

Raahen kaupunki

Selvitys

1510079422

Tomi Rinne

Ramboll Finland oy

13. elokuuta 2024

RAAHEN KAUPUNKI

KAAVOITUSHINNASTOSELVITYS



RAAHEN KAUPUNKI

KAAVOITUSHINNASTOSELVITYS

SISÄLTÖ

1.	TOIMEKSIANTO	1
2.	KAAVOITUSHINNASTO KUNNAN MAANKÄYTÖSSÄ	1
2.1	Maapolitiikka	1
2.2	Suhde hinnoittelumalleihin ja lunastuksiin	1
2.3	Suhde kaavoituksen käynnistämissopimukseen	2
2.4	Suhde maakäyttösopimukseen	2
2.5	Suhde kehittämiskorvaukseen	2
2.6	Suhde kehittämisaluepäätökseen ja kehittämismaksuun	3
3.	KAAVOITUSHINNASTON SÄÄDÖSPERUSTA	3
3.1	Oikeus periä korvausta kaavoituskustannuksista	3
3.2	Kustannuksen määrittäminen	3
3.3	Kaavoitushinnasto	4
4.	KAAVOITUSHINNASTON VERTAILUTIEDOT	4
5.	YHTEENVETO	9

1. TOIMEKSIANTO

Työssä selvitetään kaavoitushinnastoja sekä hintakäytäntöjä Raahen kaupungin asukasluokkaa vastaavissa lievän muuttotappion kaupungeissa. Työssä otetaan huomioon kunnan oikeudet eri tilanteissa periä yksityisen edun vaatimien kaavojen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvia kustannuksia, vuorovaikutuksen vaiheet sekä suhteet kaavoituskatsauksiin, kehittämiskorvauksiin, maapolitiikan instrumentteihin sekä yksityisen maan kehittämiseen liittyviin kaavoituksen käynnistämissopimuksiin ja maankäyttösopimuksiin.



Kuva 1-1 Suunnitteluprosessi

Tämä työ on vaiheen 1 valmisteleva työ, joka sisältää vertailun ja karkean esityksen Raahen mallista, jonka tavoitteena on Raahen tekemä periaatepäätös, lähteekö se valmistelemaan kaavoituksen palveluille kiinteitä hintoja.

2. KAAVOITUSHINNASTO KUNNAN MAANKÄYTÖSSÄ

2.1 Maapolitiikka

Kunnalla voi olla maapoliittinen ohjelma (keskeiset kasvualueet, kaavataloudelliset ja palvelutuotannon kokonaisvaikutusselvitykset, sisällölliset ja kustannusvastuurajaukset, maankäyttösopimusten minimirajat, kehittämiskorvausten vastuurajaperiaatteet tms.). Rakentamispaine ja vetovoima kunnan alueiden välillä vaihtelevat. Maapolitiikan instrumentteja ovat maan hankinta ja luovuttaminen, maankäyttösopimukset, kehittämisaluepäätös, raakamaan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten, etuosto-oikeuden käyttäminen ja rakentamiskehotusten antaminen.

Kaavoitushinnaston käyttöönotto kunnan maapolitiikan osana tarkoittaa, että tällaisilla alueilla kaavoitusta voidaan muuttaa yhdenvertaisilla teknisillä kaavoitustoimenpiteillä ilman laajempaa alueen kehittämistä ja siihen liittyvää yhdyskuntateknistä rakentamista ilman, että kunta haluaisi muutoksen seurauksena olevasta maan arvonnoususta ylimääräistä korvausta. Tarkoituksena on toisaalta pitää alueet houkuttelevina nykyisille kunnan jäsenille ja varmistaa nykyisten ja suunniteltavien alueiden vetovoima myös uusille kunnan jäsenille.

