KANKAANPÄÄN KAUPUNGIN KAAVOITUSTAKSA 2025

Kunnanvaltuuston hyväksymä 17.03.2025

1 § Asemakaavan laatimisesta ja muutoksista perittävät kustannusten korvaukset

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. (AKL 59 §)

Maanomistajan tai -haltijan tulee toimittaa kaavahankkeen aloittamisesta kunnalle kirjallinen kaavahankesuunnitelma. Tämän pohjalta kaupunkisuunnittelutoimisto arvioi uuden kaavan tai kaavamuutoksen tarpeellisuutta, työn laajuutta, vaativuutta ja kustannuksia. Jos kaavahanke todetaan tarpeelliseksi, tekee kaupunki kaavahanketta esittäneelle taholle tarjouksen kaavahankkeen toteuttamisesta. Maksut määräytyvät hakemuksen saapumispäivänä voimassa olevien maksuperusteiden mukaisesti.

Kustannus- ja maksuperusteina käytetään joko kiinteää veloitusta (maksuluokat 1-4) tai työaikaan perustuvaa työaikaveloitusta. Jos kaavahanketta esittänyt taho hyväksyy tarjouksen, laaditaan työn pohjalle hakijan kanssa neuvottelemalla kaavoitussopimus, jossa määritellään pääpiirteittäin kaavan alustavat tavoitteet, tilattavat selvitykset, kustannusten jako ja molempien osapuolten velvollisuudet. Sopimus ei vielä sido kuntaa hyväksymään kaavaa.

Mikäli kustannusten arvioidaan nousevan sovitusta tai ilmenee tarve uusille tilattaville selvityksille, sovitaan asiasta etukäteen hakijan kanssa. Maksua voidaan alentaa, jos asemakaava tai sen muutos edistää rakennussuojelua tai on muuten yleisen edun mukainen. Mahdollisista alennuksista neuvotellaan ja sovitaan hakijan kanssa.

Hakijan on suoritettava kaavan laatimisesta tai kaavamuutoksesta perittävä maksu kahdessa erässä, ellei kaavoitussopimuksessa muusta menettelystä sovita. Ennen kaavatyön vireille tuontia hakijan tulee maksaa kaavoituksen aloitusmaksu, jota ei palauteta, vaikka kaavatyö keskeytyisi. Aloitusmaksu on 10% arvioiduista kokonaiskustannuksista eli esitetystä tarjouksesta. Suoritettu aloitusmaksu vähennetään kaavan loppuosasta, joka maksetaan kaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen. Kaavaprosessiin kuuluvat mahdolliset erillisselvitysten ja -suunnitelmien kustannukset laskutetaan niiden valmistuttua.

Hyväksymiskäsittelyä ennen kirjoitetaan ja hyväksytään (mahdollinen) maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. asemakaavan toteuttamisen vastuista, osapuolten oikeuksista ja velvoitteista sekä kustannusten jakautumisesta. Kaavoitussopimukseen kirjattuja asioita käytetään tässä kohtaa hyödyksi. Maankäyttösopimuksen keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken.

Kaavoitustyön kiinteä veloitus:

Maksuluokka 1: 3.000,00 € (alv 0 %)

Vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, joka vaikuttaa vain muutoksen kohteena olevaan tonttiin ja vain hieman lähiympäristöön.

- koskee vain yhtä pientalotonttia
- rakennusoikeutta siirretään tontin sisällä, muutetaan tontin sisäisiä kaavamerkintöjä, lisätään asuinpientalotontin rakennusoikeutta, muutetaan kerroslukua enintään yhdellä kerroksella, muutetaan pientalon talotyyppiä, laajennetaan tonttia yleiselle alueelle vähäisessä määrin, muut em. verrattavat muutokset
- työmäärä on vähäinen, ei edellytä vaihtoehtoisien ratkaisujen tutkimista
- osallisten määrä on vähäinen, ei tarvita esittelytilaisuuksia
- ympäristö on helppo, vaikutusten arvioinnin ja selvitysten tarve on vähäinen
- ei edellytä viranomaisneuvotteluja

Maksuluokka 2: 5.400,00 € (alv 0 %)

Vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, joka vaikuttaa samaan kortteliin ja lähiympäristöön.

