

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024 § 172

§ 172

Kaupunkisuunnittelukeskuksen kaavoituksesta ja lupapäätöksistä perittävien maksujen tarkistaminen 1.1.2025 alkaen

Valmistelijat / lisätiedot:
Eronen Tiina
Kare Aleks
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tarkistaa toimivallassaan olevat maksut 1.1.2025 alkaen esityslistan liitteen 1 mukaisesti. Tarkastetut maksut koskevat hakemuksia, jotka on kirjattu saapuneiksi 1.1.2025 ja sen jälkeen sekä muita niihin liittyviä liitteen mukaisia toimenpiteitä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 9 §:n 12 kohdan mukaan lautakunnalla on ratkaisovalta päättää muista kuin lakiin ja asetuksiin perustuvista maksuista tehtäväalueellaan.

Hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 8 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää perusteista, joiden mukaisesti määräytyvät asemakaavan laatimisesta maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla perittävä korvaus ja hakijalta kaupunkisuunnittelukeskuksen järjestämästä kuulemisesta maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n nojalla perittävät kustannukset sekä kaupunkisuunnittelukeskuksessa poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisuista perittävät maksut valtuuston hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti.

Tarkistukset maksuihin

Perustelut maksujen korottamiselle

Kaupunkisuunnittelukeskuksen maksuja esitetään korotettavaksi 1.1.2025 alkaen, koska voimassa olevat maksut eivät enää vastaa Espoon kaupungille kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvia kustannuksia. Kaavoitus- ja lupamaksujen korotuksilla pyritään kattamaan toiminnasta aiheutuvia todellisia kuluja ja vastaamaan Taloudellisesti kestävä Espoo – säästöohjelman tavoitteisiin. Myös inflaatio ja yleinen palkkatason nousu on nostanut kaavoituksesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia.

Maksujen korottamista esitetään kaikkiin kaavoituksen maksuluokkiin ja korotukset perustuvat arvioihin asemakaavoituksen todellisista kustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on viimeksi tarkistanut kaupunkisuunnittelukeskuksen maksut 1.1.2021 (ksl 2.12.2020 § 164).

Korotusta kaavoituksen maksuihin valmistellaan myös muissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Arviointia kaavoitukseen käytettyyn työmäärään on siten voitu tehdä yhdessä muiden kaupunkien kanssa. Vertailua muihin kaupunkeihin on tehty keskeisimpien maksujen osalta.

Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n nojalla perittävät asemakaavan laatimiskustannukset sisältävät lähtökohtaisesti kaikki kunnalle kaavan laatimisen johdosta aiheutuvat kustannukset. Tällaisiksi luetaan varsinaisten suunnittelukustannusten lisäksi muun muassa erilaisista selvityksistä, kartoituksista sekä maastossa tapahtuvista mittaus- ja selvitystöistä aiheutuvat kustannukset, kuulemis- ja tiedottamiskustannukset, asian hallinnollisesta käsittelystä ja hyväksymisestä aiheutuvat kustannukset sekä kaavan voimaansaattamisesta johtuvat kulut. Kaupungilla on laaja harkintavalta sen päättäessä kyseisten kustannusten perimisestä.

Maksuja esitetään tarkistettavaksi seuraavasti:

Asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut oheisen liitteen mukaan.

Viisi kaavoitusluokkaa säilyy. Luokkien tarkemmat kuvaukset on esitetty liitteessä.

Kaavoitushakemuksen kielteisen päätöksen maksua esitetään korotettavan 2 000 euroon.

Kaavoituksen kuulutusmaksut pysyvät ennallaan. Hintaluokka määräytyy kaavan vaikutusten ja kaavan laatimiseen liittyvän prosessin mukaan. Kuulutusmaksu sisällytetään kaavan laatimisesta perittävään maksuun. Kuulutuskuluja on peritty kaupunkisuunnittelukeskuksen päätöksen 2.12.2020 § 164 (voimaan 1.1.2021) mukaisesti.

Poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarvealueella sijoittamisluvista perittävät maksut

Rakentamislain tullessa voimaan 1.1.2025 suunnittelutarveratkaisut päätöstyypinä poistuvat. Rakentamislupa koostuu sijoittamisen edellytysten ja toteuttamisen edellytysten tarkastelusta. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä. Suunnittelutarvealueella sijoittamisluvasta päättää hallintosäännön muutosehdotuksen mukaan kaupunkisuunnittelujohtaja. Rakentamisluvasta ja sijoittamisluvasta asemakaava-alueella päättää rakennusvalvontaviranomainen. Kaupunginhallitus päätti 25.11.2024 § 294

ehdottaa valtuustolle hallintosäännön muutoksen hyväksymistä. Valtuusto käsittelee asiaa kokouksessaan 9.12.2024. Sijoittamislupalle suunnittelutarvealueella esitetyn maksun määräytyminen maksun perusosan lisäksi neliömetrien mukaan pohjautuu rakennusvalvonnan rakentamislupaa koskevaan taksaan.

Nykyisen lainkirjoitustavan mukaan tulkitaan, että säädöksen täytäntöönpanon edellyttämät toimet ovat vastuullisen viranomaisen velvollisuus, jolloin toimiin ryhtyminen ei edellytä erillistä valtuutusta, vaikka osaan toimista joudutaan käytännön pakosta ryhtymään ennen säädöksen voimaantuloa (Oikeusministeriön Finlexissä julkaisema Lainkirjoittajan opas, kohta 21.3). Rakentamislaki ei tämän vuoksi sisällä maankäyttö- ja rakennuslain 207 §:n 5 momenttia vastaavaa säännöstä täytäntöönpanotoimiin ryhtymisestä. Saman periaatteen mukaisesti voidaan ryhtyä myös hallintosäännön täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin ennen hallintosäännön voimaantuloa.

Poikkeamispäätöksiä ja suunnittelutarveratkaisuja koskevia maksuja on viimeksi korotettu 1.1.2021 (ksl 2.12.2020 § 164). Maksujen tasoa on verrattu pääkaupunkiseudun muiden kuntien perimiin maksuihin.

Maksuja esitetään tarkistettavaksi seuraavasti:

Poikkeamispäätösten ja erillisten sijoittamislupien maksut oheisen liitteen mukaan.

Oikeaksi todistetun jäljennöksen hinta lupapäätöksestä nousee 100 euroon.

Lupa-asioiden kaikkia lupatyyppejä koskeva kuulutusmaksu nousee 550 euroon.

Kaupungin toimesta suoritettavan kirjeellä kuulemisen maksuperiaatteet ja maksu säilyy ennallaan.

Kielteisen päätöksen maksu säilyy ennallaan eli jos päätös hakemuksesta on kielteinen, peritään lupamaksusta 75 %. Hakemuksen perumisesta perittävät maksut säilyvät ennallaan.

Kaupungin suostumus lohkomiseen lausuntona maanmittauslaitokselle on edelleen ilmainen. Erillisenä päätöksenä annettuna kaupungin suostumuksen hinta on 50 euroa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimivallassa olevien maisematyölupien maksut noudattavat vastaavia rakennusvalvonnan taksoja 1.1.2025 (kh 11.11.2024 § 280).

Tiedoksi

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Tonttiyksikkö
- Kaupunginhallitus

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelukeskuksen kaavoituksesta ja lupapäätöksistä perittävät maksut 1.1.2025 alkaen

