

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistoiminnot

KAAVOITUKSESTA JA MUISTA KAAVOITUKSEEN LIITTYVISTÄ VIRANOMAISTEHTÄVISTÄ PERITTÄVÄT MAKSUT

Hyväksytty ympäristöteknisessä lautakunnassa 18.12.2024 §

Taksa tulee voimaan 1.1.2025 alkaen. Ennen voimaantuloa saapuneet hakemukset käsitellään aikaisemman taksan mukaisesti.

1 § YLEISTÄ

Kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai haltijalta kaavoituksesta sekä tonttijako- ja laatu- ja ympäristösuojeluun liittyvistä tehtävistä aiheutuvia kustannuksia alueidenkäyttölain perusteella. Nämä maksut on määrätty tässä taksassa.

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään tässä taksassa (RakL 79 §).

Työhön ryhtyminen edellyttää hakijan sitoutumista aiheutuviin maksuihin ja kustannuksiin. Työ on viranomaistoimintaa.

Työaikaveloitukset

- | | |
|-----------------------|---------|
| • Arkkitehti | 97 € /h |
| • Kaavasuunnittelija | 82 € /h |
| • Suunnitteluavustaja | 57 € /h |

2 § ASEMAKAAVAN LAATIMINEN JA MUUTTAMINEN

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 (AKL 59 §).

Mikäli kaavan laatiminen edellyttää tehtäväksi selvityksiä ja suunnitelmia, hakijalta peritään:

- Kaavahankkeen vaatimat erillisselvitykset ja suunnitelmat sekä muut konsulttikustannukset aiheutuneiden kustannusten mukaan.
- Sopimuksen mukaan hakija voi hankkia itse selvityksiä ja suunnitelmia.

Mikäli tonttijako laaditaan, tai muutetaan asemakaavan laadinnan yhteydessä (AKL 82 §)

Tonttijako tonttia kohti	400 €
---------------------------------	--------------

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistoiminnot

	Kielteinen päätös asemakaavan muutoshakemukseen	700 €
2.1	Ympäristötekniisen lautakunnan toimivaltaan kuuluva vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutoksen laatiminen	
	<ul style="list-style-type: none"> • pienialainen muutos, jolla ei ole yleistä merkitystä kuntalaisten kannalta, ja jonka vaikutukset kohdistuvat kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen • esim. muutetaan tontin/korttelin sisäisiä järjestelyjä tai tonttijakoja, vähäinen rakennusoikeuden lisääminen • vaikuttaa vain saman tai viereisen korttelin maanomistajiin tai asukkaisiin. 	
	Kaavan laatiminen	3 000 €
	Lisäksi peritään kaavaprosessiin liittyvät kuulemis-, kuultus- ja ilmoituskustannukset	1 380 €
2.2	Kaupunginhallituksen/valtuuston toimivaltaan kuuluvan asemakaavan tai asemakaavamuutoksen laatiminen	
2.2.1	1. Luokka: kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluva: Vähäistä suurempi asemakaavamuutos	
	<ul style="list-style-type: none"> • rakennusaloja, rakennusoikeutta, pääkäyttötarkoitusta, rakentamismääräyksiä tai muuta tontin/korttelin järjestelyä koskeva, ei merkittävä muutos • ei edellytä erityisempää eri tahojen yhteistyötä. 	
	Kaavan laatiminen	5 000 €
	Lisäksi peritään kaavaprosessiin liittyvät kuulemis-, kuultus- ja ilmoituskustannukset	2 210 €
2.2.2	2. Luokka: kaupunginvaltuuston toimivaltaan kuuluva Merkittävä muutos, pienialainen kaava-alueen laajennus	
	<ul style="list-style-type: none"> • käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja/tai kerrokorkeuden merkittävä muutos • vaikutus kaupunkikuvaan • edellyttää eri tahojen yhteistyötä. 	
	Kaavan laatiminen	9 000 €
	Lisäksi peritään kaavaprosessiin liittyvät kuulemis-, kuultus- ja ilmoituskustannukset	2 210 €

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistoiminnot

2.2.3 3. Luokka: kaupunginvaltuuston toimivaltaan kuuluva

Vaativa muutos, merkittävä kaava-alueen laajennus

- keskeisen ja/tai vaativan tontin/korttelin muutos tai asemakaava-alueen laajennus, joka vaikuttaa yleensä huomattavasti ympäristöön ja kaupunkikuvaan
- merkittäviä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muita vaikutuksia
- yhteistyötahoja tai osallisia voi olla paljon.