- koskee esimerkiksi yhtä asuinkerrostalotonttia, useampaa pientalotonttia, yhtä teollisuustonttia tai yhtä liikerakennusten tonttia
- siirretään rakennusoikeutta tontin sisällä, lisätään rakennusoikeutta, muutetaan ullakkotilan käyttötarkoitusta, muutetaan kerroslukua yhdellä kerroksella tai rakennuksen korkeutta vastaavalla tavalla, muutetaan pientalon talotyyppiä, muutetaan muuta käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, laajennetaan tonttia yleiselle alueelle vähäisessä määrin, muut em. verrattavat muutokset
- työmäärä on kohtalainen, tutkitaan vaihtoehtoisia ratkaisuja pienellä alueella
- osallisten määrä on kohtalainen, edellyttää esittely- tai neuvottelutilaisuuden järjestämistä
- ympäristö on kohtalaisen vaikea, edellyttää vaikutusten arviointia ja selvityksiä
- ei yleensä edellytä viranomaisneuvotteluja

Maksuluokka 3: 9.500,00 € (alv 0 %)

Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavan muutos tai vähäinen asemakaava-alueen laajentaminen, joka vaikuttaa ympäristöönsä laajemmin.

- koskee esimerkiksi yhtä tai useampaa korttelia tai laajaa yleistä aluetta
- pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu, virkistysalue supistuu ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, rakennusoikeutta nostetaan enemmän kuin 20 %, kerrosmäärää tai rakennuksen korkeutta nostetaan enemmän kuin yhden kerroksen verran, kaava vaikuttaa rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvoihin, muut em. verrattavat muutokset
- kaavamuutoksella on oleellisia ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muita vaikutuksia
- työmäärä on suurehko, edellyttää useiden vaihtoehtojen tarkastelua ja niiden vaikutusten arviointia

- osallisten määrä on suuri, edellyttää esittely- tai neuvottelutilaisuuksia
- ympäristö on vaikea, edellyttää selvitysten tekemistä ja vaikutusten arviointia
- saattaa edellyttää viranomaisneuvotteluja

Maksuluokka 4: vähintään 12.000,00 € (alv 0 %)

Uusi asemakaava tai vaativa asemakaavan muutos, joka vaikuttaa laajemmin ympäristöön (koko kaupunkiin tai kaupunginosaan).

- koskee laajaa aluetta, edellyttää laajaa kokonaissuunnittelua
- maankäyttö muuttuu merkittävästi
- kaavamuutoksella on merkittäviä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muita vaikutuksia
- työmäärä on suuri, edellyttää useiden vaihtoehtojen tarkastelua ja niiden vaikutusten arviointia
- osallisten määrä on suuri, edellyttää esittely- tai neuvottelutilaisuuksia
- ympäristö on vaikea, edellyttää useiden erillisten selvitysten tekemistä
- edellyttää yleensä viranomaisneuvotteluja

Tavanomaisesta poikkeavat selvitykset tai suunnitelmat

Kaavoitussopimuksen laatimisen yhteydessä keskustellaan hakijan kanssa hankkeeseen mahdollisesti laadittavista ja tilattavista selvityksistä ennen selvitysten tilaamista. Hakijalta peritään näistä korvaus, jos selvitykset selkeästi kohdistuvat tehtävään kaavahankkeeseen. Mikäli asemakaavan valmistelu edellyttää poikkeavia selvityksiä tai suunnitelmia, myös näiden kustannukset peritään hakijalta. Tällaisia selvityksiä saattavat olla esimerkiksi luontoselvitysten tarkennukset, maisemaselvitys, meluselvitys ja 3D-mallinnus.

