

## Kaavoitustaksat ja strategisen maankäytön suunnittelun perimät maksut

Tämä asiakirja on tehty Vesannon kunnan alueen kiinteistönomistajia, kuntalaisia ja yrityksiä varten.

**Palkkio peritään, jos kaava, kaavamuutos tai tonttijaon muuttaminen on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta. (MRL § 59, § 82)**

**Tämän lisäksi yleiskaavan laamisesta ranta-alueella kunta voi periä enintään puolet maanomistajan kaavasta saaman hyödyn suhteessa. (MRL § 76, § 77 c)**

Vesannon kunnanvaltuusto on hyväksynyt tämän taksan 29.1.2024. Taksa tulee voimaan 1.3.2024.

### YLEISTÄ

#### Maksuperusteet

Hakijan on allekirjoitettava ennen työn aloittamista kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa sovitaan kaavan tavoitteista ja laamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaavoitusta ei voida käynnistää ennen kuin sopimus laadittu.

Kunta pitää itsellään oikeuden laskuttaa kaavamuutoksesta, suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeuspäätöksistä muodostuvat ylimääräiset kulut toteutuneiden kulujen mukaisesti.

Mikäli kaavamuutoksen hakijoita on useampi kuin yksi, kaavan laamisesta aiheutuneet kustannukset jaetaan rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa hakijoiden kesken. Jakoperusteena määräävä rakennusoikeus on haettavan kaavamuutoksen mukainen lopullinen rakennusoikeus. Jos kaavoituksen aikana hakijoiden määrä lisääntyy, peritään uusilta hakijoilta kaavoituskorvaus alkuperäisten hakijoiden mukaisesti.

Ranta-asemakaavan kustannuksen koostuvat viranomaisen käsittelymaksusta.

Kaikki kaavoitusten konsulttikustannukset ja sopimukset ovat aina hakijan ja kaavoittajan välisiä.

Mikäli kaavamuutosta on haettu yksityisen edun piiriin kuuluvan edustajan toimesta, kuuluvat kaavoituksen aikana muodostuneet kaavoituksen konsulttikustannukset aina hakijan/hakijoiden vastuulle.

Kunnalle suoritettavat maksut ovat viranomaistoimintana arvonnisäverotonta. Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa korkolain säännösten mukaisesti.

#### Maksujen suoritus

Kaavoitusmaksut suoritetaan 2-3 erässä, riippuen kaavoituksen luokituksesta. Ensimmäinen erä (50 %) veloitetaan kaavoituksen käynnistämissopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Mikäli hakija peruuttaa hakemuksen prosessin aikana, jo veloitettuja maksueriä ei palauteta hakijalle.

Toinen erä veloitetaan ehdotusvaiheessa:

Luokka 1 50 %

luokat 2 ja 3 30 %

Kolmas erä kaavan saatua lainvoiman

luokat 2 ja 3 20 %



**VESANTO**  
#SYDÄNMAA

## KAAVOITUKSESTA PERITTÄVÄT MAKSUT

Perusmaksun maksuluokkia on kolme (vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen/merkittävä), Perusmaksuihin sisältyy kaavojen eri vaiheissa aiheutuvat valmistelukustannukset, joita ovat mm. nähtävillälöön asiakaspalvelusta, viranhaltijatyöskentelystä ja kokouspalkkiosta ja kaavojen esittelytilaisuuksista muodostuvat kustannukset.

### Perusmaksut,

#### Asemakaavoitus ja tonttijako, osayleiskaavan sekä ranta-asemakaavan muuttaminen

Luokka 1	500 €
Luokka 2	1 200 €
Luokka 3	2 700 €
<u>Tuuliosayleiskaava</u>	
Perusmaksu	2 700 €
Käsittelymaksu tuulimyllyä kohden	2 500 €
<u>Aurinkovoiman osayleiskaava</u>	
Käsittelymaksu tuotantoalueen pinta-alaa (ha) kohde	300 €
<u>Kuulutuskasvu / kuulutus</u>	450 €

### Perusmaksujen luokitukset:

Luokkiin 1 ja 2 kuuluvat kaavoitus muutokset, jotka eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä. Luokkaan 3 kuuluu kaavat ja kaavan muutokset, jotka ovat vaikutuksiltaan merkittäviä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on päätösvalan siirtämisen rajana käytetty termiä ”vaikutuksiltaan merkittävä”. Hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on vaikutuksiltaan merkittävänä pidetty laaja-alaisia kaavoja sekä sellaisia, joilla muutoin voi olla merkittäviä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muita vaikutuksia.

