

Laitilan kaupunki

Kaavoituksen ja paikkatiedon taksa

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § XX
Kaupunginvaltuusto 9.12.2024 § XX

Voimaantulo 1.1.2025



1 Yleistä kaavanlaatomiskustannuksista

Kunnan omat kaavoituskohteet ovat ensisijaisia. Kaupunginhallitus päättää kaavoituskatsauksen ulkopuolisten kaavojen ja kaavamuuostien laatimisesta sekä perittävän korvauksen maksuluokan ja suuruuden. Kunta laatii kaavamuuoksia myös yksityisten maanomistajien ja -haltijoiden aloitteesta. Tällöin kunnalla on oikeus alueidenkäyttölain (AKL 59 §) mukaan periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Tätä sovelletaan Laitilan kaupungissa myös osayleiskaavoihin.

Lisäksi peritään kuulutus- ja kuulemiskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaisesti (AKL 6 §). Mikäli kaavan valmistelu edellyttää erillisselvityksiä, erityisiä lisätehtäviä (esim. ulkopuolisen konsultin käyttö) tai aiheuttaa muita erityisiä lisäkuluja suunnitelman laatimisessa, havainnollistamisessa tai kaavan vaikutusten arvioinnissa, lisätään näistä kaupungille aiheutuneet kustannukset täysimääräisinä hakijalta perittävään maksuun.

Niissä tapauksissa, joissa kaavan laatiminen tai muuttaminen on osittain myös yleisen edun vaatima tai edistää yleistä etua, voidaan kaikki em. kustannukset periä jaettuna tai alennettuna tai ilman kustannuksia. Veloitus päätetään tällöin erikseen tapauskohtaisesti.

Yksityisen kannalta ilmainen kaavatyö voi olla esimerkiksi, jos kaava/kaavamuutos koskee vain rakennus- tai luonnonsuojelun toteuttamista tai muuta yleishyödylliseksi katsottavaa asiaa eikä aloitteen tekijälle tule kaavan laatimisesta mainittavaa taloudellista hyötyä. Kustannuksia vähentävänä tekijänä voidaan ottaa huomioon myös se, että hakija osallistuu suunnitteluun esimerkiksi hankkimalla kaavan vaatimia tarpeellisia selvityksiä omalla kustannuksellaan.

Uuden asemakaavan laatimisesta maanomistajan aloitteesta neuvotellaan erikseen ja kaavoituksen aloittamisesta päättää kaupunginhallitus. Kaavaan voi liittyä maankäyttösopimus. Kaupunki varautuu kaavaprosessissa yksityiselle maalle kaavoittaessa lisäksi siihen, että kaupungilla on mahdollisuus periä kehittämiskorvaus (AKL 91c-91p §), mikäli jonkun maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen kustannusten korvauksesta maankäyttösopimuksen kautta.

Jokaisen maanomistajan tai -haltijan esittämän kaavahankkeen osalta tehdään arvio kaavamuutoksen tarpeellisuudesta ja kustannuksista. Jos kaavahanke todetaan tarpeelliseksi, kaupunki antaa kaavahanketta esittäneelle tarjouksen kaavahankkeen toteuttamisesta. Jos kaavahanketta esittänyt hyväksyy tarjouksen, tehdään kaavanlaatomissopimus, jossa määritellään kaavan tavoitteet, kustannusten jako ja molempien osapuolten velvollisuudet.

Muusta kuin viranomaistyöstä lisätään kustannuksiin arvonlisävero.

2 Kaavoitus

2.1 Asemakaava ja/tai osayleiskaava

Uuden asemakaavan tai osayleiskaavan laatimisesta maanomistajan aloitteesta neuvotellaan erikseen ja kaavoituksen aloittamisesta sekä perittävän korvauksen maksuluokan ja suuruuden päättää kaupunginhallitus.

