



MAANKÄYTÖN PALVELUHINNASTO

Kunnanhallitus 16.12.2024 §x
Hinnasto tulee voimaan xx.1.2025

Sisällys

1.	Kaavan laatimisesta ja muuttamisesta perittävät palkkiot.....	3
1.1	Asemakaava	3
1.1.1	Asemakaavamuutoksen hakeminen	3
1.1.2	Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus	3
1.1.3	Maankäyttösopimus	4
1.1.4	Asemakaavoituksen maksuluokat	4
1.1.5	Ranta-asemakaava	5
1.2	Yleiskaava	6
1.2.1	Yleiskaavan muutoksen hakeminen	6
1.2.2	Maksut	6
2.	Lupa- ja kuulemistaksat	7
2.1	Poikkeamislupa ja erillinen sijoittamislupa	7
2.2	Puhtaan siirtymän erillinen sijoittamislupa	7
2.3	Kuuleminen	7
3.	Työaikakorvaus	8
4.	Erillisistä päätöksistä perittävät maksut	8

Lyhenteet

AKL	Alueidenkäyttölaki: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132
AKA	Alueidenkäyttöasetus: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895
RL	Rakentamislaki: https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751
KLM	Kiinteistönmuodostamislaki: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554

Tämän palveluhinnaston mukaan kunnalle suoritetaan maksu maankäyttö tulosyksikön suorittamista toimenpiteistä ja tehtävistä. Maksut perustuvat mm. rakentamislakiin, alueidenkäyttölakiin ja -asetukseen. Kaavoituksesta ja lupakäsittelystä perittävät palkkiot voidaan katsoa viranomaistoiminnassa perityiksi eikä niistä makseta arvonlisäveroa. Muiden tuotteiden ja palveluiden hintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero veroprosentin mukaisesti. Mikäli maksua ei suoriteta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava korkoa erääntymispäivästä lukien korkolain määräämän maksimikoron mukaan.

1. Kaavan laatimisesta ja muuttamisesta perittävät palkkiot

1.1 Asemakaava

1.1.1 Asemakaavamuutoksen hakeminen

Asemakaavamuutosta tulee hakea kirjallisesti. Hakemukseen on liitettävä todistus siitä, että hakija omistaa tai hallitsee kiinteistöä, jota muutoshakemus koskee (esim. lainhuutotodistus, oikeaksi todistettu kauppakirjan tai vuokrasopimuksen jäljennös). Lisäksi hakemukseen on syytä liittää havainnollistava karttapiirustus hakijan tavoitteista kaavamuutokselle. Ennen hakemuksen jättämistä hakijan tulee olla yhteydessä kunnan kaavoittajaan. Asemakaavamuutoksen hakijalta edellytetään sitoumusta kaavamuutoksen laatimisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen.

Laukaan kunnanvaltuusto on linjannut yksityisen maan asemakaavoittamista hyväksyessään maapoliittisen ohjelman 10.11.2014 §113. Yksityisen maan asemakaavoittamista harkitaan kaavamuutostilanteissa ja ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kunnan omistamiin alueisiin luontevasti liittyvillä, pinta-alaltaan pienillä alueilla. Elinkeinoelämää palvelevia uusia alueita asemakaavoitetaan ainoastaan kunnan omistamille alueille.

1.1.2 Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Jos asemakaavamuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (AKL §59). Ennen kaavamuutoksen laatimisen käynnistämistä ja vireilletuloa laaditaan hakijan / hakijoiden ja kunnan välinen asemakaavoituksen käynnistämissopimus, jossa sovitaan tarkemmin kustannuksista ja niiden jakautumisesta. Sopimus on sisällöltään menettelytapasopimus, jonka tarkoituksena on määritellä sopimusalueen kaavoitukseen liittyvä sopimusmenettely, sopimusosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä tavoiteaikataulu. Sopimus ei välttämättä johda asemakaavan muutokseen eikä maanomistajan esittämät tavoitteet sido kuntaa kaavoittajana. Sopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä. Kustannukset erääntyvät maksettavaksi ennen hyväksymiskäsittelyä sen jälkeen, kun mahdollinen kaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä.

