

Kaavoituksen taksa

Kaavojen laatimisesta ja käsittelystä sekä pohjakartan hyväksymisestä perittävät maksut

1.1.2023

YHDLTK 13.12.2023 §188

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-asemakaan 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 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa sekä lausunnot.....	5

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 maankäyttösopimukseen 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 5250 €, mikä sisältää yhden uuden tontin. Lisätontit + 2100 € 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) ▪ Maankäyttösopimuskyynnys ei ylitä - kerrosalanlisäys 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 maankäyttösopimuksen 	<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. ▪ Keskeinen sijainti taajamassa tai alue voi olla laaja.
<p><i>Esimerkkejä:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Liiketilän % 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			+ LISÄHINTA lisätontit / uusien päärakennusten arvioitu määrä kaavassa
	LUOKKA 1	LUOKKA 2	LUOKKA 3	
AO	5250	6300	8400	+ 2100 € kpl
AP, AR yms	7350	8400	12600	+ 3150 € kpl
T yms.	6300	7350	10500	+ 2100 € kpl
AK, AL yms.	8400	9450	14700	+ 5250 € 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 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-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 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 640 € 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 525 €.
- Kielteinen päätös kaavamuutoshakemukseen 525 €.

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 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 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.

8 Alueellinen suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 a §) ja alueellinen poikkeamislupa (172 §) sekä lausunnot

- Hinnoittelu on esitetty rakennusvalvonnan taksassa. Soveltuvien osien voidaan käyttää kaavoituksen taksaa.
- Alueellisessa suunnittelutarveratkaisussa ja siihen liittyvissä poikkeamisluvissa tai alueellisessa poikkeamisluvassa on kyseessä erityistapaus pääasiassa silloin, kun kyse on yli kahdesta rakennuspaikasta.
- Alueellinen suunnittelutarveratkaisu voi jossain tapauksessa korvata asemakaavoituksen kyläalueilla, jossa ei ole asemakaavoitettuja alueita lähellä ja alue on pääosin yleiskaavoitettu rakentamiseen. ”Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa 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 ja muut MRL 171 a ja MRL 172 §: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.