2.2 Suhde hinnoittelumalleihin ja lunastuksiin

Muuttovoittokuntien maapolitiikan painopistealueilla yksityisten raakamaita kehitetään lunastusten sijaan luomalla hinnoittelumalleja raakamaan vapaaehtoiseen luovutukseen kunnan maankäytön suunnittelua varten, jolloin kaavoituksesta saatava suurin arvonnousu jää kunnille. Hinnoitteluun vaikuttavat kunnan kustannukset ja alueittain taloudellisen kannattavuuden kokonaisvaikutusten rajahyödyt. Aloite tulee kunnalta. Kaavoitushinnasto laaditaan yksityisen aloitteesta eikä yhdenmukainen kaavoitushinnoittelu sisällä korvausta yksityisen saamasta maan arvonnoususta.

2.3 Suhde kaavoituksen käynnistämissopimukseen

Kaavoituksen käynnistämissopimuksessa maanomistaja sitoutuu maksamaan kunnalle asemakaavan valmistelusta sopimusalueella aiheutuvat kustannukset, joihin luetaan kartoitus ja kaavan pohjakartan laatiminen sovitussa mittakaavassa, asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä siinä yhteydessä tarvittavien MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset. Maankäyttösopimuksen laatimisesta on voitu sopia jo kaavoituksen käynnistämissopimuksessa, mutta ei kaavan sisällöstä (MRL 91 b).¹ *Kaavoituksen käynnistämissopimus sulkee pois kaavoitushinnaston käyttötärpeen.*

2.4 Suhde maakäyttösopimukseen

Maankäyttösopimus on maapolitiikkaan liittyvä hallintosopimus², joka laaditaan asema- ja yleiskaavoista. Maankäyttösopimuksissa ja niihin liittyvissä kaavoituksen käynnistämissopimuksissa maa-alue jää yksityisen haltuun, mutta kunta saa sopimuksen mukaisen osan arvonnoususta. Maankäyttösopimus sisältää myös yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Hinnoittelu perustuu rakennusoikeuden käypään hintaan, mutta tavoitehinnoittelu ei ole sitova.³ Myös maankäyttösopimukseen vaikuttavat kunnan kustannukset ja alueittain taloudellisen kannattavuuden kokonaisvaikutusten rajahyödyt. Kaavoitustyötä varten laadittava yhdenmukainen kaavoitushinnoittelu ei sisällä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia eikä arvonnousua. *Maankäyttösopimus kuitenkin sisältää kaavoitushinnaston kustannukset, joten kaavoitushinnastoa ei sovelleta.*

Maankäyttösopimus on yksityisoikeudellisesti sitova⁴ ja siitä tulee julkisoikeudellisesti sitova vasta kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä.⁵ Tarkoituksesta laatia maankäyttösopimus tiedotetaan kaavoituskatsauksessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tai viimeistään erikseen osallisille⁶. Kunnat laativat myös kiinteistönkaupan esisopimuksia⁷ tai kiinteistöoikeudellisia sopimuksia, jotka vaikutuksiltaan voivat olla rinnastettavissa maankäyttösopimukseen, mutta joita kunnat eivät itse sellaisiksi miellä eivätkä sellaisina tiedota. *Kaavoitushinnastoa ei kuitenkaan ole tarpeen soveltaa tällaisissa tapauksissa, koska mm. lopullisen sopimuksen allekirjoittamisen ehtona on tavoiteltu lainvoimainen kaavoitustilanne.*

2.5 Suhde kehittämiskorvaukseen

Toissijaisesti kunta voi määrätä merkittävää hyötyä saavan maanomistajan maksamaan kehittämiskorvausta heti asemakaavan hyväksymisen jälkeen, jos maanomistajan kanssa ei ole päästy sopimukseen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Korvauksen määrässä arvioidaan kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten suhde tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun. Maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti (MRL 91 a, c-d §). Kehittämiskorvaus tuo veloitteen pyrkiä toteuttamaan muutokset, joista kehittämiskorvausta on maksettu.

Merkittävää hyötyä voi syntyä yksityisen omistamalle maalle myös asemakaavoitettaessa kunnan aloitteesta. Hyödyn merkittävyys arvioidaan kolmitasoisena ottaen huomioon arvonnousu, sen eumääräinen suuruus ja absoluuttinen rahassa mittava hyöty sekä hyödyn saaja ja varallisuus-asema. Aikeesta määrätä kehittämiskorvaus pyydetään maanomittausoimiston lausunto. Kunta saa periä myös kaavoituskustannukset, joita ei ole peritty MRL 59 §:n nojalla. Kehittämiskorvaus

¹ KHO 30.3.2012 taltio 763. Kaavoituksen käynnistämisestä voidaan sopia.

