POMARKKU

Kaavoituksen ja maankäytön maksut

Kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.2026 § x

Voimaantulo 1.1.2027

Pomarkun kunta • Vanhatie 14, 29630 Pomarkku • kirjaamo@pomarkku.fi • **pomarkku.fi**

Sisällys

Kaavoituksesta suoritettavat maksut ja korvaukset 2
1. Osayleiskaavan muuttamisesta perittävä korvaus 3
2. Asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä korvaus 3
3. Ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä korvaus 4
4. Muut maksut ym. 4
5. Tavanomaisesta poikkeavat suunnitelmat ja selvitykset 5
6. Energia, teollisuus- ja muut vaikutuksiltaan merkittävät hankkeet 5
7. Maksujen alentaminen 5
8. Periminen 5
9. Kustannusten jakaminen hakijoiden kesken 6

Kaavoituksesta suoritettavat maksut ja korvaukset

1. Osayleiskaavan muuttamisesta perittävä korvaus

Osayleiskaavan muuttamisesta perittävä korvaus		
Alueidenkäyttölain AKL 76 §:n mukaisesti kunnalla on oikeus periä enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan. Kulut veloitetaan maanomistajilta seuraavasti:		
1.	Ranta-alueiden osayleiskaavan muutos alueilla, joilla on rajoitettu pinta-ala ja käsittävät 1-3 rakennuspaikkaa tai siihen verrattava alue	3 600 €
2.	Osayleiskaavan muutokset, jotka koskevat 4 tai useampaa rakennuspaikkaa tai niihin verrattavia alueita, hinta rakennuspaikkaa kohden	1 200 €

2. Asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä korvaus

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. Kulut veloitetaan maanomistajilta seuraavasti:		
3.	Asemakaavat tai asemakaavamuutokset, joissa yhtä tonttia laajennetaan tai tonttia koskevia määräyksiä tarkistetaan, mutta rakennusoikeutta ei lisätä.	1 800 € + seuraavat tontit kukin 900 €
4.	Asemakaavat tai asemakaavamuutokset, joissa yhden tontin rakennusoikeutta lisätään.	2 000 € + seuraavat tontit kukin 1 000 €
5.	Asemakaavat tai asemakaavamuutokset, joissa yhtä tonttia laajennetaan tai tonttia koskevia määräyksiä tarkistetaan ja lisätään rakennusoikeutta.	2 200 € + seuraavat tontit kukin 1 100 €
6.	Aikaveloitus Muilta suuremmilta asemakaavoitukseen kuuluvilta toimenpiteiltä, joilla on yksityinen etu, hinta päätetään todellisten työaikakulujen perusteella. Hallintotyössä hinta on 63 €/tunti, kuitenkin aina vähintään 2 000 €. Konsultin osalta kulut peritään todellisten kustannusten mukaan.	
7.	Konsultin tekemät kaavat Konsulttityönä teetettävien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten, joilla on yksityinen etu, kulut peritään täysimääräisesti hakijalta. Lisäksi veloitetaan kaavoitusmaksusta 20 %.	
8.	Maankäyttösopimus Alueidenkäyttölain (AKL) 91 a §:n mukaan kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus on ensisijainen keino sopia asemakaavan tai ranta-asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista. Sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (91 b §), ja sen tarkoituksena on varmistaa, että kaavoituksen tuoma hyöty ja kustannukset jakautuvat oikeudenmukaisesti Kunta voi tehdä maankäyttösopimuksen, mikäli kaavamuutoksesta aiheutuu	

	merkittävää hyötyä maanomistajalle tai kustannuksia kunnalle. Kunta voi luopua edellä mainittujen kohtien 3 – 7 mukaisen korvauksen perimisestä, mikäli asemakaavan / asemakaavan muutoksen laadinnasta tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus ja sitä mahdollisesti seuraava sitova maankäyttösopimus (AKL 91 §). Merkittävissä energia- ja teollisuushankkeissa kunta edellyttää pääsääntöisesti kaavoituksen käynnistämissopimuksen tekemistä ennen kaavoitustyön aloittamista. Maankäyttösopimusehdot hyväksytään hallintosäännön mukaisesti.	

