

Elinympäristölautakunta

Hyv. 20.9.2022

Kangasalan kaupungin maankäytön palvelumaksut

Tässä luettelossa on määritelty Kangasalan kaupungin maankäytön palvelualueen veloittamat palvelumaksut.

Viranomaistoiminta on arvonlisäverotonta, joten hinnat eivät sisällä arvonlisäveroa.

Sisällys

Kangasalan maankäytön palvelumaksut.....	1
1 Asemakaavan laatiminen tai muuttaminen.....	2
2 Ranta-asemakaavan laatiminen ja muuttaminen.....	5
3 Yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen.....	7
4 Erillinen sitova tonttijako	8
5 Mittauspalvelut.....	8
6 Työaikavelotukset.....	9
7 Muut kulut	9
8 Lausunnot	9

1 Asemakaavan laatiminen tai muuttaminen

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta on kunnalla oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 59 §).

Kangasalan kaupungin asemakaavoista hakijalta perittävät palvelumaksut määritellään kaavan laajuuden ja haasteellisuuden mukaan alla olevan hinnaston mukaisesti. Kaavoitusviranomaisen arvioi käsittelymaksun. Mikäli kaavan tavoitteet tai laajuus muuttuvat prosessin aikana, voidaan käsittelymaksua nostaa.

1.1 Pientaloalueiden tiivistäminen tonttia jakamalla

Kangasalla on käynnissä nauhataajaman tiivistämisprojekti, jossa mahdollistetaan vanhojen omakotitonttien tiivistäminen jakamalla niitä useammaksi tontiksi. Omakotitontin jakaminen asemakaavamuutoksella voi Kaupunginhallituksen päätöksen (19.2.2018 § 41) mukaisin edellytyksin ja ehdoin olla mahdollista päätöksessä mainituilla palvelumaksuilla:

a) Tontin jakaminen kahtia	4000 €
b) Tontin jakaminen useampaan osaan	6000 €

- Lisäksi asemakaavamuutoksen hakijalta peritään kuulutuskustannuksina lehteen tulevaa kuulutusta kohti 200 €. Lehtikuulutuksen tarve arvioidaan hankekohtaisesti.

Mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää erillisselvityksiä (esim. melu-, hulevesi- tai luontoselvitys) peritään asemakaavamuutoksen hakijalta niiden kustannukset. Ensisijaisesti kuitenkin pyritään siihen, että hakija itse teettää erillisselvitykset omalla kustannuksellaan.

1.2 Vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos

Työmäärältään vähäinen, yksittäisten tonttien kaavamääräyksiä koskeva asemakaavamuutos tai vaiheasemakaava 6500 €

1.3 Asemakaavan muutos tai uusi asemakaava

Asemakaavamuutokset:

- a) 1-2 tonttia/kiinteistöä koskeva, asuinaluetta tiivistävä asemakaavamuutos, jossa tavoiteltu tonttitehokkuus on alle 0,8 9000 €
- b) 1-2 tonttia/kiinteistöä koskeva, asuinaluetta tiivistävä asemakaavamuutos, jossa tavoiteltu tonttitehokkuus on yli 0,8 12 000€
- c) 1-2 tonttia/kiinteistöä koskeva, käyttötarkoituksen muutos asumisen sallivaksi 12 000 €
- d) 1-2 tonttia/kiinteistöä laajempien ja tavoitteiltaan poikkeavien asemakaavamuutosten palvelumaksut arvioidaan tapauskohtaisesti

Uudet asemakaavat:

- e) Kangasalan maapoliittisen ohjelman 2021 kohdassa 6 tarkoittamassa pirstaloituneen maanomistuksen tapauksessa maanomistajan tai haltijan tekemästä aloitteesta johtuen olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirin jakaminen useammaksi rakennuspaikaksi alueen ensimmäisessä asemakaavassa:
1. yhden pientalon rakennuspaikan muodostaminen olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi 4000 €
 2. kahden pientalon rakennuspaikan muodostaminen olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi 6000 €
- f) Uusi asemakaava, jonka laajuus on alle 1ha ja jolla tavoitellaan pien- ja rivitalojen korttelialueita ja/tai kerrostalojen korttelialueita alle 0,8 tonttitehokkuudella ja niihin liittyviä yleisiä alueita 14 000 €
- g) Uusi asemakaava, jonka laajuus on 1-2ha ja jolla tavoitellaan pien- ja rivitalojen korttelialueita ja/tai kerrostalojen korttelialueita alle 0,8 tonttitehokkuudella ja niihin liittyviä yleisiä alueita 17 500 €