Uuden asemakaavan laadinnasta yksityiselle maalle voidaan kaavan laatimisesta aiheutuneiden kulu- jen lisäksi periä maankäyttösopimuksella kaavoituksen kautta tapahtuvaan arvonnousuun suhteutetun kaavoituskorvauksen, korvauksena kaava-aluetta palvelevasta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Korvausta sovelletaan kaikilla asemakaava-alueilla asuin- ja liikerakentamiseen.

Korvausta ei peritä niiltä maanomistajilta, joille tuleva, asumiseen osoitettu lisärakennusoikeus jää alle 500 k-m².

2.2 Asemakaavan ja/tai yleiskaavan muutos (AKL 59 §)

Vähäinen kaavamuutos (luokka 1: 2000 euroa)

- esim. yhtä tonttia koskeva järjestely, jossa vaikutusten arvioinnin ja selvitysten tarve on vähäinen, eikä rakennusoikeutta lisätä
- esim. asemakaavamuutos, joka on MRA 27 §:n tarkoittama vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, jonka kaupunginhallitus hyväksyy (nähtävillä 14 pvää)

Vähäistä merkittävämpi kaavamuutos (luokka 2: 3000 euroa)

- tehtävä asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukaista ja erillisten selvitysten tarve on pieni
- kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan
- edellyttää ehdotuksen nähtävilläoloajaksi 30 pvää

Vaikutukseltaan merkittävä kaavamuutos (luokka 3: 4000 euroa)

- voi vaikuttaa merkittävästi taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan
- erillisten selvitysten tarve
- keskeinen sijainti taajamassa tai alue voi olla laaja
- osallisia ja yhteistyötahoja voi olla paljon
- esim. suurehkot kaavahankkeet, kaupalliset-, elinkeino- ja asuinkerrostalohankkeet

Vaikutukseltaan erittäin merkittävä kaavamuutos (luokka 4: aikaveloituksella tai sopimuksen mukaan)

- suuremmat kuin luokan 3 hankkeet tai on valittu tämä menettely esim. siksi, että kaavoitus ei sovi em. luokituksiin
- luokkaa 4 sovelletaan myös tuulivoimaosayleiskaavaan, jonka kaupunki laatii

2.3 Ranta-asemakaavan käsittely (AKL 74 §)

Ranta-asemakaavat, jotka on laadittu maanomistajan toimesta ja tulevat kaupungin käsiteltäväksi.

| | |
|--|---------------------|
| Perusmaksu ranta-asemakaavasta tai ranta-asemakaavan muutoksesta | minimissään 1 000 € |
| - lisäksi peritään jokaisesta kaavassa osoitetusta rakennuspaikasta tai | 100 € |
| - jos rakennuspaikka vastaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai ranta-asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa käyttötarkoituksensa ja sijaintinsa puolesta | 50 € |

Ranta-asemakaavan vireilletulovaiheen kuulutukset ja kirjeet

Todellisten kustannusten mukaisesti

Asian käsittelyn vaatimat muut kuulutukset

Todellisten kustannusten mukaisesti

2.4 Ranta-asemakaavan pohjakartan tarkastuksesta perittävä maksu (AKL 54 a–c §)

Ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymisen/päivittämisen perusmaksu on 600 € lisättynä 100 € jokaiselta alkavalta 1 hehtaarilta.

Ranta-asemakaavan muutoksen pohjakartan hyväksymisen/päivittämisen perusmaksu on 600 € lisättynä alkavalta 2000 m²:ltä 50 €.

Maksua voidaan harkinnanvaraisesti nostaa, mikäli pohjakartan päivittäminen on runsastoinen (esim. maaston peitteisyys). Kaupunginhallitus päättää suurien ja suuritöisten ranta-asemakaavojen ja -muutosten pohjakartan päivityksestä/hyväksymisestä perittävästä maksusta tapauskohtaisesti.

2.5 Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueilla (AKL 76 §)

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisella ranta-alueella peritään maanomistajan aloitteesta vireille tulleesta kaavamuutoksesta alla olevan hinnaston mukainen maksu.

