

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	73	23.02.2015	14	
Kaupunginvaltuusto	40	02.03.2015	16	

151-2015 (032)

Asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut (Yt)

Tiivistelmä: -

Kh § 73

Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoituspäällikkö Christina Hovi
9.2.2015:

Sovellettavat säännökset

Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta (maankäyttö- ja rakennuslaki MRL 59 §). Vastaavasti kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset, jos tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut (MRL 82 §).

Valtuuston tehtävänä on päättää kunnan palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista (kuntalaki 13 § 2 mom. 4 kohta).

Lautakunnan tehtävänä on päättää tehtäväalueen palveluiden ja tuotteiden hinnoittelusta kaupunginvaltuuston tai kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden ja perusteiden mukaisesti (hallintosääntö 23 § 2 mom. 7 kohta). Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan tehtävänä on päättää maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisista asemakaavan laatimisesta perittävistä korvauksista (ympäristötoimialan johtosääntö 2 § 1 mom. 10 kohta).

Kiinteistönmuodostusjohtajalla on oikeus päättää tonttijakojen laatimiskustannusten perimisestä (kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 27.2.2013 § 69).

Nykyiset taksat

Nykyinen kaavoitustaksa on ollut voimassa 1.8.2010 alkaen (Ympäristö- ja kaavoituslautakunta 15.6.2010 § 335). Taksan perusteena on kaavakartan koko ja kaavan korttelialueiden käyttötarkoitus. Maanomistajilta asemakaavakartan laatimispalkkiona ja kuulutuskustannuksina perittävät maksut:

- AO-, AR- ja T -alueet: 700 euroa A4 -kokoista kartanosaa kohti, kuitenkin siten, että laatimiskuluina peritään vähintään 2000 euroa,
- AK- sekä K -alueet: 1000 euroa A4 -kokoista kartan osaa kohti, kuitenkin siten, että laatimiskuluina peritään vähintään 3000 euroa,
- Kuulutusten julkaiseminen 500 euroa.

Voimassa olevan kaavoitustaksan maksujen muodostumisperusteet eivät kuvaa asemakaavan tai asemakaavanmuutoksen valmistelun vaativuutta eikä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneita kustannuksia.

Kiinteistöliikelaitos on Kiinteistönmuodostusjohtajan päätöksellä 5.12.2014 § 23 tarkistanut tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta perittäviä maksuja (jäljempänä tonttijakotaksa) 1.1.2015 lukien kustannustason muutosten vuoksi

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	73	23.02.2015	14	
Kaupunginvaltuusto	40	02.03.2015	16	

noin 10 %:lla. Taksa noudattaa yleistä suurien kaupunkien hintatasoa. Maanomistajan tai -haltijan pyynnöstä laaditusta tonttijaosta tai tonttijaon muutoksesta, mikäli muutos on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima tai aiheutunut pyydetyistä asemakaavan muutoksesta ja tonttijaon koelaskennasta perittävät maksut ovat:

- Kortteliin tai korttelin osaan laadittu erillinen tonttijako 950 euroa, tonttijako asemakaavan yhteydessä 700 euroa.
- Kolmannelta ja jokaiselta seuraavasta tontista suoritetaan lisäksi erillisessä tonttijaossa 120 euroa (anotaan Kiinteistöliikelaitokselta) ja asemakaavan yhteydessä laadittavassa tonttijaossa 80 euroa.

Koelaskennasta ja poikkeuksellisen suuritoisista tonttijaonmuutoksista peritään työstä aiheutuneet todelliset kustannukset tuntiveloituksena:

- I ryhmä (ylempi korkeakoulututkinto) 120 euroa
- II ryhmä (korkeakoulu- ja opistotasoinen tutkinto, toimitusinsinööri) 85 euroa
- III ryhmä (muut tutkinnot, tietopalvelu, tilaustyöt, toimitusvalmistelu) 50 euroa
- IV ryhmä (maastomittausryhmä) 120 euroa.

Henkilötuntien veloitus hinnat sisältävät yhteiskustannuskorvauksen, joka on 120 % työaikakorvauksesta.

Uusi kaavoitustaksa

Kaavoitustaksan uudistaminen sisältyy kaupunginvaltuuston 17.6.2013 § 127 hyväksymän kaupungin uudistamisohjelma U1:n toimenpiteisiin, jonka mukaan asemakaavataksa tulee uusia todellisiin kustannuksiin perustuen. Kaavoitustaksan ajanmukaistamisen nettovaikutustavoitteeksi on asetettu 85 000 euroa vuodelle 2015.

