

## Kaavamuutosten hinnoittelu Rovaniemi 2016

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan, jos asemakaava tai asemakaavan 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 2600 €.
2. Kaupunginvaltuuston toimivaltaan kuuluvan asemakaavan hinta on 4000 €.
3. Mikäli työ vaatii ympäristövaikutusten arviointia, meluselvitystä tai muuta erillisselvitystä kaupunki voi hakijaa kuultuaan laskuttaa sen hakijalta.
4. Kaavahakemuksesta annettu kielteinen päätös 800 €.
5. Kaupungille jätetyn kaavamuutoksen peruuttaminen 400 €. Tämä maksu koskee kaavamuutoshakemuksia, joista on enintään toimitelimen vireille tulopäätös. Muutoin perutusta kaavasta peritään kohtien 1-3 sekä 6 mukaisesti.
6. Lisäksi peritään kuulutuskustannukset 250 € kuulutusta kohden.

Hinnastoa sovelletaan myös ranta-asemakaavoissa sekä oikeusvaikutteisissa suoraan rakennuslupa- ja 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.