² KHO:2016:52 (KHO 20.4.2016 taltio 1456).

³ KHO:2021:24 (KHO 24.2.2021 taltio 74).

⁴ KKO:2016:8 (KKO 18.2.2016 S2014/421 taltio 353).

⁵ KHO:2006:14 (KHO 28.3.2006 taltio 714). Vain kaavoituksen käynnistämisosa oli julkisoikeudellisesti sitova. Sopimus voi silti olla yksityisoikeudellisesti sitova.

⁶ KHO:2012:31 (KHO 15.5.2012 taltio 1244).

⁷ KHO 31.10.2011 taltio 3124. Esisopimuksen ehto oli maankäyttösopimus.

ei liity muuten liity teknisistä kaavoituskustannuksista muodostuvaan kaavoitushinnastoon. *Kaavoitushinnaston soveltaminen ei ole tarpeen, koska se sisältyy kehittämisaluekorvaukseen.*

Poikkeamispäätökseen sisältyvä lisärakentamisen korvaus ei rinnastu maankäyttösopimukseen, joten sen vaatiminen kustannukset ylittävänä kunnallistekniikan korvauksena ei ole mahdollista.⁸ Hallinto-oikeus kumoaisi sopimuksen hyväksymispäätöksen lainvastaisena. Poikkeamispäätöskään ei olisi ollut sovitulla tavalla sitova. Päätösten hinnoittelu ei liity kaavoitushinnastoon.

2.6 Suhde kehittämisaluepäätökseen ja kehittämismaksuun

Kehittämismaksu on osa kehittämisaluepäätöstä. Se mahdollistaa päätöksessä määritellyn erityisjärjestelyjen käytön kehittämisalueen keskitetyksi kehittämiseksi. Tavoitteena on valita yksittäistapaukseen soveltuvat kehittämisvälineet ja luoda järjestelmä projektiluontoisiin kehittämisohjelmiin. Kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin. Kehittämismaksua ei ole suoraan sidottu kunnan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. *Kaavoitushinnastoa voidaan soveltaa kehittämismaksun ohella kehitetäessä aluetta yksityisen aloitteesta.*

3. KAAVOITUSHINNASTON SÄÄDÖSPERUSTA

3.1 Oikeus periä korvausta kaavoituskustannuksista

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä korvauksena asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §). Korvauksen tulee siten olla kustannusperusteinen. Jos hinta halutaan nostaa ylemmäs, tulisi soveltaa maankäyttösopimusta. Korvaus asemakaavan suunnittelu- ja käsittelykustannuksista voidaan määrittää laskennallisen tuntihinnan mukaisesti. Kaupungin kustannusten perimistä koskevasta viranhaltijapäätöksestä valitetaan hallintovalituksella hallinto-oikeuteen ilman oikaisuvaatimusmenettelyä. Kaavoituspäällikön päätökseen ei saa liittää oikaisuvaatimusosoitusta.⁹

Asemakaavan laatimiskustannukset pitävät sisällään varsinaisen kartan laatimisen lisäksi kaikki sitä edeltäneet maasto-, mittaus-, ynnä muut sellaiset työt, tiedottamis- ja kuulemiskustannukset sekä kaavan voimaansaattamisesta aiheutuvat kustannukset. Asemakaavan vireilletulon on perustuttava yksityisen tarpeeseen ja asemakaavamuutoksen on hyödytettävä ensisijaisesti tätä yksityistä, jotta MRL 59 §:n mukaiset edellytykset asemakaavoituksesta aiheutuneiden kustannusten perimiseen ovat olemassa. Hallinto-oikeus ei voi kohtuullistaa korvausta sillä perusteella, että ei-ajantasainen asemakaava edellyttää uudistamista.¹⁰ Kunnalla on oikeus kohtuullistaa. Kaavamuutoksen laajuudella ja yksityisen tarpeen suhteella on myös merkitystä korvaukseen.