Kaavoitus sopimuksen ja kaavoitusmaksun sisältö ja periaatteet:

- kaavoitusmaksu käsittää kaavan laatimisesta ja osallistamisesta aiheutuvat kulut.
 - o osallistamisesta aiheutuvat kustannukset muodostuvat mm. kuulutuksista kunnan ilmoitustaululla ja lehdessä, lausuntopyyntöistä, kirjeitse tiedottamisesta
 - o jos osallistamisen kustannukset nousevat normaalia suuremmaksi, neuvotellaan niiden osalta hakijan kanssa erikseen
- kaavoitusjohtajalla on oikeus määritellä kaavan laadinnasta perittävän maksun suuruus (khal 25.11.2024 §232). Maksu määritellään kaavan laajuuden, vaikutusten ja vaativuuden mukaan. Mikäli kaavan tavoitteet tai laajuus muuttuvat prosessin aikana, voidaan käsittelymaksua korottaa. Myös erityisen vaativissa hankkeissa kaavoitusmaksua voidaan korottaa kaavoitusjohtajan päätöksellä.
- jos kunta käyttää kaavan laatimiseen konsulttia, laskutetaan kulut täysimääräisinä hakijalta. Konsultin käyttämisestä sovitaan erikseen hakijan kanssa.

- kaavamuutosta laadittaessa mahdollisten selvitysten kustannuksista sovitaan hakijan ja kunnan kesken tapauskohtaisesti. Lähtökohta on, että näistä aiheutuvat lisäkustannukset peritään täysimääräisesti muutoksenhakijalta. Selvitykset voidaan laskuttaa suoraan hakijalta selvityksen valmistuttua tai kaavoitusmaksun laskutuksen yhteydessä.
- mikäli kaavamuutoksen valmistelu edellyttää havainnollistamismalleja tai muita tavanomaisesta valmistelusta poikkeavia erityisselvityksiä, lisätään näistä kunnalle aiheutuneet kustannukset täysimääräisinä muutoksenhakijalta perittävään maksuun. Selvitysten ja havainnekuvien ja -mallien tekemisestä sovitaan hakijan kanssa. Selvitykset voidaan laskuttaa suoraan hakijalta selvityksen valmistuttua tai kaavoitusmaksun laskutuksen yhteydessä.
- kunnan kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavaehdotuksen ollessa kunnanhallituksen käsittelyssä.
- kaavoitusmaksu laskutetaan ennen hyväksymiskäsittelyä sen jälkeen, kun mahdollinen kaavamuutos-ehdotus on ollut nähtävillä.
- hakijan perussa asemakaavan muutosta koskevan hakemuksen ja vetäytyessä hankkeesta, on hakija velvollinen korvaamaan kohdan 1.14 mukaisesti kustannukset
- kaavoitusmaksua voidaan alentaa kaavoitusjohtajan päätöksellä 10- 30 %, jos asemakaavamuutos edistää rakennussuojelua.

1.1.3 Maankäyttösopimus

Asemakaavaluonnoksen tai -ehdotuksen valmistuttua, kunta laatii arvion yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ja alueen mahdollisesta arvonnoususta. Jos kaavamuutos ei tuota maanomistajalle AKL:n 12a-luvun tarkoittamaa merkittävää hyötyä, mutta sen toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia, laaditaan kunnan ja maanomistajan välille erillinen sopimus, jossa sovitaan kaavan toteuttamisen kustannusjaosta.

Mikäli alueelle tehtävästä kaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää arvonnousua tai asemakaavan toteuttamiseen liittyvien asioiden osalta on tarpeellista, kunta ja maanomistaja neuvottelevat maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakamisesta ja muista sopimuskorvauksista sekä kaavan toteuttamisen laadusta ja aikatauluista.

Kunta päättää sopimusten tarpeellisuudesta. Sopimusten valmistelun lähtökohtana on, että maanomistaja maksaa kunnalle sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset saatavan hyödyn suhteessa. Lisäksi maanomistajan tulee luovuttaa yleiset alueet (mm. katu- ja puistoalueet) korvauksetta kunnalle. Kunnalle siirtyvällä alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet kuitenkin korvataan maanomistajalle.