Kunnan kaavoituksesta vastaava viranomainen vastaa kaavoituksen luokituksen määrittämisestä.

## Asemakaava ja tonttijako

### 1 luokka, vaikutuksiltaan vähäinen,

Luokkaan kuuluvat vaikutukseltaan vähäiset asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat vain muutoksen kohteena olevaan tonttiin tai lähiympäristöön. Kaavamuutos voidaan tehdä ilman erillisiä melu-, maaperä-, luonto-, tms. selvityksiä tai tavanomaista laajempaa vaikutusten arviointi. Osallisia ovat vain tontin omistaja tai haltija sekä naapurimaa-alueen omistajat tai haltijat.

Muutos koskee:

- yhtä pientalotonttia
- rakennusoikeuden siirtämistä tontin sisällä
- tontin sisäisten kaavamerkintöjen muutosta
- rakennusoikeuden lisäämistä enintään 20 %
- kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella
- pientalon talotyyppin muutosta
- muut em. verrattavat muutokset

### 2 luokka, vaikutuksiltaan tavanomainen

Luokkaan kuuluvat vaikutuksiltaan tavanomaiset asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat samaan kortteliin ja lähiympäristöön. Osallisia on aina enemmän kuin 2, minkä takia joudutaan tutkimana vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaavamuutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia.

Muutos koskee:

- yhtä asuinkerrostalotonttia, useampaa pientalotonttia, tai yhtä liikerakennusten tonttia
- rakennusoikeuden siirtämistä tontin sisällä
- rakennusoikeuden lisäämistä enintään 20 % (kuitenkin enintään 1000 k-m<sup>2</sup>)
- ullakkotilan käyttötarkoituksen muutosta
- kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella tai kerroskorkeutta vastaavalla tavalla
- asuinrakennusten talotyyppin muutosta tai käyttötarkoituksen osittaista muutosta
- muut em. verrattavat muutokset

### 3 luokka, vaikutuksiltaan merkittävä

Luokkaan kuuluvat uudet asemakaavat tai vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavan muutokset tai asemakaava-alueen laajentaminen. Kaavamuutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia. Osallisten määrä voi olla suuri ja hanke voi edellyttää esittely ja neuvottelutilaisuuksia.

Muutos/hanke koskee:

- yhtä tai useampaa korttelia tai laajaa aluetta
- Teollisuustonttia tai -aluetta
- Sote-tonttia tai -aluetta



VESANTO

#SYDÄNMAA

- pääasiallisen käyttötarkoituksen tai maankäytön muutosta
- rakennusoikeuden nostamista enemmän kuin 20 % (kuitenkin yli 1 000 k-m<sup>2</sup>)
- kerrosluvun tai rakennuksen korkeuden nostamista enemmän kuin yhden kerroksen verran
- muut em. verrattavat muutokset

## Ranta-asemakaava

### 1 luokka, vaikutuksiltaan vähäinen,

Luokkaan kuuluvat vaikutukseltaan vähäiset ranta-asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat vain muutoksen kohteena olevaan tonttiin tai lähiympäristöön. Kaavamuutos voidaan tehdä ilman erillisiä melu-, maaperä, luonto, tms. selvityksiä tai tavanomaista laajempaa vaikutusten arviointi. Osallisia ovat vain tontin omistaja tai haltija sekä naapurimaa-alueen omistajat tai haltijat.

Muutos/hanke koskee:

- yhtä pientalo- tai loma- tai matkailurakennustonttia
- rakennusoikeuden siirtoa kiinteistön sisällä
- tontin sisäisten kaavamerkintöjen muutosta
- rakennusoikeuden lisäämistä enintään **20 %**
- kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella
- rakennusten talotyyppin muutosta
- muut em. verrattavat muutokset

### 2 luokka, vaikutuksiltaan tavanomainen

Luokkaan kuuluvat vaikutuksiltaan tavanomaiset ranta-asemakaavan muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat samaan kortteliin ja lähiympäristöön. Osallisia on aina enemmän kuin 2, minkä takia joudutaan tutkimana vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaavamuutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia.

