**KAAVAN LAATIMISESTA JA KÄSITTELYSTÄ PERITTÄVÄT KORVAUKSET**

Tämä taksa on hyväksytty Oriveden kaupunginvaltuustossa 27.11.2023 § 76 ja tulee voimaan 1.1.2024. Taksaan on hyväksytty päivitys valtuustossa 26.5.2025 § 39.

Jos kaava tai kaavamuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kustannukset määräytyvät tämän taksan mukaisesti.

Tätä taksaa ei sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin asemakaavoitettuihin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.

Lähtökohtaisesti asemakaavojen ja asemakaavojen muutosten laadinnasta vastaa kaupunki. On kuitenkin mahdollista sopia myös, että kaavahankkeen laadinnasta vastaa maanomistaja konsultin kanssa. Kyse on aina tapauskohtaisesta harkinnasta ja kaupungin tulee hyväksyä kaavaa laativa taho. Kaupunki ohjaa aina kaavan laadintaa ja vastaa siihen liittyvästä päätöksenteosta sekä hallinnollisesta käsittelystä.

Maankäyttösopimusten periaatteet (kaupunginvaltuusto 18.9.2023) ohjaavat kaavoihin liittyviä kustannuksia ja niistä sopimista etenkin laajemmissa hankkeissa. Tämän taksan korvaukset täydentävät periaatteita. Sovellettavat periaatteet ja taksat määräytyvät hankkeen mukaan.

Kustannukset määritellään kaavan laajuuden, vaikutusten ja vaativuuden mukaan, maksuluokkien mukaan. Taksojen soveltamisesta vastaavat viranhaltijat. Mikäli kaavan tavoitteet tai laajuus muuttuvat prosessin aikana kaupungista riippumattomista syistä, voidaan käsittelymaksua korottaa. **Ennen kaavamuutoksen aloittamista laaditaan ja allekirjoitetaan käynnistämis- eli puitesopimus, jolla kustannuksista sovitaan.**

## ASEMAKAAVAT

**Maksuluokka 1** **2000 e**

Vaikutuksiltaan vähäinen enintään kahta tonttia koskeva järjestely (rakennusoikeuden lisäys enintään 250 k-m2). Lisätonteista 500 e / tontti.

**Maksuluokka 2** **3500 e**

Vaikutuksiltaan suurempi muutos, joka ei kuitenkaan vaadi laajaa suunnittelua tai selvitystyötä. Esimerkiksi useampaa asuintonttia tai teollisuus-/liikerakennustonttia koskeva järjestely (rakennusoikeuden lisäys enintään 500 k-m2).

**Maksuluokka 3** **500 e / rakennuspaikka**

Asemakaavahankkeen yhteydessä osoitettavista uusista ohjeellisista tonteista laskutetaan 500 e / rakennuspaikka, ellei sopimuksella muuta sovita (kts. maankäyttösopimusten periaatteet, kohdat 2 ja 3).

**Maksuluokka 4** **5000 e**

Vaikutuksiltaan merkittävä tai muutoin vaativa muutos, joka ei edellytä laajemman alueen kokonaissuunnittelua (rakennusoikeuden lisäys yli 500 k-m2). Tällainen muutos toteutetaan monesti maankäyttösopimuksella, jossa asioista sovitaan kokonaisuutena, ja tällöin maksuluokkaa ei sovelleta.

**Maksuluokka 5** **Työaikaveloitus**
Asemakaava tai asemakaavan muutos silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki, laskutetaan kaupungille aiheutuvan työn aikaveloitukseen perustuen. Tällainen muutos toteutetaan monesti maankäyttösopimuksella, jossa asioista sovitaan kokonaisuutena, ja tällöin maksuluokkaa ei sovelleta.

## RANTAYLEISKAAVAT JA RANTA-ASEMAKAAVAT

Rantayleiskaavojen muutosten, ranta-asemakaavojen sekä ranta-asemakaavojen muutosten laatimisesta vastaa lähtökohtaisesti maanomistaja konsultin kanssa.

**Maksuluokka 6** **500 e + 200 e / rakennuspaikka**
Vaikutuksiltaan vähäinen ranta-asemakaavan muutos (esim. rakennusoikeuden nosto) silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki.

**Maksuluokka 7** **1000 e + 500 e / rakennuspaikka**
Tavanomainen tai vaikutuksiltaan merkittävämpi rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan muutos (esim. rakennuspaikan siirto) silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki.

**Maksuluokka 8** **1000 e**
Rantayleiskaavan tai ranta-asemakaavan kumoaminen tai osittainen kumoaminen silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki.

**Maksuluokka 9** **Työaikaveloitus**
Tavanomaista laajempi tai vaikutuksiltaan merkittävä rantaosayleiskaava tai ranta-asemakaava taikka näiden muutos silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki.

**Maksuluokka 10** **Työaikaveloitus (50 %)**
Kaupungin laatima laajempi tai vaikutukseltaan merkittävä rantayleiskaava tai sen muutos, veloitetaan puolet käytetystä työajasta (MRL § 76).

## KIELTEISET PÄÄTÖKSET

**Maksuluokka 11** **300 e**
Kielteinen päätös (kaupunginhallituksesta) kaavahakemukseen.

## MAKSUN ALENTAMINEN

Maksua voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella alentaa enintään:
1. 20 %, jos kaava on sen laajuuteen nähden helppotöinen tai koskee teknisistä syistä huomattavasti suurempaa aluetta kuin itse muutos taikka
2. 30%, jos kaava edistää kulttuuriympäristö- tai luontoarvojen turvaamista, tai on muutoin yleisen edun mukainen.

## TYÖAIKAVELOITUKSET

| | |
|---|---|
| - Diplomi-insinööri, arkkitehti tai vastaava | **97 e / tunti** |
| - AMK insinööri, teknikko tai vastaava | **81 e / tunti** |
| - Kartoittaja, paikkatietokäsittelijä, tekninen avustaja tai vastaava | **67 e / tunti** |

## LISÄKSI PERITTÄVÄT KORVAUKSET

**Kuulutuskustannukset**
Kaikissa maksuluokissa peritään todelliset kuulutuskustannukset. Kuulutuskustannus 200 e/kerta (vaikutukseltaan vähäisiä kaavamuutoksia lukuun ottamatta kuulutuskertoja on kaavamuutoksissa yleensä vähintään 3 kpl).

**Osallisten tiedottaminen**
Osallisten kuulemisesta sekä lausuntopyyntöjen lähettämisestä peritään maksu 35 e / osallinen / kuulemiskerta silloin, kun tiedottaminen tulee hoitaa postitse. Osallisilla tarkoitetaan tässä kaavamuutosalueen vaikutusalueelle kuuluvia kiinteistöjä ja muita tahoja, joita kaava koskee. Viranomaisten tiedottaminen hoidetaan sähköisesti, ja siitä ei peritä maksua.

**Erillisselvitykset**
Mikäli kaavan tai kaavamuutoksen laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä erillisselvityksiä, jotka kaupunki hankkii, peritään niiden kustannukset taksan lisäksi.

Lähtökohtana maanomistajan vastatessa kaavan laadinnasta on, ellei toisin sovita, että maanomistaja ja konsultti vastaavat selvityksien hankkimisesta. Selvitykset tulee toimittaa kaupungin käyttöön ilman käyttörajoituksia selvityksen tekijän toimesta.

**Pohjakartta**
Pohjakartan ajan tasalle saattamisesta, pyykkien etsimisestä ja koepaalutuksista peritään hinta maankäyttöpalveluiden palvelutaksan mukaisesti.

## MAKSUN MÄÄRITTELY JA PERINTÄ

1. Hakija sitoutuu kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannuksien maksamiseen jättämällä allekirjoitetun kaavoitushakemuksen.
2. Mikäli muutosta on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja, tämän taksan mukaiset kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa tai muulla erikseen sovittavalla tavalla.
3. Maksu määräytyy sen taksan perusteella, joka on voimassa asemakaavan muutoksen vireille tulon hetkellä.
4. Maksu laskutetaan sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on osaltaan hyväksynyt kaavan ja esittänyt valtuustolle sen hyväksymistä.
5. Valtuusto voi hyväksyä kaavan vasta sen jälkeen, kun taksan ja puitesopimuksen mukaiset maksut on maksettu. Kaava voidaan hyväksyä myös tätä aiemmin, jos yleinen tai kaupungin etu sitä edellyttää.
6. Maksu laskutetaan täysimääräisenä myös siinä tapauksessa, että kaavan hyväksymispäätöksestä valitetaan hallinto-oikeuteen.