- h) Uusi asemakaava, jonka laajuus on alle 2ha ja jolla tavoitellaan kerrostalojen korttelialueita vähintään 0,8 tonttitehokkuudella ja niihin liittyviä yleisiä alueita
20 000 €
- i) Elinkeinoelämää palvelevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten kustannukset arvioidaan tapauskohtaisesti
- Lisäksi asemakaavamuutoksen hakijalta peritään kuulutuskustannuksina lehteen tulevaa kuulutusta kohti 200 €. Vaikutuksiltaan vähäisiä asemakaavoja lukuunottamatta kuulutuskertoja on asemakaavoissa vähintään 3 kpl.

Mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää erillisselvityksiä (esim. melu-, hulevesi- tai luontoselvitys) peritään asemakaavamuutoksen hakijalta niiden kustannukset. Ensisijaisesti kuitenkin pyritään siihen, että hakija itse teettää erillisselvitykset omalla kustannuksellaan.

Kaavamuutoksen yhteydessä tai jälkeen erityisesti uudisalueilla saattaa olla tarpeen laatia erillinen sitova tonttijako. Tonttijako voidaan tehdä asemakaavan yhteydessä tai erillisenä. Erillinen tonttijako on hinnoiteltu erikseen kohdassa 4.

Kustannuksista voidaan myöntää enintään 50% huojennuksia erityisestä syystä. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi:

- kaavan tuottamaa erityistä hyötyä yleiselle edulle tai kulttuuriympäristö- ja luontoarvojen turvaamista
- kaavan hakijan kaavakonsultilta tilaamaa suunnittelutyötä, mikäli se on selvästi vähentänyt kaavoituksen työtä

1.4 Asemakaavan laskutus

Jos hakija peruuttaa elinympäristölautakunnan käsittelemän asemakaavaehdotuksen, laskutetaan kaavan laatimisesta ja käsittelystä kuten hyväksytystä asemakaavasta. Jos peruutus tehdään ennen kuin elinympäristölautakunta on käsitellyt ehdotusta, arvioi kaavoitusviranomaisen maksun suuruuden työvaiheen mukaan.

2 Ranta-asemakaavan laatiminen ja muuttaminen

Ranta-asemakaavan tarkoitus on ohjata pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueella. Maanomistajalla on oikeus ryhtyä laatimaan ranta-asemakaavaa omistamalleen alueelle. Ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kaupunkiin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 74 §).

Maanomistaja vastaa kaavan laatimisen kustannuksista sekä kaavan laatimiseen mahdollisesti liittyvien selvitysten kustannuksista. Kaupunki hoitaa kaavan käsittelyyn liittyvät viranomaistehtävät ja perii tästä maksun (Maankäyttö- ja rakennuslaki 59 §).

- Tavanomainen Rakennuspaikan siirto tai vastaava yksinkertainen kaava, viranomaistehtävät 3000 €
 - Tavanomaista laajempi tai haastavampi ranta-asemakaava, viranomaistehtävät 4000 €
 - Ranta-asemakaavan kumoaminen 2000 €
- Lisäksi peritään kuulutuskustannuksina lehteen tulevaa kuulutusta kohti 200 €.

Kaavoitusviranomaisen arvioi käsittelymaksun.

Mikäli ranta-asemakaavan laatiminen edellyttää kaupungilta tavanomaiset viranomaistehtävät ylittävää työtä, (esimerkiksi emätilatarkastelua) työ laskutetaan työaikaveloituksen (kohta 6) mukaisesti.

Kustannuksista voidaan myöntää enintään 50% huojennuksia erityisestä syystä. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi kaavan tuottamaa erityistä hyötyä yleiselle edulle tai rakennetun ympäristön tai luonnonympäristö arvojen turvaamista.

- Lisäksi peritään ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä 500 euroa perusmaksuna sekä 50 euroa jokaiselta alkavalta 10 hehtaarilta. Pohjakartan hyväksyy Kangasalan kaupungin maanmittausinsinööri.

Kaupunki voi myös laatia ranta-asemakaavaa varten pohjakartan, jolloin työ laskutetaan työaikaveloituksen (kohta 6) mukaan.