Maanomistaja voi halutessaan ottaa ulkopuolisen konsultin laatimaan yleiskaavaa. Tällöin alueen kaavoittamisen kustannukset muodostuvat kaavan laadinnasta aiheutuvista todellisista kustannuksista (konsultti laskuttaa suoraan) sekä kunnan perimästä perusmaksusta 1 500 euroa. Perusmaksu käsittää mm. kaavan käsittelyn, konsultin ohjauksen, kaavaprosessin eteenpäin viemisen, kokouksiin osallistumisen sekä kaava-asiakirjojen viemisen kunnan karttapalveluun.

Kaupunginhallituksella on Laitilan kaupungin hallintosäännön 28 §:n 15 kohdan mukaan oikeus päättää rantayleiskaavan laatimisesta perittävien maksujen periaatteita ja maksujen perintätapaa ja –aikaa tässä taksassa esitetyistä maksuista/perintätavasta poiketen.

Perusmaksu rantayleiskaavasta tai rantayleiskaavan muutoksesta

- | | |
|------------------------|--|
| - jos kunta laatii | 700 €/rakennuspaikka |
| tai | |
| - jos konsultti laatii | Toteutuneet konsulttikulut + perusmaksu 1 500 € |

2.6 Tuuli- ja aurinkovoimakaavat (AKL 72 a–c §)

Osayleiskaavat, jotka tulevat kaupungin käsiteltäviksi, mutta kaavakonsultti laatii kaavan (kaupungin laatimat osayleiskaavat hinnoitellaan taksan kohtien 2.1-2.2, 2.8 mukaan).

1. Osayleiskaava, johon ei sovelleta YVAa (ympäristövaikutusten arviointi)

- hakija vastaa konsultin kaavanlaatimiskuluista ja selvityskustannuksista kokonaisuudessaan
- kaupunki perii kaavan käsittely ja kaavoituksen ohjausmaksuja 4 500 €

2. Osayleiskaava, johon sovelletaan YVAa (ympäristövaikutusten arviointi)

- hakija vastaa konsultin kaavanlaatimiskuluista ja selvityskustannuksista kokonaisuudessaan
- kaupunki perii kaavan käsittely ja kaavoituksen ohjausmaksuja 9 000 €

Lisäksi peritään kuulutuskustannukset taksan luvun 4 mukaisesti.

Mikäli osayleiskaava osoittautuu suuritöiseksi (esim. ehdotus asetetaan lausuntojen jälkeen uudelleen nähtäville, lisätään kaupungin kaavan käsittely ja kaavoituksen ohjausmaksuja 50 %).

2.7 Kielteinen päätös kaavan laadintaan ryhtymisestä

Mikäli kaupunginhallitus hylkää anomuksen kaavan laadintaan ryhtymisestä, peritään kielteisestä päätöksestä 500 €.

2.8 Aikaveloitushinnat

Ulkopuolisille tehdyistä tehtävistä tai palveluksista, vaikutukseltaan merkittävästä kaavasta/muutoksesta sekä lisätoista, joista maksua ei ole erikseen määrätty, suoritetaan korvaus käytettyyn työaikaan perustuvana maksuna aikaveloitushinnoittelun mukaisesti, kuitenkin siten, että vähimmäismaksu peritään 1 tunnista.

| | |
|---------------------|--------|
| Kaavoittaja | 80 €/h |
| Maankäyttöinsinööri | 70 €/h |
| Palvelusihteeri | 50 €/h |

3 Alueidenkäyttölain mukainen poikkeamispäätös

RakL 79 § Lupa- ja valvontamaksu

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimituksista kunnalle aiheutuneet kulut.

Eräytyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrättyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

Mikäli lupapäätös edellyttää tavanomaista laajempaa valmistelua, lisäkustannukset lisätään perittävään perusmaksuun kohdan 2.8 aikaveloitushinnan mukaisesti kuitenkin siten, että vähimmäismaksu peritään 1 tunnista. Työaikaan lasketaan myös matkoihin kulunut aika.

