaksun 1.8.2009 alkaen ja hyväksyä maksulle seuraavat yleiset perusteet:

1) jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laaditaan maanomistajan tai -haltijan aloitteesta eikä kaavoitushanke edellytä maankäyttösopimusta, peritään maanomistajalta tai -haltijalta taksan mukainen kaavoitusohjausmaksu

2) kunkin kaavoitushankkeen maksuluokka päätetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä

3) mikäli jonkin kaavoitushankkeen kunnalle aiheuttamien kustannusten todetaan kaavoitusprosessin aikana toteutuvan selvästi pienempänä kuin kaavoitushankkeen maksuluokkaa määritettäessä oli arvioitu, voi yhdyskuntatekniikan lautakunta alentaa maksua erillisellä päätöksellä enintään 50 %

4) yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää kaavoitusohjausmaksun euromäärien tarkistamisesta yleisen kustannuskehityksen mukaisesti.

Edellä esitetyt perusteet ovat edelleen toimivia eikä niihin ole tarpeen tehdä muutoksia.

Aiemmin hyväksytty maksutaulukko perustui yhdyskuntatekniikan toimialalla tehtyyn arvioon kaavahankkeen ohjaukseen ja käsittelyyn osallistuvan henkilöstön palkkakustannuksista sekä teknisistä

kustannuksista. Maksutaulukko sisälsi kolme maksuluokkaa, joihin hankkeet on jaettu vaativuuden perusteella. Taulukko ei tehnyt eroa konsulttivetosten ja kunnan omana työnä tekemien kaavojen välillä.

Käytössä on kolme maksuluokkaa suunnitteluhankkeen vaativuuden mukaan. Ensimmäiseen maksuluokkaan kuuluu asema- ja ranta- asemakaavan vähäiset muutokset, jotka koskevat enintään yhtä kortteli- aluetta ja joissa käyttötarkoitus ei muutu eikä rakennusoikeus lisäännä. Toinen maksuluokka sisältää useampaa tonttia tai kortteliä koskevat uudet asema- ja ranta-asemakaavat sekä kaavamuutokset, joissa esim. käyttötarkoitusta tarkastetaan ja rakennusoikeutta lisätään vähäisesti. Kahden ensimmäisen maksuluokan hankkeissa laaditaan pääsääntöisesti vain ehdotus.

Kolmas ja vaativin maksuluokka sisältää uudet asema- ja ranta- asemakaavat tai vaativat kaavamuutokset, jotka koskevat useampaa tonttia tai kortteliä ja joissa rakennusoikeus lisääntyy, kuitenkin ylittämättä maankäytösopimuksen kynnystä. Hankkeet edellyttävät yleensä laajempaa suunnittelua ja kaupunkikuvallista tarkastelua, selvitysten laatimista sekä eri suunnittelualojen yhteistyötä.

Maksuluokkaperusteet ovat osoittautuneet käytännössä toimiviksi eikä niitä ole tarpeen muuttaa lukuun ottamatta seuraavia vähäisiä rakennusoikeuksien tarkistuksia 700 k-m²:stä 750 k-m²:iin. Edellä esitetyt rakennusoikeuden muutokset koskevat ensimmäistä ja kolmatta maksuluokkaa.

Vuonna 2019 hyväksyn kaavoitusohjausmaksupäätöksen kustannukset ovat

- ensimmäisen maksuluokan hankkeissa on 4 500 €
- toisen maksuluokan hankkeissa 7 500 €
- kolmannen maksuluokan hankkeissa 13 500 €.

Maksutaulukon tarkistaminen

Kaavaohjausmaksua korotettiin kolme vuotta sitten. Kuluvana vuonna kuten myös vuonna 2023 yleinen hintataso nousee tuntuvasti ja sen takia on perusteltua kortottaa ohjausmaksua. Korotustarve muodostuu kaavaohjaustyön lisäksi toimisto- ja hallintotehtävistä aiheutuvista kustannuksista.

Edellisen perusteella maksua esitetään korotettavaksi siten, että kaikissa vaativuusluokissa kokonaiskustannusta korotetaan 12 %:lla. Lisäksi näin syntyvää uutta kokonaiskustannusta korotetaan palkka- ja teknisten kustannusten ns. indeksikorotuksena liki 8,8 %. Uudet kaavaohjausmaksut muodostuvat siten seuraavasti (korotus yhteensä 20 % sekä mahdollinen maksuluokkapyöristys ylöspäin):

- | | |
|----------------------------|-----------|
| - ensimmäinen maksuluokka: | 5 400 € |
| - toinen maksuluokaluokka: | 9 000 € |
| - kolmas maksuluokka: | 16 200 €. |

Maksun suorittaminen

Kaavoitusohjausmaksu on arvonlisäveroton. Kaavoituksen käynnistyessä (OAS:n tultua hyväksytyä) maksetaan käsirahana 1750 € (korotus edelliseen + 250 €). Ennen asemakaavan asettamista ehdotuksena nähtäville (MRL 65 §) on oltava maksettuna vähintään puolet (50%)

kaavoitusohjausmaksusta. Loput maksetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaavoitusohjausmaksun lisäksi kaavoitusaloitteen tehneeltä taholta peritään hankkeen edellyttämät kuulutus- ja mahdolliset tilojen vuokrauskulut.

Mikäli hakija (maanomistaja / kaavoitusaloitteen tehnyt taho) peruu hakemuksensa MRL 65 § nähtävilläolokuulutuksen julkaisemisen jälkeen tai jos muutos ei tule lainvoimaiseksi, jää maksetut käteis- ja ennakkomaksut kunnalle korvauksena aiheutuneista kuluista.

Liite:

- Kirkkonummen kunnassa käytettävät kaavaohjausmaksut alkaen 1.3.2023

Päätöshistoria