Mikäli tehtävää selvitystä voidaan hyödyntää muun asemakaavan valmistelussa, jaetaan selvityksen tai suunnitelman tekemisestä aiheutuneet kustannukset hakijoiden ja kaupungin kesken selvityksestä saadun hyödyn suhteessa. Hyöty voidaan määritellä esimerkiksi maa-alueen pinta-alojen tai muodostuvan rakennusoikeuden mukaan. Tarvittavat selvitykset teetätetään ulkopuolisella asiantuntijalla, jolloin niistä aiheutuvat kustannukset laskutetaan asiantuntijan tekemän laskutuksen mukaisesti.

2 § Ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuvat kustannukset

Maanomistajan tilaama ranta-asemakaava, jota kaupunki ohjaa

Perusmaksu ranta-asemakaavasta tai ranta-asemakaavan muutoksesta 800 €
Lisäksi jokaisesta kaavassa osoitetusta lomarakennuspaikasta 200 €

- työn ohjaus tuntiveloituksen mukaisesti
- taustamateriaalin etsintä ja kopiointi tuntiveloituksen mukaisesti
- kaupungin järjestämä yleisötilaisuus 350,00 € / kerta
- maanomistajan esittämät neuvottelut ja katselmukset tuntiveloituksen mukaisesti
- matka- ja päivärahakulut kulloinkin voimassa olevan KVTES:n mukaisesti
- kaavan kuuluttaminen ja tiedotus toteutuneiden kuulutuskustannusten mukaisesti

3 § Tonttijaon laatimisesta ja muutoksista perittävät kustannusten korvaukset

Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset. (AKL 82 §)

1. Tavanomaisen tonttijaon laatimisesta tai muutoksesta hakijalta peritään 600 €.

2. Poikkeuksellisen suuritöisestä ja ennalta hakijan kanssa sovitusta tonttijaosta tai tonttijaon muutoksesta peritään hakijalta aikaveloitukseen perustuvat todelliset kustannukset 5 §:n mukaisesti.

4 § Kuulutuskustannukset

Maanomistajalta tai -haltijalta peritään kaupungin ilmoituslehdessä julkaistujen kuulutusten kustannukset (n. 3-4kpl) kultakin kuulutuskerralta toteutuneiden kuulutuskustannusten mukaisesti. Lisäksi hakijalta peritään naapureiden tiedottamisesta toteutuneet kustannukset.

5 § Aikaveloitukseen perustuvien kustannusten korvaukset

Aikaveloituksen perusteena käytetään kaavatyön laatimiseen käytettyjä työtunteja. Tuntiveloitushintoina käytetään alla olevia yksikköhintoja.

Ylemmän korkeakoulututkinnon suorittanut arkkitehti, diplomi-insinööri tai vastaavan tutkinnon suorittanut henkilö

95,00 €/h

Alemman korkeakoulututkinnon suorittanut AMK-insinööri tai vastaavan tutkinnon suorittanut henkilö

70,00 €/h

Suunnitteluavustaja, piirtäjä tai muu tekninen avustaja

60,00 €/h

6 § Peruutusehdot

Jos hakija peruuttaa kaavahakemuksen, laskutetaan tehdystä työstä seuraavasti:

- Jos kaavoituksen aloitusmaksu (10% arvioiduista kokonaiskustannuksista) on keretty maksamaan, ei aloitusmaksua palauteta, vaikka kaavatyö keskeytyisi
- Jos peruutus tehdään ennen kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville, hakijalta laskutetaan 25% kaavoituskustannuksista
- Jos peruutus tehdään sen jälkeen, kun kaavaluonnos on julkaistu lautakunnan esityslistalla, laskutetaan 50 % kaavoituskustannuksista
- Jos peruutus tehdään sen jälkeen, kun kaavaehdotus on julkaistu, laskutetaan 100 % kaavoituskustannuksista
- Näiden lisäksi hakijalta voidaan laskuttaa hankkeeseen liittyvät ulkopuolisella asiantuntijalla teetetyt erillisselvitykset ja -suunnitelmat