

***Maankäytön palvelujen
yksikön taksa
- perustelut***

Hattulan kunta

hattula

Sisällysluettelo

1 § Yleistä	1
2 § Kaavoituskustannukset	2
2.1 Kustannusten sisältö	2
2.2 Yleiskaavan laadinta tai muutos	3
2.2.1 Rantoja käsittelevän yleiskaavan laatiminen tai muutos	3
2.2.2 Tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatiminen.....	4
2.3 Asemakaavan laadinta tai muutos.....	4
2.4 Ranta-asemakaava	4
3 § Kaavahankkeen keskeyttäminen	4
4 § Muut.....	5
4.1 Poikkeamislupahakemus (RakL 57 §).....	5

Versiohistoria

Pvm	Versio	Tekijä	Kuvaus
X.X.2026	1.0	Juha Kervinen	Hyv. elinvoimalk X.X.2026 § X
X.X.2026			Hyv. kh X.X.2026 § X
X.X.2026			Voimaantulo

1 § Yleistä

Tämä taksa koskee Maankäytön palvelujen yksikön maksuja, jotka on eritelty yllä sisällysluettelossa. Yksikkö hoitaa kunnan kaavoitusta, maankäyttöä ja paikkatietoa. Taksa perustuu alueidenkäyttölain (jäljempänä AKL) säädöksiin. Taksa on Hattulan kunnanhallituksen X.X.2026 §:ssä X hyväksymä (Hallintosääntö 88 §) ja tulee voimaan X.X.2026 alkaen.

Kaavojen osalta taksan mukaan määräytyvät maksut koskevat yksityisen maanomistajan tai hanketoimijan kaava-aloitteita. Jokaisen maanomistajan tai -haltijan esittämän kaavahankkeen osalta tehdään vireilletulopäätöksen yhteyteen arvio kaavamuutoksen tarpeellisuudesta, ja jos hanke nähdään tarpeelliseksi, tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus. Taksassa esitetyt maksuja noudatetaan myös sellaisten kustannusten osalta, jotka jäävät perittäväksi maankäyttösopimuksen yhteydessä.

Kaavaa laadittaessa tai muutettaessa, kunta perii aiheutuneet/erikseen sovitut kustannukset kaavahankkeen hakijalta kaavan vaiheiden etenemisen mukaan. Esimerkiksi kaavaluonnoksen tultua hyväksytyksi kunta perii sille kaavanlaadinnasta siihen asti syntyneet kustannukset ja kuten jäljempänä sekä taksassa on eritelty.

Maksu määräytyy kaavahakemuksen saapumispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä kunnassa voimassa olevien maksuperusteiden mukaisesti. Mikäli hankealueen omistajuus vaihtuu kiinteistöä koskevan kaavahankkeen ollessa vireillä, sovelletaan syntyvien ja syntyneiden, mutta laskuttamattomien kaavoituskustannusten laskuttamisessa omistajan vaihdoksen hetkellä voimassa olevaa takkaa.

Taksan mukaan määräytyvät kaavoitus- ja muut maksut sekä kustannukset voidaan laskuttaa ilman erillistä päätöstä, lautakunnan kaavan vireille tultua päättämisen luokan/jaon mukaan. Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa säädetään. Lakisääteiset maksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Kaavoitus on viranomaistoimintaa ja sen kustannukset ovat siten arvonlisäverottomia.

Mikäli kaava/ kaavan muutos edistää olennaisesti rakennussuojelua, voidaan kaavanhankkeen hakijan/hakijoiden maksua kohtuullistaa enintään 50 % kunnan harkinnan mukaisesti.

Työn kustannus määritellään kaavan laajuuden, vaikutusten ja vaativuuden mukaan, taksassa olevien maksuluokkien mukaisesti ja jaetaan mahdollisten useampien hakijoiden kanssa heidän välillään, muodostuvan hyödyn, kuten rakennusoikeuden suhteessa. Mikäli kaavan tavoitteet tai laajuus muuttuvat prosessin aikana, voidaan käsittelymaksua korottaa.

Hakija sitoutuu kaavan tai kaavamuutoksen laatimisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen allekirjoitetulla kaavoitushakemuksella.