Paperilla toimitetun hakemuksen kirjaaminen sähköistä asiointia varten 50 € / hakemus.

Mikäli hakija peruuttaa lupahakemuksen ennen päätöksen antamista, mutta päätösesitys on jo valmisteltu, peritään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

Mikäli sijoittamisluvan (1. erillinen päätös sijoittamisluvasta) yhteydessä ilmenee poikkeamisen tarve esim. rakennusjärjestyksestä tai yleiskaavan määräyksestä, peritään sijoittamisluvan perusmaksun lisäksi poikkeamislupamaksun perusmaksusta 50 %.

Emätilatarkastelu tehdään poikkeamis-/sijoittamislupahakemukseen (AKL 72 §), kun selvitetään, onko uusien rantarakennuspaikkojen perustaminen mahdollista ranta-alueelle.

3.1 Poikkeamislupapäätösten perusmaksut (AKL 171–172 §, RakL 57–58 §)

1. Poikkeamislupa (AKL 171 §, RakL 57 §)
poikkeamispäätös: 600 €
2. Luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamiskohteen poikkeamislupa (AKL 72§, 171 §; RakL 57 §)
myönteinen poikkeamispäätös: 300 €
3. Alueellisen poikkeaminen (AKL 172 §, RakL 58 §)
Alueellisen poikkeamispäätöksen maksu on lähtökohtaisesti 600 € + päätöksen valmisteluun käytetty työmäärä (2.8 aikaveloitushinta).

Kielteisestä poikkeamispäätöksestä laskutetaan 50 % perusmaksusta.

3.2 Sijoittamislupien perusmaksut (AKL 16 §, 137 §; RakL 44–46 §, 62 §)

1. Erillinen päätös sijoittamisluvasta (AKL 16 §, RakL 44–46 §) säädettyjen edellytysten täyttymisen arvioimiseksi
myönteinen erillinen päätös sijoittamisluvasta: 500 €
2. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa muualla kuin asemakaava-alueella (RakL 45 §)
myönteinen päätös puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta: 2 000 €

Kielteisestä sijoittamislupapäätöksestä laskutetaan 50 % perusmaksusta.

3.3 Emätilatarkastelu

Hinta on tapauskohtainen, mutta kustannus vaihtelee yleensä 350 €–550 € välillä.

Mikäli tarkastelu osoittautuu suuritöiseksi, kustannukset peritään aikaveloitushinnan (2.8) perusteella.

4 Kunnan suorittama kuuluttaminen ja kuuleminen

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen (AKL 6§).

AKL:n 173 §:n ja RakL 64 §:n mukaan poikkeamishakemuksesta on kunnan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin olosuhteisiin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

AKL 137 §:n mukaan sijoittamislupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä AKL 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

4.1 Kuuluttaminen

Lupa-asiasta tai kaavan käsittelyvaiheesta kuuluttamisesta ja lehti-ilmoituksen laadinnasta peritään 100 euroa, minkä lisäksi peritään syntyneet todelliset ilmoituskustannukset lehden taksan mukaisesti (AKL 6 §). Lehti-ilmoituksen laadinta peritään kerran.

4.2 Kuuleminen

Naapurin tai asianosaisen kuulemisesta hakemuksen tai kaavan johdosta peritään 60 euroa/kuultava, enintään 600 euroa.

5 Jäljennökset kartoista

Alla oleva hinnasto mustavalkoisille paperitulosteille -ja kopioille sekä pdf-muotoisille tiedostoille kartoista. Väritulosteiden kohdalla hinta on kaksinkertainen.

