

Asemakaavan muutoksen laatimisesta perittävät kustannukset

Kehittämislautakunta 26.11.2024 § 150

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL §59) mukaan oikeus periä korvaus yksityisten maanomistajien aloitteesta laadituista asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista, joista koitua hyöty tulee yksityiselle maanomistajalle. Korvauksen tulee olla kustannusperusteinen. Kuntalaisten yhdenvertaisuuden turvaamiseksi on syytä laatia ohjeisto pienten, yksityisten toimijoiden hakemien kaavoitushankkeiden korvauksista.

Asemakaavan laatimisesta syntyy kuluja kaavakartan laatimisen lisäksi esimerkiksi maasto- ja mittaustyöstä, tiedottamisesta ja kuulutuksista, tarvittavista ympäristöselvityksistä tai muusta erityisasiantuntijatyöstä.

Nyt laadittu kaavoitushinnasto soveltuu suhteellisen virtaviivaisiin asemakaavamuutoksiin, jossa toimenpiteet ja kustannukset ovat ennakoitavia. Kiinteää kaavoitushinnastoa on täydennetty varautumalla ylimääräisiin kustannuksiin tuntihinnoittelulla. Vähäisistä suuremmissa yksityistä etua palvelevissa asemakaavamuutoksissa käytetään kustannusperusteista tuntihinnoittelua. Laajoissa elinkeinotoimintaa palvelevissa hankkeissa kaavoitushintojen sisällyttäminen kaavoituksen käynnistämissopimukseen ja maankäytösopimukseen on luontevaa.

Kaavoituskustannukset laskutetaan kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn aikana voimassa olevan hinnaston mukaisesti sen peilatta tarkistettua kustannustasoa, jollei perustellusta syystä ole syytä noudattaa kustannusten kertymisajan hinnastoja. Mahdollinen kielteinen päätös kaavoitusaloitteeseen laskutetaan kaavoitusaloitteen tekemisaikana voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Raahen kaavoituksen palveluhinnastoa tarkistetaan vähintään 5 vuoden välein.

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön mukaisesti kaavoitusaloitteiden hyväksymisestä ja hylkäämisestä kaavoitusyksikön resurssit huomioiden ja halutessaan priorisoiden kaavoja, jotka edistävät työllisyyttä, ovat yhteensopivia kaavoitusohjelman tavoitteiden kanssa, edistävät rakennussuojelua tai ovat työn laajuuteen nähden erityisen helppotöisiä.

Raahen kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Kehittämislautakunta

§ 150

26.11.2024

Kaupunginhallitus

§ 316

02.12.2024

Asiasta on tehty yritysvaikutusten arviointi, ja vaikutukset ovat positiivisia. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä. Pienten, yksityisten toimijoiden hakemien kaavoitushankkeiden hinnasto tuo yksityisten toimijoiden kaavoituskustannuksiin läpinäkyvyyttä ja yhdenvertaisuutta. Hinnasto helpottaa kaavoituskustannusten suuruuden arviointia ja järkevöittää yksityisten toimijoiden kaavoitushankkeiden läpivientä.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Kaavoitushinnastaselvitys vaihe 1

Kaavoitushinnastaselvitys vaihe 2

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta

Merkitsee Kaavoitushinnastaselvityksen vaiheet 1-2 tiedoksi.

Esittää kaupunginhallitukselle, että Raahen kaupungissa otetaan käyttöön kaavoitushinnastaselvitys vaiheen 2 hinnasto yksityisen edun vaatimissa kaavahankkeissa 1.1.2025 lähtien.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 316

809/10.02.02/2024

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Liitteet

Kaavoitushinnastaselvitys vaihe 1

Kaavoitushinnastaselvitys vaihe 2

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Raahen kaupungissa otetaan käyttöön kaavoitushinnastaselvitys vaiheen 2 hinnasto yksityisen edun vaatimissa kaavahankkeissa 1.1.2025 lähtien.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Raahen kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Kehittämislautakunta

§ 150

26.11.2024

Kaupunginhallitus

§ 316

02.12.2024

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo saapui kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 17.27, ja esitteli asiaa kokouksessa.

Otteen oikeaksi todistaa

03.12.2024

Sirkku Kemppainen
toimistos sihteeri

*Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Raahen kaupungin
asianhallintajärjestelmässä*

Raahen kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Kehittämislautakunta

§ 150

26.11.2024

Kaupunginhallitus

§ 316

02.12.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 316

Oikaisuvaatimusohjeet

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Raahen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Raahen kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Kehittämislautakunta

§ 150

26.11.2024

Kaupunginhallitus

§ 316

02.12.2024

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimuksen toimitusosoite:

Vastaanottaja: Raahen kaupunki, kirjaamo
Postiosoite: PL 62, 92101 Raahe
Käyntiosoite: Rantakatu 50, 92100 Raahe
Sähköpostiosoite: kirjaamo@raahe.fi
Puhelinnumero: 08 439 3111 (vaihde)
Aukioloaika: arkisin klo 9–15

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Raahen kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 62, 92101 Raahe
Käyntiosoite: Rantakatu 50, 92100 Raahe
Sähköpostiosoite: kirjaamo@raahe.fi
Puhelinnumero: 08 439 3111 (vaihde)
Aukioloaika: arkisin klo 9–15

Raahen kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Kehittämislautakunta
Kaupunginhallitus

§ 150
§ 316

26.11.2024
02.12.2024

Raahen kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Kehittämislautakunta
Kaupunginhallitus

§ 150
§ 316

26.11.2024
02.12.2024

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 3.12.2024.

Asianosaiselle lähetettäviin oikaisuvaatimusohjeisiin merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 3.12.2024.