

Kaavoituksen taksa

Kaavojen laatimisesta ja käsittelystä sekä pohjakartan hyväksymisestä perittävät maksut

1.1.2025

YHDLTK 2.10.2024 § 145

Sisällysluettelo

1	Hinnoittelu perustuu.....	1
2	Kaavan muuttamisen kustannukset ja kielteinen laatimispäätös	1
2.1	Kaikkien luokkien maksuun kuuluu	2
2.1.1	Luokka Pienet kaavahankkeet: Tontinjako- ja kahden asunnon talot (AO).....	2
2.1.2	Luokka 1 Pienet ja Luokat 2 ja 3 Merkittävät kaavahankkeet.....	2
2.1.3	Luokka 4 Merkittävät kaavahankkeet - Erikseen sovittavat.....	3
2.2	Ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä käsittelykorvaus	3
2.2.1	Luokka A Ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos, pieni 1-6 tonttia	3
2.2.2	Luokka B Ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos, suurempi kaava.....	3
3	Pohjakartan tarkistaminen ja hyväksyminen.....	3
4	Selvityskustannukset.....	4
5	Muut kustannukset.....	4
6	Käynnistämissopimukset, kustannusten jakautuminen ja kohtuullistaminen	4
7	Laskutus.....	4
8	Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella (RakL 47 §) ja alueellinen poikkeaminen (RakL 58 §, asemakaava-alue)	5

1 Hinnoittelu perustuu

Asemakaava: Alueidenkäyttölain (AKL) 59 §:n mukaan ”jos asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset”.

- Ranta-asemakaava: Maanomistajalta, joka huolehtii alueidenkäyttölain 74 §:n perusteella ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle peritään kaavan käsittelystä ja tarvittavista neuvotteluista aiheutuvat kustannukset.
- Kaavoitusmittauksen valvonta AKL 54 a-c §.
- Taksassa olevissa hinnoissa ei ole arvonlisäveroa ja peritään ilman arvonlisäveroa. Erilliset konsulttiselvitykset peritään laskun mukaan alvin kanssa.

2 Kaavan muuttamisen kustannukset ja kielteinen laatimispäätös

- Kielteinen päätös kaavamuutoshakemukseen maksaa 750 € suppealla alueella ja 1500 € laajemmalla alueella.
- Taksan hinnoitellut luokat koskevat vain asemakaavan muuttamista paitsi ranta-asemakaavan osalta.
- Mikäli kaava laajentuu kaavoittamattomalle alueelle, niin silloin hinnasta sovitaan erikseen - Luokka 4.

2.1 Kaikkien luokkien maksuun kuuluu

Perushintaan kuuluu normaali kaavoitusprosessi, pohjakartan hyväksyminen ja kuuleminen (4 kpl). Erillisistä selvityksistä laskutetaan ja sovitaan erikseen. Hintaa voidaan tapauskohtaisesti kohtuullistaa kahdella tavalla kohta 6 sivu 4. Kaavaan voi liittyä lisäksi maankäyttö sopimukseen liittyvä maksu muissa kuin pienissä kaavoissa. Tarkemmin selostetaan kohdissa 3-6

2.1.1 Luokka Pienet kaavahankkeet: Tontinjako kaava, omakoti- ja kahden asunnon talot (AO)

Hinta on 5500 €, mikä sisältää yhden uuden tontin. Seuraavat lisätontit + 2200 € kpl alv0.

Vuosittainen kaavoitusprosessi, johon kerätään useita tontinjakoja samaan prosessiin. Kaavoitus etenee muiden tontinjakokaavojen kanssa ja siten ajoitus ja hinta ovat paremmin tiedossa. Kaavoitus on verrattavissa luokkaan 1