2 § Kaavoituskustannukset

Kaavanlaadintatyön kustannukset jaetaan kirjallisen hakemuksen perusteella kaavahankkeen hakijan ja kunnan välillä jäljempänä sekä taksassa esitetyn mukaisesti.

Mikäli työ edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä selvityksiä tai muita tavanomaisesta valmistelusta poikkeavia erityisselvityksiä, kuten maaperätutkimuksia, lisätään niistä kunnalle aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä hakijalta perittävään tai hänen kanssaan sovittuun korvaukseen. Kunta harkitsee selvitysten tarpeellisuuden.

2.1 Kustannusten sisältö

Kaavanlaadinnan kustannukset, jotka syntyvät viranomaistoiminnasta, kuten

- asiakirjojen laatimiskustannukset (esimerkiksi kaavan piirtäminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, palauteraporttien ja kaavaselostuksen laadinta),
- päätösten valmistelu, valmistelun ohjaukseen ja valvonta,

- päätösasiakirjojen ja kaavanlaadintatyössä syntyneen materiaalin lunastaminen,
- mahdollisen kaavoitusmittauksen valvonnan sekä pohjakartan hyväksymisen kustannukset (kunta tilaa pohjakartan laatimisen ja hyväksymisen ostopalveluna),
- mahdollisesti tarvittavien, AKL:n mukaisten viranomaisneuvotteluiden valmistelu- ja työaikakustannukset,
- viranomaislausuntopyyntöjen laatimis- ja lähetyskustannukset
- materiaalikustannukset,
- katselmuksista syntyvät kustannukset sekä
- olemassa olevien selvitysten ajantasaisuuden ja hankkeeseen hyödyntämiskelpoisuuden varmistamisesta aiheutuvat kustannukset

sisältyvät kunkin maksuluokan mukaiseen kunnalle maksettavaan korvaukseen.

Maksujen veloitus tapahtuu kaavaprosessin vaiheiden mukaan tehdyn työn valmistuttua, ennen seuraavaa vaihetta.

Suunnitteluvarausmaksu ehkäisee yksityisen kaavahankkeen jäämistä kesken kunnasta riippumattomista syistä ja sitouttaa hakijan hankkeeseen. Suunnitteluvarausmaksu peritään, kun maanomistaja allekirjoittaa kaavoitushakemuksen. Maksu palautetaan hankkeen saatua lainvoiman.

2.2 Yleiskaavan laadinta tai muutos

Hattulan kunnanhallitus päättää kaavoitusaloitteen hyväksymispäätöksellä ja käynnistämissopimuksella yleiskaavan kustannusten jaosta (Hallintosääntö 24 §).

2.2.1 Rantoja käsittelevän yleiskaavan laatiminen tai muutos

AKL 76 §:n mukaan, jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa.

2.2.2 Tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatiminen

AKL 77 c §:n mukaan, jos 77 a §:n mukainen tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vaatimana ja tuulivoimahankkeeseen ryhtyvän taikka maanomistajan tai haltijan aloitteesta, kunta voi periä tältä yleiskaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset kokonaan tai osaksi.

2.3 Asemakaavan laadinta tai muutos

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

2.4 Ranta-asemakaava

AKL 59 § ja 73 §:t:

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

Ranta-asemakaavan laatimiskustannuksista vastaa maanomistaja. Maanomistaja tilaa ranta-asemakaavan laatimisen sekä tarvittavat selvitykset, kuten luontoselvityksen, konsultilta.

3 § Kaavahankkeen keskeyttäminen

Olennessa viiveen aiheutuessa kustannusten maksamisessa, kunta keskeyttää kaavan laatimisen. Esimerkiksi laskutetun erän viivästyessä yhden kuukauden.

Mikäli kaavaa tai sen muutosta ei hyväksytä kunnan päätöksentekoeleimissä, ei siihen mennessä maksettuja kustannuksia palauteta muutoksen hakijalle/hakijoille.

4 § Muut

4.1 Poikkeamislupahakemus (RakL 57 §)

Rakentamislaki 79 §:”Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.”

Rakentamislaki (RakL) 64 §: ”Kunnan on ennen poikkeamislupaa, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.”

Maankäyttö- ja rakennusasetus (10.9.1999/895) 65 §:”Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.”