3.2 Kustannuksen määrittäminen

Valtion viranomaisen maksuista ja niiden perusteista on säädettävä lailla (perustuslain 81 §). Valtion maksuperustelain 6 §:n mukaan julkisoikeudellisesta suoritteesta valtiolle perittävän maksun suuruuden tulee vastata suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (omakustannusarvo). Viranomaisen samanlaatuisista suoritteista voidaan määrätä samansuuruinen maksu, vaikka suoritteen tuottamisesta aiheutuva kustannukset poikkeavat toisistaan. Tällaisen kiinteän maksun suuruutta määrättäessä on otettava huomioon suoritteiden keskimääräinen

⁸ KHO:2016:89 (KHO 10.6.2016 taltio 2565).

⁹ KHO:2012:57 (KHO 10.7.2012 taltio 1931).

¹⁰ KHO:2012:57 (KHO 10.7.2012 taltio 1931).

kokonaiskustannus. Muiden kuin yksinoikeudella tuotettavien suoritteiden hinnoista päätetään liikeloudellisin perustein (7 §).

Kuntien maksuissa ei ole samanlaista sääntelyä kuntalaisissa. Viranomaisen toiminnan on kuitenkin perustuttava lakiin (perustuslain 2 §) tai sen nojalla kunnalliseen itsehallintoon¹¹. Valtuusto päättää palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista (kuntalain 14.2 §:n 8) kohta). Hallintosäännössä määrätään toimielinten ja viranhaltijoiden päätösvaltuuksien lisäksi päätöksenteko- ja hallintomenettelyyn liittyvien asiakirjojen tai tiedon antamisesta perittävistä maksuista (kuntalain 90.1 §:n 3) kohta). Kunnallisen maksujen on oltava yksilöitävissä, vapaaehtoisia ja kustannusvastaavia (PeVL 12/2005 vp s. 3–4). Kustannusvastaavuudesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Valtion viranomaisia sitovat kustannusvastaavuuden laskenta- ja määrittelyperusteet soveltuvat myös kunnalle. Yleisessä tietoverkossa on oltava saatavilla tiedot palveluista perittävistä maksuista (109 §). Kunta ei voi harjoittaa kaavoitusliiketoimintaa. Maksu ei ole vero eikä se voi merkittävästi poiketa siitä, mitä palvelulla tuotetaan ja saadaan.

3.3 Kaavoitushinnasto

Kaavoitushinnaston on MRL 59 §:n mukaisesti oltava laskennallisesti kustannusperusteinen, minkä lisäksi asemakaavan muutoksen vireilletulon on perustuttava yksityisen tarpeeseen, jota muutos myös ensisijaisesti hyödyttäisi. Kiinteä kaavoitushinnasto on vaihtoehtoinen laskennalliselle tuntihinnalle. Kiinteä hinnasto ei voi perustua vastaavan muuttotappiokunnan tai naapurikunnan kaavoitushintaan, jos se ylittää kustannukset. Kustannuksina perittävän korvauksen määrää voi kuitenkin sovitella alaspäin kilpailukykyisiksi, koska kustannusten periminen on ylipäätään vapaaehtoisista. Kaavoitushinnaston maksujen on oltava maanomistajille yhdenvertaisia.

MRL 82 §:n mukaan kunta voi periä myös tonttijaon kustannukset. Kunta voi periä yleiskaavan laatimiskustannuksia ranta-alueella kaava-aluekohtaisesti (76 §, kaavoitushinnasto ei sovellu) sekä tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatimiskustannukset (MRL 77 c §). Laissa ei ole säädetty yleisestä oikeudesta periä yleiskaavoituksen kustannuksia. Niiden osalta on suositeltavaa, että kunta tekee kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia.