Kaavan laatiminen

16 000 €

Lisäksi peritään kaavaprosessiin liittyvät kuulemis-, kuultus- ja ilmoituskustannukset

2 210 €

2.2.4 4. Luokka: kaupunginvaltuuston toimivaltaan kuuluva

Erittäin vaativa kaavahanke

- erittäin vaativa tai hyvin laaja-alainen maankäytön muutos
- huomattavat kaupunkikuvalliset ja /tai laajat ympäristölliset vaikutukset
- osallisia tai yhteistyötahoja ja selvitystyötä runsaasti.

Kaavan laatiminen työaikaveloituksen mukaan

Lisäksi peritään kaavaprosessiin liittyvät kuulemis-, kuultus- ja ilmoituskustannukset

2 210 €

2.3 Asemakaavan laatiminen konsultin toimesta

Mahdollisesta konsultin käytöstä asemakaavan laadinnassa tehdään erillinen käynnistämissopimus hankkeen haltijan kanssa, jossa kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sovitaan.

- kaavahankkeen käsittely ja kaavan ohjaus voidaan periä toteutuneiden kustannusten perusteella

Kaavahankkeen käsittely ja ohjaus, maksu vähintään

4 000 €

Lisäksi peritään toteutuneet kaavaprosessiin liittyvät kuulemis-, kuultus- ja ilmoituskustannukset

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistoiminnot

2.4 Maanomistajan laatima kaupunginvaltuuston toimivaltaan kuuluva ranta-asemakaava (AKL 59, 74 §)

- konsultti laatii kaavan
- maanomistaja vastaa konsultti- ja selvityskuluista.
- kumoamisesta veloitetaan 25% kaavahankkeen käsittelystä ja kaavoituksen ohjauksen kustannuksista

Kaavahankkeen käsittely ja kaavoituksen ohjaus

**1 000 €
/rak.paikka**

Lisäksi peritään toteutuneet kaavaprosessiin liittyvät kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskustannukset

3 § YLEISKAAVAN LAATIMINEN JA MUUTTAMINEN

3.1 Ranta-alueen yleiskaava

Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan (AKL 76 §).

- sovitaan tapauskohtaisesti käytetäänkö konsulttia vai laatiiko kaupunki kaavan omana työnä
 - **50 % työaikaveloitus, jos laaditaan kaupungin työnä**, työsuorituksen osallistuneiden palkat ks. 2.2.4
 - **50 % konsulttikustannuksista, jos laaditaan konsulttityönä**
- + Kaavahankkeen käsittely ja kaavoituksen ohjaus**

5 000 €

Lisäksi peritään 50 % erillisselvityskustannuksista sekä 50 % kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskustannuksista (6 §).

3.2 Maanomistajan tai hankkeen haltijan laatima tuulivoimayleiskaava

Jos AKL 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. Kunta hyväksyy kaava-

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistoiminnot

aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan sekä -ajan (AKL 77 c §).

Hankkeenhaltija/maanomistaja vastaa kaikista konsultti- ja selvityskuluista.

3.2.1	Tuulivoimakaava, ei vaadi YVA-menettelyä Kaavahankkeen käsittely ja kaavoituksen ohjaus	3 000 € + 2 500 € /voimala
3.2.2	Tuulivoimakaava, vaatii YVA-menettelyn Kaavahankkeen käsittely ja kaavoituksen ohjaus	6 000 € + 2 500 € /voimala

Lisäksi peritään kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskustannukset (6 §).

3.3	Yleiskaavan laatiminen konsultin toimesta Mahdollisesta konsultin käytöstä yleiskaavan laadinnassa tehdään erillinen käynnistämissopimus hankkeen haltijan kanssa, jossa kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sovitaan.	
	<ul style="list-style-type: none"> • kaavahankkeen käsittely ja kaavan ohjaus voidaan periä toteutuneiden kustannusten perusteella • vähintään perittävät kustannukset 	10 000 €

Lisäksi peritään kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskustannukset (6 §).

