

## Asemakaavan muutoksen laatimisesta perittävät kustannukset

Kehittämislautakunta 26.11.2024 § 150

809/10.02.02/2024

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL §59) mukaan oikeus periä korvaus yksityisten maanomistajien aloitteesta laadituista asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista, joista koitua hyöty tulee yksityiselle maanomistajalle. Korvauksen tulee olla kustannusperusteinen. Kuntalaisten yhdenvertaisuuden turvaamiseksi on syytä laatia ohjeisto pienten, yksityisten toimijoiden hakemien kaavoitushankkeiden korvauksista.

Asemakaavan laatimisesta syntyy kuluja kaavakartan laatimisen lisäksi esimerkiksi maasto- ja mittaustyöstä, tiedottamisesta ja kuulutuksista, tarvittavista ympäristöselvityksistä tai muusta erityisasiantuntijatyöstä.

Nyt laadittu kaavoitushinnasto soveltuu suhteellisen virtaviivaisiin asemakaavamuutoksiin, jossa toimenpiteet ja kustannukset ovat ennakoitavia. Kiinteää kaavoitushinnastoa on täydennetty varautumalla ylimääräisiin kustannuksiin tuntihinnoittelulla. Vähäisistä suuremmissa yksityistä etua palvelevissa asemakaavamuutoksissa käytetään kustannusperusteista tuntihinnoittelua. Laajoissa elinkeinotoimintaa palvelevissa hankkeissa kaavoitushintojen sisällyttäminen kaavoituksen käynnistämissopimukseen ja maankäytösopimukseen on luontevaa.

Kaavoituskustannukset laskutetaan kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn aikana voimassa olevan hinnaston mukaisesti sen peilatussa tarkistettua kustannustasoa, jollei perustellusta syystä ole syytä noudattaa kustannusten kertymisajan hinnastoja. Mahdollinen kielteinen päätös kaavoitusaloitteeseen laskutetaan kaavoitusaloitteen tekemisaikana voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Raahen kaavoituksen palveluhinnastoa tarkistetaan vähintään 5 vuoden välein.

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön mukaisesti kaavoitusaloitteiden hyväksymisestä ja hylkäämisestä kaavoitusyksikön resurssit huomioiden ja halutessaan priorisoiden kaavoja, jotka edistävät työllisyyttä, ovat yhteensopivia kaavoitusohjelman tavoitteiden kanssa, edistävät rakennussuojelua tai ovat työn laajuuteen nähden erityisen helpotöisiä.

Asiasta on tehty yritysvaikutusten arviointi, ja vaikutukset ovat positiivisia. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä. Pienten, yksityisten toimijoiden hakemien kaavoitushankkeiden hinnasto tuo yksityisten toimijoiden kaavoituskustannuksiin läpinäkyvyyttä ja yhdenvertaisuutta. Hinnasto helpottaa kaavoituskustannusten suuruuden arviointia ja jäntevöittää yksityisten toimijoiden kaavoitushankkeiden läpivientä.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Kaavoitushinnastaselvitys vaihe 1

Kaavoitushinnastaselvitys vaihe 2

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta

Merkitsee Kaavoitushinnastaselvityksen vaiheet 1-2 tiedoksi.

Esittää kaupunginhallitukselle, että Raahen kaupungissa otetaan käyttöön kaavoitushinnastaselvitys vaiheen 2 hinnasto yksityisen edun vaatimissa kaavahankkeissa 1.1.2025 lähtien.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa.