

Tekninen lautakunta

3.12.2013

TEKNLTK:653 /2013

TEKNLTK § 99

KAAVOITUKSEN OHJAUSMAKSUN TARKISTAMINEN

Liite 1

Oheismateriaali

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 13.12.2011 § 112 hyväksynyt määräytymisperusteet kaavoituksen ohjausmaksuille. Perushinnoittelultaan voimassa olevat perusteet ovat ajan tasalla.

Valtaosa maanomistajien aloitteesta laadituista kaavoista on pieniä yleiskaavamuutoksia, jotka ovat koskeneet lähinnä yksittäisten rakennuspaikkojen siirtoja rakennettavuudeltaan ja käytettävyydeltään sekä maaston, maiseman ja kulkutien kannalta edullisempaan paikkaan. Voimassa olevan ohjausmaksun määräytymisperusteiden mukaan näissä tapauksissa kaavoituskustannusten korvauksesta sovitaan erikseen ennen kaavoitustyön aloittamista. Selkeyden vuoksi myös yleiskaavamuutoksille tulisi määrätä perusmaksu, koska yleiskustannusosuus muodostuu samalla tavalla ja suuruusluokaltaan samanlaisena kuin asemakaavoituksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoituskustannusten perimistä seuraavasti:

- 59 § 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.
- 76 § Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti lomasutuksen 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.

Uuden ehdotuksen mukaiset ohjausmaksun määräytymisperusteet on laadittu em. oikeusohjeiden perusteella siten, että perusmaksua ja muiden kustannusten täysimääräistä perimistä sovelletaan asemakaavoihin, ranta-asemakaavoihin ja yleiskaavoihin silloin, kun ne eivät edellytä maankäyttö-sopimusta. MRL 76 §:n mukaisen ranta-alueeseen kohdistuvan yleiskaavan ollessa kyseessä, sovitaan kustannusten korvaamisesta erikseen.

Teknisen lautakunnan, ympäristö- ja rakennuslautakunnan sekä teknisen osaston johtosäännön § 9 kohdan 7 mukaan tekninen lautakunta päättää tehtäväalueellaan taksat ja maksut, lukuun ottamatta kiinteistötoimitusmaksuja. Tämän johtosäännön § 9 kohdan 36 mukaan tekninen lautakunta päättää pe-

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Siuntio	
	Kunnanvaltuusto	Nimi	
		virka-asema	

Tekninen lautakunta

3.12.2013

rusteista, joiden mukaisesti määräytyy asemakaavan laatimisesta maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla perittävä korvaus.

Oheismateriaali ja liitteet:

- liitteenä ehdotus kaavoituksen ohjausmaksun määräytymisperusteiksi
- oheismateriaalina voimassa olevat kaavoituksen ohjausmaksun määräytymisperusteet

*Esittelijä: vs. maankäyttöinsinööri Taneli Kiljunen, puh. 044 386 1286, s-posti: taneli.kiljunen@siuntio.fi*

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

- hyväksyä liitteen mukaisen ehdotuksen kaavoituksen ohjausmaksun määräytymisperusteiksi 13.1.2014 alkaen.
- valtuuttaa maankäyttöinsinöörin sopimaan liitteessä esitettyjen periaatteiden mukaisesti kaavoituskustannusten jaosta kunnan ja maanomistajan välillä yleiskaavahankkeissa, jotka kohdistuvat ranta-alueelle.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Kunnanvaltuusto	Siuntio
			Nimi
			virka-asema

Tekniska nämnden

3.12.2013

TEKNLTK:653 /2013

TEKN § 99

JUSTERING AV PLANLÄGGNINGENS RIKTPRISER

Bilaga 1

Kompletterande material

Tekniska nämnden har vid sitt möte den 13.12.2011 § 112 godkänt principerna för hur planläggningens riktp priser bestäms. De gällande principerna är uppdaterade vad basprissättningen anbelangar.

Största delen av de planer som uppgörs på initiativ av markägarna består av små generalplaneändringar. De gäller närmast flyttning av enskilda byggnadsplatser till lämpligare ställen med tanke på möjligheten att bygga och att använda platsen samt terrängen, landskapet och väganslutningar. Enligt principerna för hur det gällande riktpriiset bestäms kommer man skilt överens om ersättningen av planläggningskostnaderna innan planläggningsarbetet inleds. För tydlighetens skull kunde man bestämma en grundavgift även för generalplaneändringar eftersom andelen av allmänna kostnader uppstår på samma sätt och är lika stor som vid detaljplanering.

Markanvändnings- och bygglagen dirigerar faktureringen av planläggningskostnaderna på följande sätt:

- § 59 Om en detaljplan eller en ändring av planen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av planen.
- § 76 Om en generalplan som gäller stränder i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse, kan högst hälften av kostnaderna för utarbetandet av generalplanen uppbäras hos markägarna i förhållande till den nytta de har av planen. Kommunen godkänner principerna för avgiften och sättet och tidpunkten för uppbörden av avgiften särskilt för varje planområde.

Enligt det nya förslaget har principerna för hur det nya riktpriiset skall bestämmas, uppgjorts på basen av rättsdirektiv så att man tillämpar en grundavgift och uppbärande av övriga kostnader till sitt fulla pris på detaljplaner, stranddetaljplaner och generalplaner då de inte kräver markanvändningsavtal. Då det är fråga om en generalplan på ett i MRL § 76 avsett strandområde, kommer man skilt överens om hur kostnaderna ersätts.

Enligt § 9 punkt 7 i instruktionen för tekniska nämnden, miljö- och byggnadsnämnden samt tekniska avdelningen besluter tekniska nämnden om taxorna och avgifterna inom till verksamhetsområde, förutom då det gäller avgifter för fastighetssyner. Enligt § 9 punkt 36 i denna instruktion besluter

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			tjänsteställning

Tekniska nämnden

3.12.2013

tekniska nämnden om de grunder, enligt vilka man bestämmer den ersättning som med stöd av markanvändnings- och bygglagens § 59 uppbärs för uppgörande av detaljplan.

Kompletterande material och bilagor:

- som bilaga förslaget till principer för bestämmande av riktpiserna för planläggningen
- som kompletterande material de gällande principerna för hur man bestämmer planläggningens riktpiser.

*Föredragning: vik. markanvändningsingenjör Taneli Kiljunen,  
tel. 044 386 1286, e-post: taneli.kiljunen@siuntio.fi*

Förslag:

Tekniska nämnden beslutar att

- godkänna det i bilagan presenterade förslaget till principer för hur man bestämmer planläggningens riktpiser fr.o.m. den 13.1.2014.
- befullmäktiga markanvändningsingenjören, att enligt de i bilagan presenterade principerna, komma överens om fördelningen av planläggningskostnaderna mellan kommunen och markägaren i sådana generalplaneprojekt som riktar sig på strandområden.

Beslut

Enligt förslaget.

Protokolljusterarnas signaturer		Kommunfullmäktige	Utdragets riktighet bestyrkes av
Nämnd	Kommunstyrelsen		<u>Sjundeå</u>
			Namn
			tjänsteställning