Kaavoitushinnasto soveltuu suhteellisen virtaviivaisiin asemakaavamuutoksiin, jossa toimenpiteet ja kustannukset ovat ennakoitavia haarukalla, josta voidaan laskea ainakin keskiarvokustannuksia. Kiinteää kaavoitushinnastoa voi täydentää varautumalla ylimääräisiin kustannuksiin tuntihinnoittelulla. Vähäisistä suuremmissa yksityistä etua palvelevissa asemakaavamuutoksissa voi käyttää kustannusperusteista tuntihinnoittelua. Laajoissa elinkeinotoimintaa palvelevissa hankkeissa kaavoitushintojen sisällyttäminen kaavoituksen käynnistämissopimukseen ja maankäyttösopimukseen on luontevaa.

4. KAAVOITUSHINNASTON VERTAILUTIEDOT

Kaavoitushinnastoa ei voi sitoa vertailutietoihin vaan laskennallisiin kustannuksiin. Pienten asemakaavamuutosten hintahaitari on 1 000–3 500 €, keskimäärin yli 2 000 €. Hinta nousee parin tuhanen euron harppauksin siirryttäessä isompiin kaavoihin. Uudet asemakaavat ja olennaiset asemakaavamuutokset lähenevät 10 000 euroa sekä merkittävät ja laajat asemakaavat ovat yli 10 000 euroa. Niiden osalta on siirtymää sopimukseen myös näissä kaavahinnastoja käyttävissä kunnissa. Maankäyttösopimukset mahdollistavat niissä kustannusten lisäksi myös arvonnousun hyödynjakoa. Kuntien koolla tai vetovoimalla ei ollut merkittävää vaikutusta hinnoitteluun. Vertailutietoja kaavoitushinnastoista on esitetty seuraavassa taulukossa.

¹¹ Maksettavaksi määräämistä on mahdollista myös suoraan kunnallisen itsehallinnon perusteella. PeVL 53/2002 vp, s. 2/II, PeVL 12/2005 vp s. 3.

/ TAULUKKO A - isommat kunnat

7.11.2023

hinnaston laatimisajankohta
kunnassa asukkaita

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	PORI	L-RANTA	H-LINNA	VAASA	SEINÄJOKI	PORVOO	RAUMA	KAJAANI	SAVONLINNA	RIIHIMÄKI
	2014	1.2.2023	14.11.2022	2020	1.12.2022	2021	28.5.2019	2015	26.10.2021	
	83 242	72 675	68 049	68 017	65 305	51 247	38 711	36 283	32 088	28 375
1. Vähäinen AK-muutos	1300-3800	2 950	2 850	2 000	2 000	5 000	min. 3 000	2 450	määr.eriks.	2 000
+ lisähinta rak.paikkaa kohti										
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö		min. 4 800							1 125	
+ lisähinta ap tontista kaupungin laatimassa kaavassa										
+ lisähinta ar tontista kaupungin laatimassa kaavassa										
+ lisähinta ak tontista kaupungin laatimassa kaavassa										
2. Pieni / vähäinen AK tai muutos	3 800-4900	4 800	4 900	4 000			min. 3 000		sovitaan	4 000
+ lisähinta rak.paikkaa kohti										
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö		min. 4 800							1 125	
3. AK tai olennainen AK tai muutos	4900-8000	8200/sop.	7 500	7 500	min. 5000		sovitaan	4 000	sovitaan	7 000
+lisähinta rak.paikkaa kohti										
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö		min. 4 800							1 125	
maksuperuste, jos rak. oikeutta yli 5000 k-m2					1 €/k-m2					
4. Merkittävä tai laaja AK tai AK muutos	sovitaan	10400/sop.	12 600	10 000 €	min. 5000 €	aikaveloitus		7500/13000	sovitaan	12 000
+lisähinta rak.paikkaa kohti										
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö		min. 4 800							1 125 €	
maksuperuste, jos rak. oikeutta yli 10 000 k-m2					0,5 €/k-m2					
5. Muut asemakaavan muutokset		16800/19800	sovitaan		sovitaan			aikaveloitus	sovitaan	
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö		min. 4 800							1 125	
6. Ranta-asemakaava /pieni	1 300		1425/kiinteistö		4 000	1 600			sovitaan	
+lisähinta rak.paikkaa kohti										
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö		min. 3 400		950/1650	1000/hakija			2 450	1 125	
7. Ranta-asemakaava /merkittävä	2000/3000		sovitaan	2 000	2500/rp	3 500			sovitaan	
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö		min. 3 400			1000/hakija				1 125	
8. Rantaosayleiskaava /pieni / royk. muutos		7 400	1 425 € / ki-		sovitaan			sovitaan		
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö								2 000		
+ lisähinta rakennuspaikasta		580/rp							595/rp	

