



Kaavoituksen, maankäytön ja mittaustöiden maksut

Kunnanhallitus 24.11.2025 §
Kunnanvaltuusto 1.12.2025 §
Voimaan 1.1.2026 alkaen

Kaavoituksesta suoritettavat maksut ja korvaukset

Asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä korvaus		
Alueidenkäyttölain (AKL) 59 §:n mukaisesti kunnalla on oikeus periä kustannukset, jos asemakaava tai sen muutos laaditaan pääasiassa yksityisen edun vuoksi maanomistajan tai -haltijan aloitteesta. Maksut perustuvat kaavan laatimisesta ja hallinnollisesta käsittelystä aiheutuviin kustannuksiin, kuten karttojen ja asiakirjojen valmisteluun ja kuulutuksiin. Maksut ovat arvonnisäverottomia. Kulut veloitetaan maanomistajilta seuraavasti:		
1.	Asemakaavat tai asemakaavamuutokset, joissa yhtä tonttia laajennetaan tai tonttia koskevia määräyksiä tarkistetaan, mutta rakennusoikeutta ei lisätä.	1 800 euroa + seuraavat tontit kukin 900 euroa
2.	Asemakaavat tai asemakaavamuutokset, joissa yhden tontin rakennusoikeutta lisätään.	2 000 euroa + seuraavat tontit kukin 1 000 euroa
3.	Asemakaavat tai asemakaavamuutokset, joissa yhtä tonttia laajennetaan tai tonttia koskevia määräyksiä tarkistetaan ja lisätään rakennusoikeutta.	2 200 euroa + seuraavat tontit kukin 1100 euroa
4.	Aikaveloitus Muilta suuremmilta asemakaavoitukseen kuuluvilta toimenpiteiltä, joilla on yksityinen etu, hinta päätetään todellisten työaikakulujen perusteella. Hallintotyössä hinta on 63 euroa/tunti, kuitenkin aina vähintään 2 000 euroa. Konsultin osalta kulut peritään todellisten kustannusten mukaan.	
5.	Konsultin tekemät kaavat Konsulttityönä teetetävien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten, joilla on yksityinen etu, kulut peritään täysimääräisesti hakijalta. Lisäksi veloitetaan kaavoitusmaksusta 20 %:a.	
6.	Maankäyttösopimus Mikäli asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella kaavoitetaan rakennusoikeutta yli 500 kerrosneliometriä, voi kunta tehdä osapuolten kanssa maankäyttösopimuksen AKL 91 §:n mukaisesti. Kunta voi luopua kohtien 1 – 5 mukaisen korvauksen perimisestä, mikäli asemakaavan / asemakaavan muutoksen laadinnasta tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus ja sitä mahdollisesti seuraava sitova maankäyttösopimus (MRL 91 §). Lisätään viittaus maksuihin valtuuston päätöksen jälkeen.	

Osayleiskaavan muuttamisesta perittävä korvaus

Alueidenkäyttölain AKL 76 §:n mukaisesti kunnalla on oikeus periä enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.

Kulut veloitetaan maanomistajilta seuraavasti:

7.	Ranta-alueiden osayleiskaavan muutos alueilla, joilla on rajoitettu pinta-ala ja käsittävät 1-3 rakennuspaikkaa tai siihen verrattava alue	3 600 euroa
8.	Osayleiskaavan muutokset, jotka koskevat 4 tai useampaa rakennuspaikkaa tai niihin verrattavia alueita, hinta rakennuspaikkaa kohden	1 200 euroa

Ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä korvaus

Alueidenkäyttölain 74 §:n mukaisesti maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavan kaikki suunnittelukustannukset kuuluvat maanomistajalle. Kunnan perimät maksut koskevat ranta-asemakaavan tarkastamista ja hallinnollista käsittelyä, kuten kaavan tallentamista kunnan järjestelmiin, kuulutuksia ja muita hallintokuluja. Ulkoiset ilmoituskustannukset veloitetaan toteutuneen mukaan. Hinnat ovat arvonlisäverottomia.

