

Kaavoituksen taksa

Kaavojen laatimisesta ja käsittelystä sekä pohjakartan hyväksymisestä perittävät maksut

10.3.2021

YHDLTK 9.2.2021 §22

Sisällysluettelo

1	Hinnoittelu perustuu.....	1
2	Kaavan muuttamisen kustannukset.....	1
2.1	Kaikkien luokkien maksuun kuuluu	2
2.1.1	Luokka Pienet kaavahankkeet Tontinjakokaava Omakoti- 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

1 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.

2 Kaavan muuttamisen kustannukset

Taksan hinnoitellut luokat koskevat vain asemakaavan muuttamista paitsi ranta-asemakaavan osalta. Mikäli kaava laajentuu kaavoittamattomalle alueelle, niin siitä 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 maankäytösopimukseen liittyvä maksu muissa kuin pienissä kaavoissa.
Tarkemmin selostetaan kohdissa 3-6

2.1.1 Luokka Pienet kaavahankkeet Tontinjakokaava Omakoti- ja kahden asunnon talot (AO)

Hinta on 5000 €, mikä sisältää yhden uuden tontin. Lisätontit + 2000 € 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	
Työn vaikuttavuuden arviointi: <ul style="list-style-type: none"> Suunnittelutyö on rutiininomainen. Kaavan tavoitteet ovat selkeät. Ei ole erillisten selvitysten tarvetta (tai 1 pieni) Maankäytösopimuskyynnys ei ylitä - kerrosalanlisäys 500 kem² 	Esimerkkejä: <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
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 (n. 1-3 pientä) Rakennusoikeuden lisäys ja muutos ovat enintään noin 3000 kem². Voi sisältää maankäytösopimuksen 	Työn vaikuttavuuden arviointi <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. Keskeinen sijainti taajamassa tai alue voi olla laaja.
Esimerkkejä: <ul style="list-style-type: none"> Liiketilän % määrän muutos käyttötarkoituksen normaali pienehkö muutos Pääosin yksi yhtenäinen korttelialue Kerrostalotontin rutiininomainen muutos 	Esimerkkejä: <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			+ LISÄHINTA lisätontit / uusien päärakennusten arvioitu määrä kaavassa
	LUOKKA 1	LUOKKA 2	LUOKKA 3	
AO	5000	6000	8000	+ 2000 € kpl
AP, AR yms	7000	8000	12000	+ 3000 € kpl
T yms.	6000	7000	10000	+ 2000 € kpl
AK, AL yms.	8000	9000	14000	+ 5000 € kpl

Merkintöjen selitykset ovat seuraavalla sivulla.

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 varastorakennusten 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 110 €/tunti, Kaavoitusarkkitehti tai diplomi-insinööri tai vastaava 95 €/tunti, Kaavasuunnittelija tai insinööri amk tai vastaava 75 €/tunti, Suunnitteluavustaja tai vastaava 55 €/tunti alv 0%

2.2 Ranta-asemakaan 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 5000 € olemassa oleva tontti ja seuraavat + 2000 € 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 7000 € olemassa oleva tontti ja seuraavat + 2000 € kpl alv0.

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

- Rakennuspaikkojen siirto +1000 € per tontti
- Käyttötarkoituksen muutos tai rakennuspaikkojen lisäys + 3000 € per tontti

Työn vaikuttavuuden arviointi:

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

3 Pohjakartan tarkistaminen ja hyväksyminen

- Maksu 660 € 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-, 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.

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 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 €.

6 Käynnistämissopimukset, kustannusten jakautuminen ja kohtuullistaminen

- Anajat 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 käynnistämissopimuksessa.
- Mikäli hakija peruu 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.