9.	Rantaosayleiskaava /merkittävä		sovitaan	sovitaan		sovitaan			sovitaan	
	kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö								2 000	
10.	Yleiskaava tai yleiskaavan muutos, ei laaja								sovitaan	
	Yleiskaava konsultin laatimana		min. 4 800						1 125	
11.	Yleiskaava hankekaavana		7400+100/ha						sovitaan	
	Tuulivoima OYK konsultin laatimana				6 000			6 000		
	Kaava, joka vaatii YVA:n				12 000			min. 8 000		
12.	käytössä maksun alentamisperusteita	kyllä	10-30 %	10-20 %	max 20%	kyllä		kyllä		
	kuulutuskustannukset yms. käsittelymaksut	sis.maksuihin	veloitetaan	350/lehti-ilm.	veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan
	aloitusmaksu				500 €					
	tarvittavat erillisselvitykset, pohjakartta		veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan	sovitaan	veloitetaan	kertyneet	veloitetaan	veloitetaan
	peruutuskulu, jos hanke peruutetaan	jo maksetut	50-100 %		50-100 %	250 €				50 %
	kielteinen päätös kaavahakemukseen			700					450	500
	sitova tonttijako / tontinjakokustannukset		veloitetaan	veloitetaan					245/tontti	

Internetissä ei tietoja: mm. Kemi, Kokkola, Kotka

Ilmoitetut hinnat ovat alv 0 %.

/ TAULUKKO B - pienemmät kunnat
7.11.2023

hinnaston laatimisajankohta
kunnassa asukkaita

	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	RIIHIMÄKI	LEMPÄÄLÄ	SASTAMALA	TORNIO	IISALMI	HAMINA	ÄÄNEKOSKI	PIEKSÄMÄKI	YLIVIESKA	KALAJOKI
	2018	1.8.2019	9.6.2020	????	14.12.2022	22.12.2022	2022	12.2.2020	9.2.2021	
	28 375	24 578	23 727	21 229	20 798	19 559	18 128	17 544	15 296	12 428
1. Vähäinen AK-muutos (euroa, €)	2 000	3 300	min 3 500/sop.	1 000	550-1100/rp	1 100	2 300	2 000	2 200	3 500
+ lisähinta rakennuspaikkaa (rp) kohti		350/rp								
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö			min 2 000			2 000		1 500		2 000
+ lisähinta ap tontista kaup. laatimassa kaavassa										
+ lisähinta ar tontista kaup. laatimassa kaavassa										
+ lisähinta ak tontista kaup. laatimassa kaavassa										
2. Pieni / vähäinen AK tai muutos (€)	4 000	4 900	min 4 500/sop.	2 000	1100-1300/rp	1 650	2600 /3200	3 300		6 500
+ lisähinta rakennuspaikkaa (rp) kohti		500/rp							500 €/rp	
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö			min 2 000			2 000		1 500		3 000
3. AK tai olennainen AK tai muutos (€)	7 000	6 400		aikavel.	2500-9000/rp	3 200 €	4 200	aikaveloitus	5500/aikavel.	10 000
+lisähinta rakennuspaikkaa (rp) kohti		600/rp								
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö						2 000 €				
maksuperuste, jos rak. oikeutta yli 5000 k-m2										4 000
4. Merkittävä/laaja AK tai AK muutos (€)	12 000	11 000			5500-21500		5800/8500		aikaveloitus	sovitaan
+lisähinta rakennuspaikkaa (rp) kohti		800/rp							/mk-sopimus	
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö										
maksuperuste, jos rak. oikeutta yli 10 000 k-m2										
5. Muut asemakaavan muutokset		aikavel.					aikavel.			
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö							1 100			
6. Ranta-asemakaava /pieni		2 800			1600-5000					3 000
+lisähinta rakennuspaikkaa (rp) kohti		300/rp								
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö								1 500		
7. Ranta-asemakaava /merkittävä		3 600								4 000
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama		300/rp				2 000		1 500		
8. Rantaosayleiskaava /pieni / royk. muutos							sovitaan	1000/sop.		
kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö										
+ lisähinta rakennuspaikasta										

9.	Rantaosayleiskaava /merkittävä					sovitaan	sovitaan	sovitaan		sovitaan
	kunnan ohjaus, jos yksityisen maksama konsulttityö									
10.	Yleiskaava tai yleiskaavan muutos, ei laaja					3 200	sovitaan			
	Yleiskaava konsultin laatimana									
11.	Yleiskaava hankekaavana					sovitaan	sovitaan			sovitaan
	Tuulivoima OYK konsultin laatimana									
	Kaava, joka vaatii YVA:n									
12.	käytössä maksun alentamisperusteita		max 50 %		max 50 %					
	kuulutuskustannukset yms. käsittelymaksut	veloitetaan		veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan	sis. 3-4 kuul.k	veloitetaan	veloitetaan	
	aloitusmaksu									
	tarvittavat erillisselvitykset, pohjakartta	veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan		veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan	veloitetaan
	peruutuskulu, jos hanke peruutetaan		25-100 %			30-100 % kust.	20-90 % kust.			jo maksetut
	kielteinen päätös kaavahakemukseen	500	500				275			
	sitova tonttijako / tontinjakokustannukset									peritään

Internetissä ei tietoja: mm. Kemi, Kokkola, Kotka

Ilmoitetut hinnat ovat alv 0 %.

5. YHTEENVETO

Kaavoitushinnaston on oltava kustannusperusteinen. Hinnoittelu ei voi olla liiketoiminnallista tai veroluonteista, mutta todellisen kustannusarvon voi hieman alittaa ottaen huomioon kaikkien kunnan jäsenten yhdenvertaisuus. Hinnastoon perustuvan kaavamuutoksen vireilletulon on perustuttava yksityisen tarpeeseen. Muutoksen on ensisijaisesti hyödytettävä aloitteen tehneitä yksityisiä. Hinnaston on oltava yksilöitävissä ja sen sitoutuminen kaavamuutokseen hinnaston mukaisesti yksityiselle vapaaehtoista.

Kaavoitushinnasto sopii selkeästi rajattaviin kaavoitustehtäviin, joissa uuden kaavan tai kaavamuutoksen edellyttämä työmäärä ja sen kustannukset voidaan luotettavalla keskiarvolla laskea tai arvioida. Se voi edistää kuntalaisten yhdenvertaisuutta. Sen sijaan tai sitä täydentäen voidaan käyttää tuntihintaperusteista veloitusta, jos muutoksen työmäärä ei ole ennustettava. Monimutkaisemmissa kaavoissa tai kaavamuutoksissa voidaan laatia erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus.

Ensisijaisesti yksityisiä tahoja hyödyttävien muutosten edellyttäessä katujen ja muiden yleisten alueiden sekä putkien, kaapeleiden, johtojen tms. yleisyhdyskuntarakentamista, on suositeltavampaa tehdä kaavoituksen käynnistämisen- ja maankäyttösopimuksia, joissa sovitaan kustannuksista (kehittämiskorvaus toissijainen). Muutosten johtaessa myös merkittävään maan arvon nousuun on syytä sopia kaavoituksen käynnistämissopimuksessa myöhemmin laadittavasta maankäyttösopimuksesta. Soveltuva menettely on arvioitava kussakin tapauksessa.

Espoossa 13. elokuuta 2024

Tomi Rinne
kiinteistö- ja ympäristölakimies
Johtaja, ympäristö- ja kiinteistölakiasiat
Ramboll Finland Oy

Merja Isteri
projektipäällikkö
kaupunkisuunnittelu- ja liikenne
Ramboll Finland Oy