Lisäksi asiakirjahausta peritään voimassa olevan taksan mukainen maksu (Kaupunginhallitus 08.11.2021 § 354).

| | € (alv 0 %) | € (alv 25,5 %) |
|--|-------------|----------------|
| Paperikopiot/tulosteet/pdf | | |
| A4 | 5,00 | 6,28 |
| A3 | 7,50 | 9,41 |
| A2 (paperisena vain mustavalkotuloste) | 10,00 | 12,55 |
| A1 (paperisena vain mustavalkotuloste) | 15,00 | 18,83 |
| A0 (paperisena vain mustavalkotuloste) | 20,00 | 25,10 |

6 Digitaalinen kartta- ja paikkatietoaineisto

Laitilan kaupungissa on käytössä koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Digitaalisen aineiston ostaminen oikeuttaa tallentamaan aineiston yhdelle työasemalle ja käyttämään sitä yhden käyttäjän toimesta. Aineistoa ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle eikä kopioida. Mahdollinen julkaisuoikeus vaatii erillisen julkaisuluvan tai sopimuksen.

Tilaustyönä tehtävät räätälöidyt tulosteet/pdf-muotoiset tiedostot laskutetaan aikaveloitushinnan (kohta 2.8) mukaisesti.

Digitaaliset kartta-aineistot tiedostona (DWG, DFX, SHP):

| | € (alv 0 %) |
|-----------------------|-------------|
| Käsittelymaksu/tilaus | 45,00 |
| Aineistomaksu/ha | 6,45 |

Esim. kaavakartan pdf-muotoinen tiedosto laskutetaan digitaalisen kartta- ja paikkatietoaineiston lisäksi luvun 5 mukaisesti.

7 Maksun suorittaminen

Hakijan on suoritettava kaavan laatimisesta tai kaavan muutoksesta perittävä korvaus kahdessa erässä siten, että 50 % kiinteästä palkkiosta sekä mahdolliset selvitysten kulut suoritetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Loppuosa korvauksesta sekä kuulutuskustannukset suoritetaan kaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen.

7.1 Kaavaprosessin keskeytyminen, kaavan hylkääminen tai kumoaminen

Jos kaavaprosessi keskeytyy hakijan aloitteesta, peritään keskeytykseen saakka kaupungille kertyneet kustannukset. Jos maanomistaja keskeyttää ranta-asemakaavan laadinnan ennen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyä, peritään maanomistajalta perusmaksu sekä kertyneet kuulutus- ja kuulemiskustannukset.

Jos kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus ei hyväksy kaavaa, peritään hakijalta 50 % käytetyn työajan kustannuksista aikaveloitustaksaan perustuen. Kuulutus- ja kuulemiskustannukset on suoritettava kuitenkin kokonaan.

Jos hallinto-oikeus tai korkein hallinto-oikeus kumoaa hyväksymispäätöksen, palautetaan hakemuksesta 50 % peritystä maksusta. Palautuksen määrä lasketaan maksun määräämishetkellä voimassa olleen taksan mukaan. Kuulutus- ja kuulemiskustannuksia ei kuitenkaan palauteta.

Edellä mainitut kustannusten perimiset koskevat myös ranta-asemakaavan käsittelyä.

7.2 Kustannusten jakaminen useamman maanomistajan tai -haltijan kesken

Mikäli asemakaavan tai yleiskaavan laatimista tai muutosta (ml. ranta-asemakaava) on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja, kustannusten jaosta sovitaan heidän välillään tapauskohtaisesti esim. rakennusoikeuden suhteessa.

7.3 Kustannusten jakaminen useamman maanomistajan tai -haltijan kesken

Nämä maksut tulevat voimaan 1.1.2025. Perittävä korvaus määräytyy sen taksan perusteella, joka on ollut voimassa kaavan vireilletullessa, lupahakemuksen saapumispäivänä, lupapäätöksen tekemispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä.

Näiden maksujen päätöksellä kumotaan Laitilan kaupunginhallituksen 19.6.2023 (§ 149) hyväksymä kaavoituksen ja paikkatiedon taksa.