Kaavamuutosten hinnoittelu Rovaniemi 2012

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan, jos asemakaava tai asemakaan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset.

HE 101/1998 vp 59 §:n perustelujen mukaan *tällaisesta tilanteesta on kysymys ainakin silloin, kun yleisempiä kunnan kehitykseen liittyviä syitä kaavan laatimiseksi ei ole olemassa. Toisena edellytyksenä on maanomistajan tai -haltijan aloite, joka edellyttää tältä nimenomaisia toimia (esimerkiksi kirjallinen pyyntö tai muu dokumentoitu tahdonilmaisu). Laatimiskustannukset ja käsittelykustannukset voidaan periä säännöksen mukaan kokonaisuudessaan maanomistajalta tai -haltijalta. Luonnollisestikin säännös mahdollistaa, että ne peritään myös osittain tai jätetään kokonaan perimättä. Säännös ei siis velvoita perimään kustannuksia, vaan antaa kunnalle oikeuden tähän.*

MRL:n mukainen tarkoituksenmukainen suunnittelualue tai kaavaprosessin aikana esille tulleet seikat voivat edellyttää kaava-alueen laajentamista kaupungin tai muun maanomistajan alueelle. MRL 51 §:n mukaisesti kaupungin tulee tällöin kaavoittaa myös muita kuin hakijan omistamia maita. Maanomistajalla/ -haltijalla ei ole myöskään lakiin perustuvaa oikeutta saada aluettansa kaavoitettua tai saada hakemuksensa mukaista asemakaavaa, sillä kaavan sisällöstä vastaa kaupunki ja kaavan sisältö ratkaistaan kaavaprosessissa.

Hinnat:

1. Teknisen lautakunnan toimivaltaan kuuluvan asemakaavan hinta on yleensä 2000 € + maanomistajalle kaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus 1 €/ k-m^2. Rakennusoikeus osoitetaan kaavassa kerrosalana tai tonttitehokkuutena.

2. Kaupunginvaltuuston toimivaltaan kuuluvan asemakaavan hinta on yleensä 3000 € + maanomistajalle kaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus 1 €/ k-m^2. Rakennusoikeus osoitetaan kaavassa kerrosalana tai tonttitehokkuutena.

3. Jos asemakaava sisältää paljon maanalaisia tai muita tiloja, joita ei lueta kerrosalaan, huomioidaan ne maksua määrättäessä kuten kerrosala. Rakennusoikeus osoitetaan kaavassa kerrosalana tai tonttitehokkuutena.

4. Mikäli työ vaatii ympäristövaikutusten arviointia, meluselvitystä tai muuta erillisselvitystä kaupunki voi hakijaa kuultuaan laskuttaa sen hakijalta.

5. Kaavahakemuksesta annettu kielteinen päätös 670 €.

6. Kaupungille jätetyn asemakaavamuutoksen peruuttaminen 380€. Tämä maksu koskee kaavamuutoshakemuksia, joista on enintään toimielimen vireille tulopäätös. Muutoin perutusta kaavasta peritään kohtien 1-4 sekä 7 mukaisesti.

7. Lisäksi peritään kuulutuskustannukset 200 € kuulutusta kohden.

Hinnastoa sovelletaan myös ranta-asemakaavoissa sekä oikeusvaikutteisissa suoraan rakennuslupaan oikeuttavissa yleiskaavoissa. Hakijalta peritään kaavoituskulut kokonaisuudessaan kaavaprosessissa, mikäli hakija omistaa/ hallitsee kaavoitettavasta alueesta vähintään 50 %. Mikäli osuus on vähäisempi, peritään hakijalta kaavoituskustannukset maaomistuksen suhteessa. Hinnat pyöristetään lähimpään kymmeneen euroon.