4 §	POIKKEAMISLUPA AKL:SSA ja RakL:SSA SÄÄDETYSTÄ TAI SEN NOJALLA ANNETUSTA SÄÄNNÖKSESTÄ, MÄÄRÄYKSESTÄ, KIELLOSTA TAI MUUSTA RAJOITUKSESTA. (RakL 57 §)	
	Myönteinen päätös vähäistä suurempi poikkeaminen	600 €
	Myönteinen päätös merkittävä poikkeaminen	1 500 €
	Kielteinen päätös	50%
		lupamaksusta

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistoiminnot

5 § SIJOITTAMISLUPA**5.1 Sijoittamisen edellytysten olemassaolon ratkaiseminen erillisellä päätöksellä (RakL 43 § 1 mom, 44 - 46 §)**

Myönteinen päätös asemakaava-alueella	600 €
Myönteinen päätös tavanomainen rakennushanke muualla kuin asemakaava-alueella	600 €
Myönteinen päätös muuta kuin tavanomaista rakennushanketta koskeva (esim. tuotantolaitos, aurinkovoimala)	4 000 €
Myönteinen päätös tuulivoimalahankkeesta	1 000 €
	/voimala
Kielteinen päätös	50% lupamaksusta

Lisäksi peritään kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskustannukset (6 §).

5.2 Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan erityisten edellytysten ratkaiseminen (RakL 43 a §, 46 a §)**Myönteinen päätös hankkeen koon ja vaikutusten mukaan** **5 000-25 000 €****Kielteinen päätös** **50% lupamaksusta**

Lisäksi peritään kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskustannukset (6 §).

6 § VIRANOMAISEN SUORITTAMA KUULEMINEN

Kaavan vireille tulosta ilmoittaminen (AKL 62 §), tiedottaminen laatimisen aikana (AKL 63 §), ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (AKL 65 §), hyväksymisestä ilmoittaminen ja voimaan tulosta ilmoittaminen (AKL 67 §), poikkeamismenettely sekä sijoittamislupa suunnittelutarvealueelle (RakL 46, 64, 67 § ja MRA 86, 90 §).

6.1 Ilmoittaminen kirjeellä

Perusmaksu sisältäen yhden osallisen kuulemisen	146 €
Maksu yhtä osallista kohti, joka joudutaan lisäksi kuulemaan	8 €

6.2 Kunnallisen ilmoituksen laatiminen ja sen julkaisemisen valvonta

146 €
+ilmoituskulut

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniinen toimiala, Maankäyttö-, suunnittelu- ja viranomaistoiminnot

7 § KAAVOITTAJALTA PYYDETTY KIRJALLINEN LAUSUNTO

Lausunto tai arvio työaikaveloituksen mukaan

8 § MAKSUN SUORITTAMINEN

Kaikki maksuperusteiden mukaiset maksut ja kustannuskorvaukset on suoritettava, kun kaavapäätös on lainvoimainen tai kustannuksia voidaan periä niiden aiheuttua erillisen sopimuksen mukaan.

Mikäli kaavaa tai sen muutosta ei hyväksytä, oikeus kumoa hyväksymispäätöksen tai se ei muusta syystä tule voimaan, peritään laatimis- ja käsittelykustannuksista 50 % sekä selvitys-, ilmoitus- ja kuulutus-kustannukset.

Mikäli hakija peruu hakemuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymispäätöstä, peritään hakijalta 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta sekä aiheutuneet kuulemis- ja muut kustannukset.

Maksut ja kustannukset jaetaan maanomistajien kesken rakennusoikeuden/pinta-alan/tonttien määrän/maankäyttömuodon mukaisessa suhteessa tai erillisen sopimuksen mukaan.

Poikkeamista tai sijoittamislupaa koskevat maksut on suoritettava, kun päätös tai lausunto on annettu. Mikäli hakija peruuttaa poikkeamista tai sijoittamislupaa koskevan hakemuksen ennen päätöksen antamista ja päätösesitys on jo valmisteltu, peritään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta ja ilmoitus- ja kuulemis-kulut.

9 § MAKSUPERUSTEIDEN HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Nämä maksuperusteet ovat Kajaanin kaupungin ympäristötekni- sen lautakunnan 18.12.2024 hyväksymät ja tulevat voimaan 1.1.2025. Maksu määräytyy hakemuksen saapumispäivänä voi- massa olevan taksan mukaan.