3 Yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen

3.1 Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueella

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

Mikäli yleiskaava käynnistetään kaupungin aloitteesta, perittävien maksujen periaatteet ja maksun perimistapa ja -aika hyväksytään erillisellä päätöksellä.

Maanomistajan aloitteesta vireille tulevasta rantayleiskaavamuutoksesta perittävien maksujen periaatteet ja maksun perimistapa ja aika hyväksytään lautakunnan erillisellä päätöksellä.

3.2 Tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatimiskustannukset

Jos tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vaatimana ja tuulivoimahankkeeseen ryhtyvän taikka maanomistajan tai haltijan aloitteesta, kunta voi periä tältä yleiskaavan laatimisesta aiheutuneita kustannuksia. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan sekä -ajan. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 77 c §)

Maanomistajan tai haltijan aloitteesta vireille tulevasta tuulivoimarakentamista ohjaavasta yleiskaavasta perittävien maksujen periaatteet ja maksun perimistapa ja aika hyväksytään lautakunnan erillisellä päätöksellä.

4 Erillinen sitova tonttijako

Yksityisen kiinteistönomistajan omistamalle tai kaupungilta vuokratulle asemakaavoitetulle alueelle voi olla tarpeen laatia sitova tonttijako (Maankäyttö- ja rakennuslaki 78 ja 79 §).

Sitovan tonttijaon laatimisessa ja käsittelyssä noudatetaan seuraavia palvelumaksuja:

- Yksinkertainen sitova tonttijako 1-4 osaan 1000 €
- Vaativammat sitovat tonttijaot laskutetaan soveltaen maankäytön palvelumaksuja
- Suunnittelutyöstä veloitetaan työaikaveloituksen mukaan (kohta 6).

5 Mittauspalvelut

- Maastomittausryhmän työaikaveloitus on 150 €/tunti (vähimmäisveloitus 1 tunti)
 - o Hinta sisältää mahdolliset merkintätarvikkeet kuten puurimat, maalit, naulat, nauhat ja tarrat
- Dronella tehtävät työt laskutetaan työaikaveloituksen mukaan (kohta 6) ja lopputuotteen tulostuskustannusten, karttaotteiden ja digitaalisen aineistoluovutuksen palvelumaksujen mukaan (kohdat 5.1 ja 5.2).
- Muut tehtävät veloitetaan työaikaveloituksen mukaan (kohta 6).
- Matkakustannukset veloitetaan Verohallinnon tekemän verovapaiden matkakustannusten päätöksen suuruisina. Matkustamiseen käytetystä ajasta ei veloiteta työaikaveloitusta.

5.1 Digitaalisen aineiston luovutuskustannukset

- Vektori- tai rasterimuotoisen aineiston luovuttaminen 50 €/tiedosto
- Kuvatiedostot (esim. Pdf, jpeg, tulosteet sähköisessä muodossa) 20 €/tiedosto
- Lisäksi aineiston tekemisestä ja muokkaamisesta voidaan veloittaa työaikaveloituksen (kohta 6) mukaan. Minimiveloitus on yksi tunti.
- Karttarajapintojen käytöstä ei peritä maksua

5.2 Paperiset karttatulosteet ja kopiointi

- Paperitulosteet ja kopiointi A5-A3 kokoiset 40€
- Paperitulosteet ja kopiointi A2-A0 kokoiset 65€
- Lisäksi aineiston tekemisestä ja muokkaamisesta voidaan veloittaa työaikaveloituksen mukaan (kohta 6).

6 Työaikavelotukset

- Diplomi-insinööri, arkkitehti tai vastaava 100€/tunti
- AMK insinööri, teknikko tai vastaava 80€/tunti
- Kartoittaja, paikkatietokäsittelijä, tekninen avustaja tai vastaava 60€ /tunti

Tavanomaisen asiakaspalvelun ylittävistä palveluista kuten aineistojen muokkauksista voidaan veloittaa tuntityönä.

7 Muut kulut

- Myytävät viralliset kaava ja karttaotteet 15,00 €
- Myyntiin liittyvä postitus laskutetaan kuljetuspalvelun kulloisenkin hinnoittelun mukaan

8 Lausunnot

- Päätös kunnan etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä 150 €
- Muu lausunto voidaan hinnoitella erikseen sovittaen soveltaen maankäytön palvelumaksuja.