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu on valmistellut ehdotuksen uudeksi kaavoitustaksaksi. Kaupunginhallitus palautti 19.1.2015 § 39 ympäristötoimialan valmisteleman taksan yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelu on muuttanut aiemmin valmistelemaansa taksaa seuraavasti:

- Maksujen korotuspykälät on poistettu.
- Sopimuksessa kaavan valmistelusta määritellään valmistelutyön enimmäishinta.
- Lakimiesten valmistelutyön tuntiveloitusperusteet on lisätty taksaan.
- Ulkopuolisen asiantuntijatyön hankinnasta sovitaan sopimuksessa kaavan valmistelutyöstä tai kumppanuussopimuksessa.
- Kaavan luottamuselinkäsittelystä aiheutuneet kustannukset peritään kerran kutakin kaavaa kohti.
- Taksa tulee voimaan 1.5.2015.
- Kaavoituksen katsotaan käynnistyneen kun sopimus kaavan valmistelutyöstä tai kumppanuussopimus on allekirjoitettu tai luottamuselin on merkinnyt MRL 63 §:n mukaisen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Kaavoitustaksa noudattaa Lahden, Oulun ja Tampereen kaupunkien hintatasoa, joissa kaavan laatimiskustannukset peritään toteutuneiden kustannusten mukaan. Tampereen taksa ei sisällä pykälää valmistelun enimmäishinnasta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	73	23.02.2015	14	
Kaupunginvaltuusto	40	02.03.2015	16	

Suurissa kaupungeissa omakotitonttien jakamisesta peritään yleisesti kiinteä hinta.

Taksan on tarkoitus tulla voimaan 1.5.2015. Taksaa sovelletaan sen voimaantulon jälkeen käynnistettäviin kaavoihin ja kaavanmuutoksiin. Kaavoituksen katsotaan käynnistyneen kun sopimus kaavan valmistelusta tai kumppanuussopimus on allekirjoitettu tai luottamuselin on merkinnyt MRL 63 §:n mukaisen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ellei muusta ole sovittu. Taksaa ei sovelleta niihin kaavoihin, joiden osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ennen taksan voimaantuloa.

Aikaveloituserusteiseen laskutukseen siirtyminen edellyttää sopimuksen solmimista kaavan valmistelutyöstä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä. Kaupungissa on vireillä useita kaavan laatimisaloitteita, joiden pohjalta kaavoitusta ei ole vielä käynnistetty (kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta ei ole merkinnyt kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tiedoksi). Myös näiden kaavan laatimisaloitteiden tekijöiden kanssa tulee solmia sopimus kaavan valmistelutyöstä ja uuden kaavoitustaksan soveltamisesta.

Kaupunkisuunnittelussa on valmius siirtyä aikaveloituserusteisten kaavoitusmaksujen perimiseen. Kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikössä on ollut tuntiseuranta käytössä jo 1.1.2003 alkaen. Kaavoitusyksikkö otti tuntiseurannan käyttöön 1.5.2014. Vielä on liian aikaista arvioida, mitkä ehdotetun kaavoitustaksan todelliset kustannusvaikutukset ovat. Kaavoitusprosessit ovat kestoiltaan pitkiä, usein monelle kalenterivuodelle ajoittuvia, eikä toistaiseksi alle vuoden kestäneen tuntiseurannan perusteella pystytä vielä arvioimaan yksittäisten kaavojen valmisteluun käytettyä kokonaistyöaikaa ja -kustannuksia.

Talousarvion 2015 liitteenä hyväksytyn Asemakaavoitusohjelman 2015–2018 ja Ympäristötoimialan operatiivisen sopimuksen mukaan vuonna 2015 käynnistetään muutamia yksityisen maanomistajan aloitteesta laadittavia asemakaavanmuutoksia, jonka seurauksena uudistamisohjelmassa U1 asetettu nettovaikutustavoite, 85 000 euroa vuonna 2015, on mahdollista saavuttaa.

Liite 1	Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut
Oheismateriaali 1	Vertailu 10 suurimman kaupungin kaavoitustaksoista (pl. Kuopio)
Oheismateriaali 2	Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut – muutokset 9.2.2015

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaiset asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävien maksujen perusteet.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kokouksessa asiaa oli selvittämässä kaavoituspäällikkö Christina Hovi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	73	23.02.2015	14	
Kaupunginvaltuusto	40	02.03.2015	16	

Kv § 40

Liite 1	Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut
Oheismateriaali 1	Vertailu 10 suurimman kaupungin kaavoitustaksoista (pl. Kuopio)
Oheismateriaali 2	Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut – muutokset 9.2.2015

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaiset asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävien maksujen perusteet.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

noud Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu