

Kaavoituksen taksa

Kaavojen laatimisesta ja käsittelystä sekä pohjakartan hyväksymisestä perittävät maksut

1 §

- Kunnan laatimat asemakaavat ja asemakaavanmuutokset
- Ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä käsittelykorvaus
- Asemakaavan ja ranta-asemakaavan kaavoitusmittauksen valvonnasta ja pohjakartan tarkistamisesta ja hyväksymisestä perittävä korvaus.

2 § Hinnoittelu perustuu

3 § Selvityskustannukset lisätään maksuihin

4 § Muut kustannukset

5 § Käynnistämissopimus ja kustannusten jakautuminen

7 § Laskutus

Hinnasto on voimassa 1.8.2019 alkaen

Hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 11.6.2019. 99 §

Hinnasto - Kunnan laatimat asemakaavat ja asemakaavanmuutokset.

Mikäli kunta tai maanomistaja tilaa konsultilta suunnittelutyön niin laatimiskustannusten arvo / osuus määritetään erikseen.

Kaavaan liittyy tai voi liittyä taulukon mukaisia ominaisuuksia

Termit vähäinen, merkittävä ym. ei liity suoraan lainsäädäntöön vaan kaavan olemukseen.

Hinta ns. perushinta (sis. mm. kuuleminen 4 kpl ja pohjakartan hyväksyminen alle 10 ha, mutta ei erillisiä selvityksiä).

rp lkm = Uudessa kaavassa olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen tai loma-asuntojen lukumäärä | * = kertomerkki

LUOKKA 1A AO muutos, vähäiset muutokset	3300 € + 350 € * rp lkm alv 0%
Työn vaikuttavuuden arviointi: <ul style="list-style-type: none"> Työn määrä on vähäinen ja suunnittelutyö on rutiininomainen. Kaavan tavoitteet ovat selkeät, yksinkertaiset ja tiedossa jo aloitusvaiheessa eivätkä muutu kuin enintään vähäisesti kaavoitustyön aikana. Ei ole erillisten selvitysten tarvetta. 	Esimerkkejä: <ul style="list-style-type: none"> Rakentamisen pieni tehostaminen enintään 30 % tontti tai muu vähäinen muutos Rakennuspaikkojen jakaminen Rakennusalan, kerrosluvun tai muiden kaavamerkintöjen pienet muutokset
LUOKKA 1B Pientalo (AO, AR ja AP) muutos merkittävämpi tai pieni uusi AO kaava	4900 € + 500 € * rp lkm alv 0%
Työn vaikuttavuuden arviointi: <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 vähäinen. Uusi kaava-alue: Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan asemakaava-alueen vieressä ja alueella on maankäyttö jo jäsentynyt (vanha kaavaluonnos tai vastaava) eikä alueen laajempi tarkastelu ole tarpeen. 	Esimerkkejä: <ul style="list-style-type: none"> Rakentamisen tehostaminen tai muu merkittävämpi muutos AP alueen tai muun rakentamisalueen muutos AO tai AR tontiksi. Eri käyttötarkoituksen mukaisiin rajoihin voidaan tehdä pieniä muutoksia. Kaava-alueen tarkistuksenomainen toteuttamista helpottava laajennus uudelle alueelle Uusi kaava-alue, missä on noin 1-5 AO tonttia ja ne on yleensä jo rakennettu.
LUOKKA 2A Muut muutokset, vähäiset	6400 + 600 € * rp lkm alv 0%
Työn vaikuttavuuden arviointi: <ul style="list-style-type: none"> Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan. Rakentaminen on yleiskaavan mukaista ja erillisten selvitysten tarve on vähäinen. 	Esimerkkejä: <ul style="list-style-type: none"> Rakentamisen pieni tehostaminen enintään 30 % tontti tai muu vähäinen muutos Rakennusalan, kerrosluvun tai muiden kaavamerkintöjen esim. liiketilan % määrän muutokset Rakennuspaikkojen jakaminen Yleensä yhden tontin tai pienen korttelin muutos.
LUOKKA 2B Muut muutokset, merkittävämmät	11000 € + 800 € * rp lkm alv 0%
Työn vaikuttavuuden arviointi: <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. 	Esimerkkejä: <ul style="list-style-type: none"> Rakentamisen tehostaminen tai muu merkittävämpi muutos korttelirajojen muutos tai kaava-alueen tarkistuksenomainen toteuttamista helpottava laajennus uudelle alueelle AO/AP/AR/T käyttötarkoituksen muutos yhdeksi AK tontiksi tai vast.
LUOKKA 3 Merkittävät kaavat ja muutokset	Tuntitaksa tai erikseen sovittava hinta
Työn vaikuttavuuden arviointi: <ul style="list-style-type: none"> Paikka on yleensä keskeinen ja/tai alue laaja. Osallisia ja yhteistyötahoja voi olla paljon Kaavamuutos vaikuttaa oleellisesti taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan. Kaavaan liittyy erillisiä selvityksiä ja yhteistyötä valtion viranomaisten kanssa. Kokonaisvaikutuksiltaan merkittävä tai erittäin merkittävä 	Esimerkkejä: <ul style="list-style-type: none"> Kaavan muutostyö on edellisiä kohtia suurempi tai kaavan käynnistysvaiheessa on valittu tuntitaksa tai sovittu hinta. Rakennusoikeuden lisäys on suuri tai muu suuri muutos kaavaan. Esimerkiksi uusi tai laaja kaavamuutosalue, merkittävät käyttötarkoituksen muutokset, suuritoiset kaavahankkeet, kaupalliset-, elinkeino- tai asuinkerrostalohankkeet.

Aikaveloitukseen perustuvat todelliset kustannukset. Aikaveloituksen perusteena käytetään kaavan laatimiseen käytettyjä työtuntihintoja seuraavasti: Kaavoituspäällikkö tai vastaava 105 €/tunti, Kaavoitusarkkitehti tai vastaava 90 €/tunti, Kaavasuunnittelija tai vastaava 70 €/tunti, Suunnitteluavustaja tai vastaava 50 €/tunti alv 0%.

Hinnasto - Ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä käsittelykorvaus
 Kaavaan liittyy tai voi liittyä taulukon mukaisia ominaisuuksia
 Termit vähäinen ym. ei liity suoraan lainsäädäntöön vaan kaavan olemukseen.
 Hinta ns. perushinta (sis. mm. kuuleminen 4 kpl ja pohjakartan hyväksyminen alle 10 ha, mutta ei erillisiä selvityksiä).
 rp lkm = Uudessa kaavassa olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen tai loma-asuntojen lukumäärä | * = kertomerkki

LUOKKA A Pieni kaava 1-6 rp ja vähäiset muutokset	2800 € + 300 € * rp lkm alv 0%
Työn vaikuttavuuden arviointi: <ul style="list-style-type: none"> Työn määrä on vähäinen ja suunnittelutyö on rutiininomainen. Kaavan tavoitteet ovat selkeät, yksinkertaiset ja tiedossa jo aloitusvaiheessa eikä muutu kuin enintään vähäisesti kaavoitustyön aikana. Ei ole erillisten selvitysten tarvetta. 	Esimerkkejä: <ul style="list-style-type: none"> Rantaosayleiskaavan mukainen ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos Rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden jakaminen yleiskaavan korttelialueella. Rakennusalan, kerrosluvun tai muiden kaavamerkintöjen pienet muutokset
LUOKKA B Suuri kaava tai merkittävät muutokset	3600 € + 300 € * rp lkm alv 0%
<ul style="list-style-type: none"> Erillisten selvitysten tarve (luonto/ kynäjalava / kulttuuriympäristö / vesihuolto jne.) Kaavan muutostyö on edellistä kohtaa suurempi Plus luokka, lisäksi seuraavat maksut (erityistapaus - yleiskaavan vastaisuus) <ul style="list-style-type: none"> Rakennuspaikkojen siirto +500 € per rp Käyttötarkoituksen muutos tai rakennuspaikkojen lisäys +1000 € per rp 	

Hinnasto - Asemakaavan ja ranta-asemakaavan kaavoitusmittauksen valvonnasta ja pohjakartan tarkistamisesta ja hyväksymisestä perittävä korvaus sekä laskutus.

Kunnan kantakartta (tai maastokartta)	600 € + 60 € alkava 10 ha alv 0%
<ul style="list-style-type: none"> Pohjakartan hyväksymisestä peritään 600 euron perusmaksu. Perusmaksun lisäksi peritään kaavan pohjakartan pinta-alan mukainen maksu. Pinta-alamaksu on 60,00 euroa jokaiselta alkavalta 10 hehtaarilta. Toimitettu työ laskutetaan työn valmistumisen jälkeen tai sovitaan erikseen käynnistämissopimuksessa. Maksu 600 + 60 € sisältyy kaavoitusmaksun taulukon mukaisiin maksuihin (ei tuntiveloituksessa). 	

2 § Hinnoittelu perustuu:

- Asemakaava: Maankäyttö- ja rakennuslain 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 maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n perusteella ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle peritään kaavan käsittelystä ja tarvittavista neuvotteluista aiheutuvat kustannukset.
- Kaavoitusmittauksen valvonta MRL 54 a-c §.
- Taksassa olevissa hinnoissa ei ole arvonlisäveroa ja peritään ilman arvonlisäveroa. Erilliset konsulttiselvitykset peritään laskun mukaan alvin kanssa.

3 § Selvityskustannukset lisätään maksuihin

- Mikäli kaavan valmistelu edellyttää ulkopuolisella konsultilla teetettäviä erityisselvityksiä tai suunnitelmia kuten 3D mallinnus, melu-, värinä-, 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.

4 § 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 350 € 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 500 €.
- Kielteinen päätös kaavamuutoshakemukseen 500 €.

5 § Käynnistämissopimus ja kustannusten jakautuminen

- 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 maankäyttösopimus.

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 käynnistämssopimuksessa.
- Mikäli hakija peruuttaa hakemuksen, häneltä peritään kustannukset seuraavasti:
 - 25 % kustannuksista, jos peruutus tehdään käynnistämssopimuksen 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.