2.1.2 Luokka 1 Pienet ja Luokat 2 ja 3 Merkittävät kaavahankkeet

LUOKKA 1 Pienet kaavahankkeet	
<p><i>Työn vaikuttavuuden arviointi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Suunnittelutyö on rutiininomainen. Kaavan tavoitteet ovat selkeät. Ei ole erillisten selvitysten tarvetta (tai 1 pieni) Maankäyttö sopimus kynnys ei ylitä - kerrosalan lisäys 500 kem² 	<p><i>Esimerkkejä:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Rakentamisen tehokkuuden kohtuullinen lisääminen. Rakennuspaikkojen jakaminen Rakennusalan, kerrosluvun tai muiden kaavamerkintöjen pienet muutokset
Vaikutukseltaan merkittävät kaavahankkeet	
LUOKKA 2 Suunnittelu suppeampaa	LUOKKA 3 Laajaa suunnittelua
<p><i>Työn vaikuttavuuden arviointi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan. Rakentaminen on yleiskaavan mukaista ja erillisten selvitysten tarve on pieni (n. 1-3 pientä) Rakennusoikeuden lisäys ja muutos ovat enintään noin 3000 kem². Voi sisältää maankäyttö sopimuksen 	<p><i>Työn vaikuttavuuden arviointi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Voi vaikuttaa merkittävästi taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan. Erillisten selvitysten ja suunnittelumallien tarve Osallisia ja yhteistyötahoja voi olla paljon Rakennusoikeuden lisäys ja muutos ovat enintään noin 6000 kem² ja tonttitehokkuus enintään 0,8. Keskeinen sijainti taajamassa tai alue voi olla laaja.
<p><i>Esimerkkejä:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Liiketilan % määrän muutos käyttötarkoituksen normaali pienehkö muutos Pääosin yksi yhtenäinen korttelialue Kerrostalotontin rutiininomainen muutos 	<p><i>Esimerkkejä:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Käyttötarkoituksen pääluokan tai muu merkittävä muutos esim. pientalotontit muutetaan kerrostalotontiksi. Suurehkot kaavahankkeet, kaupalliset-, elinkeino- ja asuinkerrostalohankkeet.

Kaavamerkintä hinnat alv0%	PERUSHINTA (ei sisällä lisä- tonttia)			+ LISÄHINTA lisätontit / uusien päärakennusten arvioitu määrä kaavassa
	LUOKKA 1 (500)	LUOKKA 2 (3000)	LUOKKA 3 (6000)	
AO	5900	7200	9600	+ 2200 € kpl ^{*)} (350)
AP, AR yms	7900	9000	13500	+ 3200 € kpl ^{*)} (450)
T yms.	7900	9000	13500	+ 3200 € kpl ^{*)} (1000)
AK, AL yms.	8900	10000	15600	+ 5300 € kpl ^{*)} (1600)

Merkintöjen selitykset ovat seuraavalla sivulla.

*) Arviointina voidaan käyttää myös AO 350 kem²/kpl, AP/AR 450 kem²/kpl, T 1000 kem²/kpl ja AK, AL 1600 kem²/kpl, jos asemakaavasta tai havainnekuvasta eivät rakentamisen lisätontit / päärakennusten määrä selviä.

Merkintöjen selitykset

AO =Omakoti- ja kahdenasunnon talot yms. (alueelle voi rakentaa yleensä paritalon)

AP, AR = Yhtiömuotoiset pientaloalueet eli erillis-, pari- ja rivitaloalueet yms.

T = Hallimaiset teollisuus- ja varistorakennusten alueet yms.

AK, AL = Asuinkerrostalo-, liike- ja toimistorakennusten alueet yms.

Päärakennus = esim. rivitalotontilla voi olla monta päärakennusta eli asuinrivitaloa

2.1.3 Luokka 4 Merkittävät kaavahankkeet - Erikseen sovittavat

Suuremmat kuin luokan 3 hankkeet tai on valittu tämä menettely esim. siksi, että kaavoitus ei sovi luokituksiin. Hinnoittelu perustuu kaavan muuttamiseen (paitsi ranta-asemakaava). Mikäli kaava laaditaan asemakaavoittamattomalle alueelle, niin siitä sovitaan erikseen.

Hinta: Työmäärän mukaiset todelliset kustannukset tai erillinen sopimus

Kustannusten arviointi

- Käytetään apuna taksan muita luokkia.
- Kustannuksia arvioidaan ja laskutetaan todellisten kustannusten mukaan.
- Käytetään muun muassa aikaveloitukseen perustuvia tuntihintakustannuksia.