1.1.4 Asemakaavoituksen maksuluokat

Kaavoitusjohtajalla on oikeus määrittellä asemakaavan laadinnasta perittävän maksun suuruuden (khal 25.11.2024 §232). Mikäli asemakaavan laatimisessa käytetään kaavoituskonsulttia tai kaavaa varten tarvitaan ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä erillisselvityksiä tai havainnekuvia, peritään niiden kustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan. Kaavoitus sopimuskumppania tiedotetaan tarvittavien selvitysten teettämisestä ja arvio kustannuksista ennen niiden tekemistä.

Maksuluokka 1

3000 €

Vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos. Kaavalla ei saa olla vähäistä suurempaa vaikutusta elinympäristöön, luontoon- ja kasvillisuuteen, yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan tai elinkeinoelämään.

Esim. omakotitontin sisäinen järjestely tai kunnan asemakaavoituksen yhteydessä yksityiselle osoitettava uusi rakennuspaikka.

Maksuluokka 2

4200 €

Vaikutuksiltaan vähäistä suurempi kaavamuutos.

Esim. useamman asuintontin tai teollisuus-/liiketontin sisäinen järjestely

Maksuluokka 3**7500 €**

Vaikutuksiltaan merkittävä / vaativa kaavamuuotos, joka edellyttää laajempaa suunnittelua ja selvityksiä sekä eri suunnittelualojen ja viranomaisten yhteistyötä. Kaavahankkeet, joilla on selvästi havaittavia välittömiä tai välillisiä vaikutuksia.

Esim. kaupunkikuvan kannalta keskeinen sijainti, rakennuspaikan käyttötarkoituksen merkittävä muutos, vaativaa vaikutusten arviointia koskevat kaavat.

Maksuluokka 5**10 000 €**

Vaikutuksiltaan erittäin merkittävä / vaativa kaavamuuotos, joka edellyttää laaja-alaista ja kokonaisvaltaista tarkastelua ja suunnittelua sekä eri suunnittelualojen ja viranomaisten yhteistyötä.

Esim. kaupunkikuvaan ja suojeluarvoihin merkittävästi vaikuttavat kaavamuutokset ja muut suuritöiset tai runsaasti neuvotteluja vaativat kaavaprosessit.

Maksuluokka 6**sovitaan tapauskohtaisesti**

Kun asemakaavan muutos laaditaan hakijan tilaamana konsulttityönä, vastaa kustannuksista hakija. Lisäksi hakija vastaa muista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista. Kunnalle aiheutuvista kustannusten kattamisesta (viranomais- ja hallintotehtävät; asemakaavatyön ohjaaminen, valvonta ja muut viranomaistehtävät) sovitaan erikseen.

Asemakaavahakemuksen peruminen

Hakijan peruessa asemakaavaa tai asemakaavan muutosta koskevan hakemuksen, peritään hakijalta kaavan laatimisvaiheen mukaiset kustannukset

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava asemakaavaluonnos laadittu → 50% kustannuksista
- valmisteluvaiheen kuuleminen luonnoksen perusteella on suoritettu → 70% kustannuksista
- kaavaehdotus laadittu → 90%

Kunnanhallituksen kielteinen päätös kaavamuutoshakemukseen 500 €.

1.1.5 Ranta-asemakaava

Yksityisellä maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaavan AKL §74 mukaisesti. Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi (AKL §73).

Ranta-asemakaavan laatijan tulee olla pätevä. Pätevyys perustuu alueidenkäyttölakiin sekä sitä täydentävään asetukseen (§3). Asetuksen mukaan kaavanlaatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva koulutus ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus. Suositeltavaa on, että kaavanlaatijalla on voimassa oleva FISE-henkilöpätevyys. Kunnan tulee hyväksyä kaavan laatija ennen kaavaprosessin käynnistymistä.

Ranta-asemakaavan laatii maanomistaja kustannuksellaan. Viranomais- ja hallintotehtävistä (asemakaavatyön ohjaaminen, valvonta ja muut viranomaistehtävät) peritään käsittelymaksu, joka sisältää myös kaavaprosessiin liittyvät osallistamiskustannukset.