3. Ranta-asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta perittävä korvaus

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. Kulut veloitetaan maanomistajilta seuraavasti:		
9.	Perusmaksu ranta-asemakaavasta tai -muutoksesta.	1 300 €
10.	Lisäys jokaisessa kaavassa osoitetusta uudesta rakennuspaikasta.	200 €
11.	Lisäys jokaisessa kaavassa osoitetusta tontin rakennusoikeuden lisäämisestä tai muuttamisesta.	100 €

4. Muut maksut ym.

Muut maksut		
12.	Ilmoituskulut Ilmoituskulut lehti-ilmoituksista peritään toteutuneiden kustannusten mukaisesti.	
13.	Asema- ja ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymismaksu Asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä peritään 400 €:n perusmaksu ja ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä 250 €:n perusmaksu. Kummassakin tapauksessa perusmaksuun lisätään kaavan pohjakartan pinta-alan mukainen maksu. Pinta-alamaksu on 30 € jokaiselta alkavalta 10 hehtaarilta aina 500 hehtaariin asti. Mikäli pohjakartan pinta-ala ylittää 500 hehtaaria peritään edellisten lisäksi lisämaksu, joka on 60 € 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 € / tontti, kuitenkin enintään 300 €
15.	Maastomittaus Maastomittaukseen voi sisältyä kaavoitukseen liittyvien kohteiden merkitsemistä maastoon. Tyypillisiä kohteita ovat asemakaavan rakennuspaikat, tiet, katualueet ja muut kaavassa osoitetut rajat. Pomarkun kunnalla ei ole mittauksessa käytettävää GNSS-paikanninta.	

	Osa maastomittauksesta voi edellyttää selvitystyötä, esimerkiksi arkistotutkimusta, josta aiheutuvat asiakirjakulut ja käytetty työaika veloitetaan.	70 € / tunti
16.	Maankäyttöön liittyvä asiantuntijatyö	70 € / tunti
17.	Tehtäviin liittyvät matkakustannukset (esim. maastokäynnit)	KT:n työehtosopimusten 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 32 §:n mukaan etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kunnanjohtaja.	200 € / päätös
	Arvonlisävero Yllä olevat hinnat ovat arvonlisäverottomia. - Viranomaismaksuihin ei lisätä arvonlisäveroa. - Muihin maksuihin lisätään voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen vero.	

5. Tavanomaisesta poikkeavat suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan tai kaavan muutoksen edellyttämien ulkopuolisilta asiantuntijoilta (konsulteilta) tilattavien poikkeavien selvitysten kustannukset laskutetaan täysimääräisinä kaavoitusmaksun lisäksi.

6. Energia, teollisuus- ja muut vaikutuksiltaan merkittävät hankkeet

Mikäli kaavoitettava hanke koskee energiantuotantoa, energian varastointia, sähkönsiirtoa, datakeskusta, teollisuusaluetta tai muuta vaikutuksiltaan merkittävää hanketta, hakijalta peritään kaikki kaavan laatimisesta, selvityksistä, asiantuntijapalveluista, viranomaisneuvotteluista, kuulutuksista sekä muusta valmistelusta kunnalle aiheutuneet todelliset kustannukset.

Mikäli hanke edellyttää ulkopuolisia selvityksiä tai konsulttipalveluita, kustannukset laskutetaan täysimääräisinä hakijalta.

Kunta ja hakija voivat ennen kaavoitustyön käynnistämistä tehdä kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jossa sovitaan kustannusten jakautumisesta, laskutuksesta sekä muista hankkeen valmisteluun liittyvistä ehdoista. Merkittävissä energia- ja teollisuushankkeissa kaavoitustyö käynnistetään pääsääntöisesti vasta osapuolten allekirjoitettua käynnistämissopimuksen.

Tätä pykälää voidaan soveltaa esimerkiksi aurinkovoima-, tuulivoima-, akkuvarasto-, sähköasema-, voimajohto-, vety- ja datakeskushankkeisiin sekä muihin vastaaviin hankkeisiin.

7. Maksujen alentaminen

Mikäli asemakaava tai kaavan muutos edistää rakennusuojelua tai on muutoin yleisen edun mukainen ja työmäärä arvioidaan kaavan laajuuteen nähden tavanomaista pienemmäksi, voidaan maksua alentaa enintään 50 %.

8. Periminen

Mikäli asemakaava hyväksytään, kustannukset peritään hakijalta kaavan tultua lainvoimaiseksi. Hyväksymättä jääneen kaavan osalta peritään toteutuneet kustannukset.

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.

9. Kustannusten jakaminen hakijoiden kesken

Mikäli muutosta on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja, kaavan laatimiskustannuksista ja muista kuluista koostuvat kokonaiskustannukset jaetaan rakennusoikeuden tai muun hankkeesta saatavan hyödyn mukaisessa suhteessa hakijoiden kesken. Jako-perusteena on hyväksytyn asemakaavan mukainen rakennusoikeuden jakautuminen.