Työtuntihinnat: Kaavoituspäällikkö tai vastaava 115 €/tunti, Kaavoitusarkkitehti tai diplomi-insinööri tai vastaava 100 €/tunti, Kaavasuunnittelija tai insinööri amk tai vastaava 80 €/tunti, Suunnitteluavustaja tai vastaava 60 €/tunti alv 0%

2.2 Ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä käsittelykorvaus

Perushintaan kuuluu myös kohdan 2.1 asiat mm. hinnan kohtuullistaminen.

Suurissa ja erikoisissa ranta-asemamakaavahankkeissa käytetään sopimusmenettelyä.

2.2.1 Luokka A Ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos, pieni 1-6 tonttia

Kaavoitus on verrattavissa luokkaan 1 kohdassa 2.3

Hinta on 5250 € olemassa oleva tontti ja seuraavat + 2100 € kpl alv0.

Työn vaikuttavuuden arviointi:

- Suunnittelutyö on rutiininomainen.
- Kaavan tavoitteet ovat selkeät.
- Ei ole erillisten selvitysten tarvetta.
- Kaava on yleiskaavan mukainen

Esimerkkejä:

- Rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden jakaminen yleiskaavan korttelialueella.
- Rakennusalan, kerrosluvun tai muiden kaavamerkintöjen pienet muutokset

2.2.2 Luokka B Ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos, suurempi kaava

Kaavoitus on verrattavissa pääosin luokkaan 2 kohdassa 2.4

Hinta on 7350 € olemassa oleva tontti ja seuraavat + 2100 € kpl alv0.

Lisäksi seuraavat maksut, jos ranta-asemakaava on yleiskaavan vastainen.

- *Rakennuspaikkojen siirto +1050 € per tontti*
- *Käyttötarkoituksen muutos tai rakennuspaikkojen lisäys + 3150 € per tontti*

Työn vaikuttavuuden arviointi:

- Erillisten selvitysten tarve (luonto/ kynäjalava / kulttuuriympäristö / vesihuolto jne.)
- Kaavan muutostyö on edellistä kohtaa suurempi
- Ei yleensä liity maankäyttösopimusta

3 Pohjakartan tarkistaminen ja hyväksyminen

- Maksu 700 € sisältyy kaavoitusmaksun luokkien mukaisiin maksuihin.
- Asemakaavan ja ranta-asemakaavan kaavoitusmittauksen valvonnasta ja pohjakartan tarkistamisesta ja hyväksymisestä perittävä korvaus

- Työ laskutetaan työn valmistumisen jälkeen, kaavoitusmaksun yhteydessä tai sovitaan erikseen käynnistämissopimuksessa.

4 Selvityskustannukset

- Mikäli kaavan valmistelu edellyttää ulkopuolisella konsultilla teetettäviä erityisselvityksiä tai suunnitelmia kuten 3D mallinnus, melu-, tärinä-, luonto- tai maaperäselvityksiä, peritään näistä kunnalle aiheutuneet kustannukset täysimääräisinä hakijalta.
- Hakijaa tiedotetaan tarvittavien erillisselvitysten tai -suunnitelmien teettämisestä, mikäli niitä ei ole käynnistämissopimuksessa mainittu ennen niiden tekemistä.

5 Muut kustannukset

- Tiedotuskustannukset 4 kpl sisältyy kiinteään luokkamaksuun paitsi tuntiveloituksessa (Kuulutuksen julkaiseminen lehdessä, ilmoitustaululla ja internetissä sekä kirjeiden ja lausuntojen lähettäminen, maanomistajien ja naapureiden selvittäminen ja valvonta). Lisätiedotuksesta peritään 700 € kpl. Mikäli kyseessä on konsultin tekemä kaava, niin konsultti laatii kirjeet ja alustavasti kuulutukset, mutta *kunta* hoitaa tiedotuksen. Normaaleja kopiointi yms. kuluja ei laskuteta erikseen.
- Tiedotustilaisuuden järjestäminen tai osallistuminen 600 €.