- vaikutuksiltaan tai pinta-alaltaan vähäisen ranta-asemakaavan käsittely.....1500 €
- vaikutukseltaan merkityksellisemmän tai pinta-alaltaan laajemman ranta-asemakaavana käsittely.....3000 €

Kunnan toimesta kaava-aineistoon liittyvistä täydennyksistä (esim. TYVI-lomake) peritään maksu työaika-korvauksen mukaisilla tuntihinnoilla.

Ranta-asemakaavojen pohjakartan hyväksymisestä kunta perii erillisen palveluhinnaston mukaisen mak-sun.

1.2 Yleiskaava

Yleiskaavan laatiminen on kunnan tehtävä (AKL §35). AKL:n § 76 mukaan, jos rantoja käsittelevä yleis-kaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laati-miskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet sekä maksun perimistavan ja -ajan.

1.2.1 Yleiskaavan muutoksen hakeminen

Maanomistaja voi hakea kylä- tai rantayleiskaavaan muutosta kirjallisesti. Muutos voi kohdistua esimer-kiksi yksittäisen, yleiskaavan suunnitteluperusteisiin perustuvan rakennuspaikan siirtämiseen tai poistami-seen. Muutokset, jotka ovat yleiskaavan suunnitteluperusteiden vastaisia, ei voida ratkaista yksittäistä kiinteistöä koskevalla kaavamuutoksella vaan ne tulee tarkastella kaavan kokonaisuudistuksessa.

Muutoshakemukseen on liitettävä todistus siitä, että hakija omistaa tai hallitsee kiinteistöä, jota muutos-hakemus koskee (esim. lainhuutotodistus, oikeaksi todistettu kauppakirjan tai vuokrasopimuksen jäljen-nös). Ennen kaavamuutoshakemuksen jättämistä hakijan tulee olla yhteydessä kunnan kaavoittajaan.

1.2.2 Maksut

Yleiskaavan muuttaminen maanomistajan hakemuksesta

Maanomistajan hakemuksesta vireille tulevat yleiskaavamuutokset laaditaan ensisijaisesti konsulttityönä, jonka kunta kilpailuttaa. Konsulttityön (selvitykset, kaava-asiakirjojen laatiminen ym.) kustannuksista vas-taa muutoksen hakija.

Viranomaistehtävistä (yleiskaavatyön ohjaaminen, valvonta ja muut viranomaistehtävät) peritään käsitte-lymaksu, joka sisältää myös kaavaprosessiin liittyvät osallistamiskustannukset.

- vaikutuksiltaan tai pinta-alaltaan vähäisen yleiskaavamuutoksen käsittely.....1500 €
- vaikutukseltaan merkityksellisemmän tai pinta-alaltaan laajemman yleiskaavamuutoksen käsittely.....3000 €

Yleiskaavan laatiminen/muuttaminen hankekaavoissa

Erytisen vaativissa tai laajoissa hankkeissa (esim. tuuli- ja aurinkovoimalahankkeet) kaavoitusmaksusta sovitaan erillisellä sopimuksella.

2. Lupa- ja kuulemistaksat

2.1 Poikkeamislupa ja erillinen sijoittamislupa

Poikkeamislupa (RL §57) tai erillinen sijoittamislupa (RL §44-46)

- myönteinen lupapäätös..... 610 €
- kielteinen lupapäätös..... 300 €

Mikäli erillinen sijoittamislupa edellyttää myös poikkeamislupapäätöstä, peritään maksu vain toisen päätöksen osalta.

Vähäinen poikkeaminen tarkoittaa vaikutukseltaan vähistä, esimerkiksi enintään 10% poikkeamista kaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä. Vähäisen poikkeamisen lupamaksut ovat

- myönteinen lupapäätös..... 300 €
- kielteinen lupapäätös..... 150 €

Muu kuin tavanomaisen rakennushankkeen poikkeamislupa tai erillinen sijoittamislupa (esim. vähäinen tuulivoimahanke /aurinkovoimahanke)

- myönteinen päätös..... 2000 €
- kielteinen päätös..... 900 €

sekä kaikki kunnalle aiheutuneet kustannukset (osallistaminen).

