

Kaavoituksesta perittävät maksut ja korvaukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan, jos asemakaava taikka kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Kaavaprosessin aikana esille tulleet seikat voivat edellyttää kaava-alueen laajentamista kunnan tai muun maanomistajan alueelle. MRL 51 §:n mukaisesti kunnan tulee tällöin kaavoittaa myös muita kuin hakijan omistamia maita. Maanomistajalla/ -haltijalla ei ole myöskään lakiin perustuvaa oikeutta saada aluettansa kaavoitettua tai saada hakemuksensa mukaista asemakaavaa, sillä kaavan sisällöstä vastaa kunta ja kaavan sisältö ratkaistaan kaavoitusmenettelyllä.

Mikäli asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella yksityiselle maanomistajalle syntyy merkittävää hyötyä, on maanomistaja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Tämä taksa ei koske tapauksia, joissa kaavan laatimiskustannusten korvaamisesta on sovittu /sovitaan maanomistajan kanssa laadittavalla maankäytösopimuksella.

1. Asemakaava ja asemakaavan muutos (MRL 59 §)

Asemakaavoituksessa kuluja syntyy asemakaavan laatimisesta (työaika), kuuluttamisesta/kuulemisesta (ilmoituskulut, lausuntopyyntö yms.), neuvotteluista (mm. viranomaisneuvottelut) sekä hallinnollisesta käsittelystä. Kaavoitus on viranomaistoimintaa ja sen kustannukset ovat siten arvonnlisäverottomia. Kulut veloitetaan maanomistajalta taikka haltijalta seuraavasti:

a. I luokka 2500 €

Vähäinen, korkeintaan kahta tonttia koskeva kaavamuutos. Vaikutukseltaan ei merkittävä. Esimerkiksi:

- *Rakennusalan tai kaavamerkintöjen vähäiset muutokset.*
- *Enintään kahta tonttia ja niiden sisäisiä järjestelyitä koskeva kaavamuutos.*
- *Kokonaisrakennusoikeuden lisäys enintään 500 k-m².*
- *Kaavamuutoksella on enintään vähäinen vaikutus taajamakuvaan ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan.*

b. II luokka 5000 €

Vähäistä suurempi yhtä tai useampaa tonttia koskeva kaavamuutos. Vaikutukseltaan ei merkittävä. Esimerkiksi:

- *Yhtä tai useampaa tonttia koskeva kaavamuutos.*
- *Käyttötarkoituksen muutos entistä vastaavaan tai lähiympäristöön soveltuvaan.*
- *Kokonaisrakennusoikeuden lisäys enintään 500 k-m².*
- *Kaavamuutoksella on enintään vähäinen vaikutus taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan.*

c. III luokka 7500 €

Uusi asemakaava tai suurempi kaavamuutos, joka edellyttää laajaa suunnittelua, selvittelyä tai taajamakuvallista tarkastelua sekä eri suunnittelualojen ja viranomaisten yhteistyötä. Vaikutuksiltaan merkittävä. Esimerkiksi:

- *Asemakaavan laajennus tai käyttötarkoituksen muutos esim. liikerakentamisesta asumiseen.*



- *Taajamakuvaan kannalta keskeinen sijainti.*
- *Kokonaisrakennusoikeuden lisäys yli 500 k-m².*
- *Kaavalla on vaikutusta taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan.*

d. IV luokka 15000 €

Laaja ja vaativa uusi asemakaava tai kaavamuuotos, joka edellyttää laajaa suunnittelua, selvittelyä tai vaativaa taajamakuvaallista tarkastelua sekä eri suunnittelualojen ja viranomaisten yhteistyötä.

Vaikutuksiltaan merkittävä. Esimerkiksi:

- *Suuritöiset kaavahankkeet kuten suuret kaupalliset ja elinkeinohankkeet.*
- *Kaavatyöhön liittyy monia erillisiä selvityksiä.*
- *Paljon osallisia ja yhteistyötahoja, kaavatyöhön liittyy yhteistyötä valtion viranomaisten kanssa.*
- *Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen, asumiseen tai elinkeinotoimintaan.*

e. Ulkopuolisilla asiantuntijoilla teettävä työ

Mikäli asemakaavan tai kaavan laatiminen edellyttää ulkopuolisilta asiantuntijoilta tilattavien poikkeavien selvitysten kustannukset laskutetaan täysimääräisenä kaavoitusmaksun lisäksi.