Muutos/hanke koskee:

- uutta ranta-asemakaavaa
- 2-5 pientalo- tai loma- tai matkailurakennustonttia
- rakennusoikeuden siirtämistä kiinteistön sisällä
- rakennusoikeuden lisäämistä **enintään 20 % (kuitenkin enintään 200 k-m2)**
- kerrosluvun muutosta enintään yhdellä kerroksella tai kerroskorkeutta vastaavalla tavalla
- rakennusten talotyyppin muutosta tai käyttötarkoituksen osittaista muutosta
- muut em. verrattavat muutokset

### 3 luokka, vaikutuksiltaan merkittävä

Luokkaan kuuluvat uudet asemakaavat tai vaikutuksiltaan merkittävät ranta-asemakaavan muutokset tai asemakaava-alueen laajentaminen. Kaavamuutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia. Osallisten määrä voi olla suuri ja hanke voi edellyttää esittely ja neuvottelutilaisuuksia.

Muutos/hanke koskee:

- uutta ranta-asemakaavaa
- 5 tai useampaa pientalo- tai loma- tai matkailurakennustonttia
- yhtä tai useampaa korttelia tai laajaa aluetta



VESANTO

#SYDÄNMAA

- pääasiallisen käyttötarkoituksen tai maankäytön muutosta
- rakennusoikeuden nostamista enemmän **kuin 20 % (kuitenkin yli 200 k-m<sup>2</sup>)**
- kerrosluvun tai rakennuksen korkeuden nostamista enemmän kuin yhden kerroksen verran
- muut em. verrattavat muutokset

## Yleis- ja osayleiskaava

### 1 luokka, vaikutuksiltaan vähäinen,

Luokkaan kuuluvat vaikutuksiltaan vähäiset yleis- ja osayleiskaava muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat vain muutoksen kohteena olevaan kiinteistöön tai lähiympäristöön. Kaavamuutos voidaan tehdä ilman erillisiä melu-, maaperä-, luonto-, tms. selvityksiä tai tavanomaista laajempaa vaikutusten arviointia. Osallisia ovat vain tontin omistaja tai haltija sekä naapurimaa-alueen omistajat tai haltijat.

Muutos/hanke koskee:

- yhtä loma-asuto- tai pientalokiinteistöä
- rakennusoikeuden siirtämistä kiinteistön sisällä
- rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta
- rakennusoikeuden lisäämistä enintään **35 %**
- muut em. verrattavat muutokset

### 2 luokka, vaikutuksiltaan tavanomainen

Luokkaan kuuluvat vaikutuksiltaan tavanomaiset yleis- ja osayleiskaava muutokset, joiden vaikutukset kohdistuvat samaan yleis- tai osayleiskaavaan ja lähiympäristöön. Osallisia on aina enemmän kuin 2, minkä takia joudutaan tutkimana vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaavamuutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia.

Muutos/hanke koskee:

- kahta tai useampaa rakennuspaikkaa kiinteistön sisällä
- rakennusoikeuden siirtämistä kiinteistöjen välillä
- rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta
- rakennusoikeuden lisäämistä enintään **35 % (kuitenkin enintään 100 k-m<sup>2</sup>)**
- muut em. verrattavat muutokset

### 3 luokka, vaikutuksiltaan merkittävä

Luokkaan kuuluvat uudet asemakaavat tai vaikutuksiltaan merkittävät yleis- tai osayleiskaavan muutokset tai yleis- tai osayleiskaava-alueen laajentaminen. Kaavamuutos edellyttää erillisiä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muiden vaikutusten arviointia. Osallisten määrä voi olla suuri ja hanke voi edellyttää esittelyä ja neuvottelutilaisuuksia.

Muutos/hanke koskee:

- kahta tai useampaa kiinteistöä
- kahden tai useamman rakennuspaikan siirtoa kiinteistöjen välillä
- pääasiallisen käyttötarkoituksen tai maankäytön muutosta
- rakennusoikeuden nostamista enemmän kuin **35 % (kuitenkin yli 100 k-m<sup>2</sup>)**
- muut em. verrattavat muutokset