Teollisen luokan aurinkovoimalahankkeessa, joka koskee laajaa aluetta ja joka on vaikutuksiltaan merkittävä, hinta määritellään suunnittelutarpeen laajuuden ja vaativuuden perusteella. Hinta määritellään hankkeen vireilletulon yhteydessä.

Luvan maksu laskutetaan, kun päätös on annettu. Lupamaksu laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa lupa-asian päätöksentekohetkellä.

2.2 Puhtaan siirtymän erillinen sijoittamislupa

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeet voidaan jatkossa rakentaa puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa. Hakija voi halutessaan hakea ennen rakentamislupaa erillistä sijoittamislupaa.

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen määritelmä pohjautuu lakiin, joka säätelee ympäristönsuojelu- ja vesiasioiden käsittelemistä aluehallintovirastossa (1144/2022, 2 a §). Puhtaan siirtymän teollisuushankkeita voivat olla esimerkiksi uusiutuvaa energiaa tuottava laitos, sähköistämisen teollisuushanke, vedyn valmistaminen ja hyödyntäminen, hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi sekä akkutehdas. Keskeistä on, ettei hanke tuota tai käytä fossiilisia polttoaineita. Tuuli- ja aurinkovoimahankkeet eivät kuitenkaan kuulu luvan piiriin, koska niitä koskevat yleiskaavat sisältyvät alueidenkäyttölakiin.

Puhtaan siirtymän erillinen sijoittamislupa hanketta kohden

- myönteinen päätös..... 8000 €
- kielteinen päätös..... 5000 €

sekä työaikakorvaus valmisteluun käytetyn ajan perusteella.

2.3 Kuuleminen

Maankäytön kuulemistaksat ja lupa-asiakirjojen sähköistämisestä perittävä

- kunnan suorittama naapurin kuuleminen..... 100 € / kuultava kiinteistö
- lehtikuulutus: ilmoituskulut + 150 € laatimiskuluja
- luvan sähköistäminen 100 €

Alle 10 kappaleen A3/A4 kokoisten asiakirjojen skannaus ja tallennus sähköiseen asiointipalveluun sisältyy käsittelymaksuun. Tämän rajan ylittävistä asiakirjoista laskutetaan voimassa olevan kopio- ja skannaushinnaston mukaisesti.

3. Työaikakorvaus

Työaikakorvaukseen ja yleiskustannuskorvaukseen perustuvat veloitus hinnat ovat tuntia kohden:

	alv 0%	alv 25,5%
• ylemmän korkeakoulututkinnon suorittanut henkilö	95,62 €	120 €
• alemman korkeakoulututkinnon tai opistoasteen suorittanut henkilö	79,68 €	100 €
• suunnitteluavustaja tai vastaava henkilö	67,73 €	85 €

4. Erillisistä päätöksistä perittävät maksut

	hintaa
• Viranhaltijapäätös pientalotontin varauksesta.....	380€
- karttapaketti suunnittelua varten sisältyy hintaan	
• Viranhaltijapäätöksellä tehtävät käyttöluvat.....	perusmaksu 50 €
- pidempiaikaiset käyttöluvat	+30€/kk
- yleishyödylliset ja ei-kaupallinen toiminta korvauksetta	
• Rakentamisvelvoiteajan jatkoajan myöntäminen.....	200 €
• Suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen.....	200 €
• Tontin suunnitteluvarausajan jatkaminen.....	50€/kk
• Uuden viranhaltijapäätöksen teko vuokralaisen tai ostajan halutessa vaihtaa tonttia ennen sopimusta.....	380 €
- karttapaketti suunnittelua varten sisältyy hintaan	
• Muut viranhaltija- tai muun kunnan toimivaltaisen viranomaisen ennakkopäätökset, luvat ja lausunnot (mm. lausunto verottajalle, kunnan rajan läheisyyteen rakentaminen KLM 33 §:n mukainen lausunto)	150 €