Kulut veloitetaan maanomistajilta seuraavasti:

9.	Perusmaksu ranta-asemakaavasta tai – muutoksesta	1 300 euroa
10.	Lisäys jokaisessa kaavassa osoitetusta uudesta rakennuspaikasta	200 euroa
11.	Lisäys jokaisessa kaavassa osoitetusta tontin rakennusoikeuden lisäämisestä tai muuttamisesta	100 euroa

MUUT MAKSUT

12.	Ilmoituskulut Ilmoituskulut peritään toteutuneiden kulujen perusteella lehti-ilmoituksista.	
13.	Asema- ja ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymismaksu Asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä peritään 400 euron perusmaksu ja ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä 250 euron perusmaksu. Kummassakin tapauksessa perusmaksuun lisätään kaavan pohjakartan pinta-alan mukainen maksu. Pinta-alamaksu on 30 euroa jokaiselta alkavalta 10 hehtaarilta aina 500 hehtaariin asti. Mikäli pohjakartan pinta-ala ylittää 500 hehtaaria peritään edellisten lisäksi lisämaksu, joka on 60 euroa jokaiselta alkavalta 200 hehtaarilta. Mikäli pohjakarttaa täytyy täydentää maastomittauksella, veloitetaan lisätyöstä maastomittauksen maksulla.	

14.	Digitaaliset kartta-aineistot Mikäli kunnalla on saatavilla vektorimuotoinen aineisto (dwg) alueelta	50 euroa / tontti, kuitenkin enintään 300 euroa
15.	Maastomittaus Maastomittaukseen voi sisältyä kaavoitukseen liittyvien kohteiden merkitsemistä maastoon. Tyypillisiä kohteita ovat asemakaavan rakennuspaikat, tiet, katualueet ja muut kaavassa osoitetut rajat. Mittauksessa käytetään GNSS-paikanninta. Osa maastomittauksesta voi edellyttää selvitystyötä, esimerkiksi arkistotutkimusta, josta aiheutuvat asiakirjakulut ja käytetty työaika veloitetaan.	75 euroa / tunti
16.	Maankäyttöön liittyvä asiantuntijatyö	63 euroa / tunti
17.	Tehtäviin liittyvät matkakustannukset (esim. maastokäynnit)	Verohallinnon päätösten mukaan.
18.	Päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä Etuostolain mukaan kunnalla on tietyissä kiinteistökaupoissa oikeus käyttää etuosto-oikeutta kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Kiinteistön ostaja voi pyytää kunnalta päätöstä etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä nopeutetusti. Kunnan hallintosäännön 33 §:n mukaan etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kunnanjohtaja.	200 euroa

Tavanomaisesta poikkeavat suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan tai kaavan muutoksen edellyttämien ulkopuolisilta asiantuntijoilta tilattavien poikkeavien selvitysten kustannukset laskutetaan täysimääräisenä kaavoitusmaksun lisäksi.

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 %.

Periminen

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

Mikäli hakija peruu hakemuksen, häneltä peritään siihen mennessä kertyneet asiakirjojen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset seuraavasti:

- ¼ kustannuksista, jos peruutus tehdään kaavoituksen käynnistämiskuulutuksen julkaisemisen jälkeen ennen suunnittelun aloittamista

- ½ kustannuksista, jos peruutus tehdään suunnitteluvaiheen kuulemisen aikana
- ¾ kustannuksista, jos peruutus tehdään ennen kaavan nähtäville asettamista, kun ehdotuksen laatiminen on menossa
- kun ehdotus on asetettu nähtäville, peritään kaavasta taksan mukaiset kulut.

Kustannusten jakaminen hakijoiden kesken

Mikäli muutosta on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja, kaavan laatimiskustannuksista ja muista kuluista koostuvat kokonaiskustannukset jaetaan rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa hakijoiden kesken. Jakoperusteena on hyväksytyn asemakaavan mukainen rakennusoikeuden jakautuminen.