6 Käynnistämissopimukset, kustannusten jakautuminen ja kohtuullistaminen

- Anojat ja mahdollinen konsultti allekirjoittavat käynnistämissopimuksen ennen työn aloittamista. Sopimukseen liittyy arvio esim. kaavatyön tavoitteista, tehtävistä töistä, merkittävyydestä, kustannuksista ja toimenpiteistä omistuksen vaihtuessa kesken kaavoituksen.
- Mikäli muutosta on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja, kustannukset jaetaan hakijoiden kesken käyttäen tapauskohtaista harkintaa, jossa otetaan huomioon työmäärät ja kaavan laadinnasta saatu hyöty esim. rakennusoikeuden määrä.
- Mikäli kaavatyö muuttuu vaativammaksi, voi luokka tai maksu nousta kaavoitustyön aikana.
- Korvaus määräytyy sen hinnan perusteella, joka on voimassa asemakaavan muutoksen vireille tulon hetkellä.
- Kaavoitusmaksua voidaan alentaa enintään 50 %, jos asemakaava edistää rakennussuojelua tai laadinnasta on erityistä hyötyä yleiselle edulle.
- Kaavoitusmaksua voidaan alentaa enintään 50 % erityisestä syystä, esim. jos taksan soveltaminen johtaisi toimenpiteen luonne ja merkitys huomioon ottaen ilmeiseen kohtuuttomuuteen.
- Kaavaan voi liittyä myös maankäytösopimus.

7 Laskutus

- Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen peritään 25 % sovituista kiinteän taksan mukaisista kustannuksista. Loput kustannukset peritään hakijoilta kaavan tultua lainvoimaiseksi, mikäli käynnistämissopimuksessa ei ole muuta sovittu.
- Asemakaavan ja ranta-asemakaavan kaavoitusmittauksen valvonnasta ja pohjakartan tarkistamisesta ja hyväksymisestä perittävä korvaus: Toimitettu työ laskutetaan työn valmistumisen jälkeen tai sovitaan erikseen käynnistämissopimuksessa.
- Mikäli hakija peruuttaa hakemuksen, häneltä peritään kustannukset seuraavasti:
 - 25 % kustannuksista, jos peruutus tehdään käynnistämissopimuksen jälkeen
 - 50 % kustannuksista, jos peruutus tehdään valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (luonnos)
 - 75 % kustannuksista, jos peruutus tehdään ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
 - 100 % Kun ehdotus on asetettu nähtäville, peritään kaavasta taksan mukaiset kulut.
 - 100 % Jos hakijoita on useita ja hakemuksen peruuttajan alue on oleellinen osa kaava-aluetta, peritään maksu täysimääräisenä.

8 Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella (RakL 47 §) ja alueellinen poikkeaminen (RakL 58 §, asemakaava-alue)

- Hinnoittelu on esitetty rakennusvalvonnan taksassa. Soveltuvien osien voidaan käyttää kaavoituksen taksaa.
- Alueellisessa päätöksessä sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella ja siihen liittyvissä poikkeamisluvissa tai alueellisessa poikkeamisessa on kyseessä erityistapauksesta pääasiassa silloin, kun kyse on yli kahdesta rakennuspaikasta.
- Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella voi jossain tapauksessa korvata asemakaavoituksen kyläalueilla, jossa ei ole asemakaavoitettuja alueita lähellä ja alue on pääosin yleiskaavoitettu rakentamiseen. ”Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.”
- Päätöksessä tulee ottaa huomioon myös yhdenvertaisuus ja yhteinen etu sekä muut RakL 45, 46 ja 47 § :ssä mainitut asiat.
- Hakemussuunnitelman (kartan) laatii asemakaavoja laatinut suunnittelija (konsultti). Käytännössä suunnitelma on asemakaavaluonnoskartta. Tarvittaessa voidaan vaatia selvityksiä ja selostus.
- Hanke vaatii tavallista ennakkolupaa laajemman kuulemisen.