- *Kaavahankkeen edellyttämät selvitykset, esimerkiksi rakennushistoria-, melu-, maaperä- ja luontoselvitykset.*

2. Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaisesti maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan kaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan. Hakija vastaa täysmääräisesti kaavakonsultin kuluista ja muista kaavanlaatimiseen mahdollisesti liittyvien selvitysten kustannuksista. Lisäksi hakija vastaa ranta-asemakaavan pohjakartan tuottamisesta kustannuksellaan. Kunnalle maksettava käsittelymaksu kattaa ranta-asemakaavaprosessin hoitokulut. Kustannukset määräytyvät ranta-asemakaavan vireilletulon aikana olevan taksan mukaisesti. Maksun perimisen käytänteet kohdassa 5. Kulut veloitetaan maanomistajalta taikka haltijalta seuraavasti:

Uuden ranta-asemakaavan tai ranta-asemakaavamuutoksen perusmaksu 4000 €

Perusmaksu sisältää:

- Korvaus hallintokustannuksista.
- 4 lehtikuulutusta (vireilletulo+OAS, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe, hyväksyminen). Lisäkuulutuserroista peritään 350 €/ kuulutus.
- Muut kaavoituksesta syntyneet kustannukset (kirjeiden ja lausuntojen lähettäminen, maanomistajien ja naapureiden selvittäminen).
- Ranta-asemakaava-aineiston tallentamisen kunnan järjestelmiin.
- Pohjakartta-aineiston tarkistaminen ja hyväksyminen.

3. Yleiskaavan laatimisesta perittävät maksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaan, jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.

Kunta voi ottaa suorittaakseen maanomistajan tai -haltijan hakeman ja pääasiassa yksityistä etua palvelevan yleiskaavan muuttamisen edellyttäen, että ennakkoselvityksen mukaan haettu muutos on toteutettavissa, ja että hakija sitoutuu vastaamaan kaavahankkeen kaikista laatimis- ja käsittelykustannuksista.



Maanomistajan aloitteesta vireille tulevasta rantayleis- tai osayleiskaavamuutoksesta perittävien maksujen periaatteet ja maksun perimistapa ja aika hyväksytään kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä.

4. Maksujen alentaminen

Mikäli asemakaava tai kaavan muutos edistää rakennussuojelua tai on muutoin yleisen edun mukainen tai työmäärä arvioidaan kaavan laajuuteen nähden tavanomaista pienemmäksi, voidaan maksua alentaa enintään 50 %.

5. Periminen

Asemakaava

Mikäli asemakaava hyväksytään, kustannukset peritään hakijalta kaavan tultua lainvoimaiseksi. Mikäli asemakaavaa ei hyväksytä, korvausta ei peritä.

Hakijan perueissa asemakaavaa tai asemakaavan muutosta koskevan hakemuksen, peritään hakijalta siihen mennessä kertyneet asiakirjojen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset seuraavasti:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville= 50 % kustannuksista.
- Valmisteluvaiheen kuuleminen luonnoksen perusteella on suoritettu = 75 % kustannuksista.
- Kaavaehdotus on asetettu nähtäville = 100 % kustannuksista.

Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan kustannukset peritään, kun kaava on saatettu hyväksymiskäsittelyyn. Kulut peritään, vaikka hyväksymistä koskeva päätös olisi kielteinen tai muutokset eivät tule voimaan.

Hakijan perueissa ranta-asemakaavaa koskevan hakemuksen, peritään hakijalta siihen mennessä käsittelystä ja kuulemisesta kertyneet aiheutuneet kustannukset seuraavasti:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville = 50 % kustannuksista.
- Valmisteluvaiheen kuuleminen luonnoksen perusteella on suoritettu = 75 % kustannuksista.
- Kaavaehdotus on asetettu nähtäville = 100 % kustannuksista.

6. Kielteinen päätös

Kielteinen päätös asemakaava- tai asemakaavan muutoshakemukseen **500 €**.

7. Tuntiveloitushinnat

Poikkeuksellisen asemakaavan muutoksen tai asian valmistelusta tai muista vastaavista töistä hakijalta voidaan periä sopimuksen mukaan aikaveloitukseen perustuvat todelliset kustannukset kulloinkin voimassa olevin tuntiveloitushinnoin. Sovitaan aina erikseen hakijan kanssa.

Tuomioistuimille annettavien lausuntojen valmistelusta peritään kustannukset aikatuntiveloitukseen perustuen **100 €/h**.

Taksan hyväksyminen ja voimaantulo

Tekninen lautakunta 6.11.2024 §
Kunnanhallitus
Valtuusto

Tämä taksa tulee voimaan 1.1.2025.



