

Kaavoituksen palveluhinnaston päivittäminen

Khall 11.05.2026
445/02.05.00/2026

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Kaupunkisuunnittelupäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 15.11.2016 § 23 hyväksynyt kaavoituksen palveluhinnaston, hinnasto tuli voimaan 1.1.2017. Hinnasto sisältää asemakaavan ja tonttijaon laatimisesta ja muuttamisesta sekä suunnittelutarverkaisista ja poikkeamispäätöksistä perittävät palkkiot.

Palveluhinnaston päivittämiselle on tarvetta johtuen varsinkin vuonna 2025 voimaan tulleen rakentamislain muutosten myötä sekä viimeisten vuosien aikana Jämsän alueella vireille tulleet energian tuotantoon ja varastointiin liittyvät hankkeet.

Uuden rakentamislain voimaantulon myötä osa rakentamiskohteista eivät enää edellytä rakentamisluvan hakemista vaan ovat niin sanottuja luvanvaraisuudesta vapautettuja rakentamiskohteita. Tämä on kuitenkin johtanut siihen että on rakennuskohteita, jotka eivät ole esim. voimassa olevan asemakaavan mukaisia, vaan edellyttävät poikkeamislupaa ennen kuin rakennushanke voidaan toteuttaa. Tämän tyyppisille poikkeamisluvulle ei ole voimassa olevassa palveluhinnastossa määritelty palkkiota.

Jämsässä on ja on ollut vireillä useita etenkin energian varastointiin liittyviä hankkeita, joita voimassa olevasta kaavoitustilanteesta johtuen joudutaan käsittelemään poikkeamisluvilla. Kyseiset hankkeet ovat pinta-alaltaan laajia ja edellyttävät tavanomaista rakentamishanketta laajempaa kuulemista. Hankkeet edellyttävät myös erillisselvitysten laadintaa hankeyhtiön toimesta, kuten esim. luontoselvityksiä, meluselvityksiä ja maisemaselvityksiä. Poikkeamislupapäätösvalmistelu edellyttää hankkeiden laajuuden johdosta tavanomaista enemmän perehtymistä poikkeamislupahakemukseen ja sen liiteasiakirjoihin, lausuntoihin, muistutuksiin ja muuhun dokumentaatioon. Tämän tyyppisille poikkeamisluvulle on syytä olla oma palkkion koko määritelty, joka vastaa paremmin poikkeamisluvan laajuutta, käytettyä työaikaa hakemuksen perehtymiseen ja päätöksen valmisteluun sekä myös vastuuta päätöksen tuloksesta.

Poikkeamisluvilla on käsitelty merkittäviäkin rakennushankkeita, joista esimerkkinä voidaan mainita Himokseen suunnitteilla oleva VIII-kerroksinen huoneistohotelli (n. 3 000 k-m²). Parhaillaan on vireillä poikkeamislupahakemus, joka koskee uuden myymälätilan rakentamista Jämsänkoskelle (n. 950 k-m²). Tämän kokoiset hankkeet vaativat usein laajempaa kuulemista ja tavanomaista enemmän työaikaa hakemuksen perehtymiseen sekä poikkeamislupapäätöksen valmisteluun. Tämän tyyppisille vaativimmille hankkeille on syytä määritellä oma palkkio.

Rakentamislain 58 § mahdollistaa nk. alueellisen poikkeamisen käsittelyyn. Tällaisessa poikkeamismenettelyssä voidaan käsitellä useampaa rakennuspaikkaa kerralla. Voimassa olevassa palveluhinnastossa ei ole tämän tyyppiselle poikkeamiselle määritelty palkkiota, joten tälle on tarpeen sellainen määritellä.

Jämsän kaupungin kaavoitus on valmistellut liitteenä olevan esityksen kaavoituksen uudeksi palveluhinnastoksi. Hinnastossa kohdat 1§ - 3§ vastavat nykyisen hinnaston sisältöä, eikä näihin esitetä muutoksia, ainoastaan viittaukset lakeihin on muutettu niin että ne vastaavat voimassa olevaa lainsäädäntöä. Hinnaston kohdat 4§ ja 5§ korvaisivat ja täydentäisivät nykyistä voimassa olevaa palveluhinnastoa.

Palkkiotasojen määrittelyssä on käytetty tukena useiden verrokkikuntien palveluhinnastoja.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 28 § kohta 7.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen kaavoituksen palveluhinnaston.

Päätös