

Selvitys

1510079422

Tomi Rinne

Ramboll Finland Oy

RAAHEN KAUPUNKI

KAAVOITUSHINNASTOSELVITYS

Raahen kaupungin kaavoitushinnasto perustuu Raahen kaupungin kaavoitushinnastaselvityksen vaiheeseen 1 (11.12.2023). Raahen kaupungin päätöksen mukaisesti kaavoitushinnastaselvitykseen perustuen katsottiin tarpeelliseksi laatia myös varsinainen kaavoitushinnasto (vaihe 2).

Hinnaston ovat laatineet Raahen kaavoituksen ohjauksessa:

- Tomi Rinne, kiinteistö- ja ympäristölakimies
Johtaja, ympäristö- ja kiinteistölakiasiat, Ramboll Finland Oy
- Merja Isteri, projektipäällikkö
Sustainable Transport & Urban Planning, Ramboll Finland Oy

SISÄLTÖ:

1.	YLEISTÄ	2
2.	RAAHEN KAAVOITUKSEN PALVELUHINNASTO	3
2.1	Maksuluokkataulukko	3
2.2	Teknisluonteinen ja vähäinen asemakaavamuutos (Maksuluokka A)	4
2.3	Vähäistä suurempi asemakaavan laajennus tai muu muutos (Maksuluokka B)	5
2.4	Merkittävä asemakaavan laajennus tai muu merkittävä muutos sekä yleiskaavat ja niiden muutokset (Maksuluokka C)	6
2.5	Ranta-asemakaavan laatiminen tai muutos (Maksuluokka D)	7
2.6	Kielteinen päätös kaavahakemukseen (Maksuluokka E)	7
2.7	Maksun alentamisperusteet	7
2.8	Kuulutuskustannukset	7
2.9	Muut kustannukset	8
2.10	Maksukäytännöt	8

1. YLEISTÄ

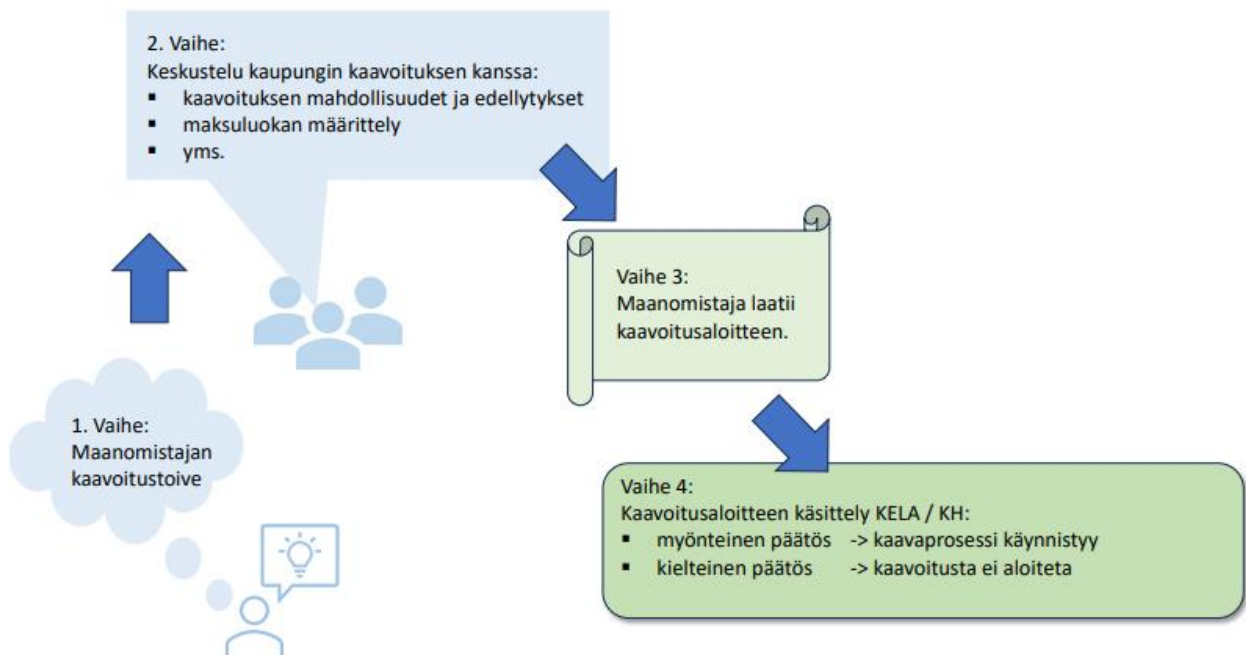
Kaavoitushinnasto on hyväksytty Raahen kehittämislautakunnassa 26.11.2024 ja kaupunginhallituksessa 2.12.2024.

Vähintään viiden vuoden välein päivitettävä kaavoitushinnasto on voimassa 1.1.2025 alkaen.

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kaupungilla on oikeus periä korvauksena asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §). Raahen kaupunki ottaa yhteisvertaisen kohtelun edistämiseksi käyttöön yksityistä tarvetta palvelevan kaavoitushinnaston. Taustatyönä on laadittu oikeudellinen selvitys kaavoitushinnaston laillisuusedellytyksistä.

Yleiskaavan laatimiskustannuksista ranta-alueella (MRL 76 §), tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan ja muun yleiskaavoituksen kustannuksista (MRL 77 c §), yhdyskuntarakentamisen kustannuksia aiheuttavasta kaavoituksesta sekä laajojen elinkeinotoimintaa palvelevien hankkeiden kaavoituksesta on tehtävä kaavoituksen käynnistämissopimus tai maankäyttösopimus. Kaavoitushinnasto ei sisällä kiinteistönmuodostuksen, kuten tonttijaon kustannuksia (MRL 82 §) eikä kunnallistekniikan kustannuksia.

Kunkin yksityisen tahon aloitteesta laadittavan kaavoitushinnaston mukaisen kaavaprosessin maksuluokka arvioidaan aina erikseen. Vähäisistä suuremmissa yksityistä etua palvelevissa asemakaavamuutoksissa taikka työmäärältään vaikeasti mitoitettavista muutoksiin on suositeltavaa soveltaa kustannusperusteista tuntihinnoittelua (aikaveloitusteruste). Kaavoitushinnastolla pyritään tarjoamaan mahdollisuus pieniin yksityisen edun vaatimiin kaavahankkeisiin, jotka kaupunki tekee omana työnä ja jonka maanomistaja korvaa hinnaston mukaan. Maankäyttösopimukset ja hylätyt kaavoitusaloitteet eivät sisälly kaavoitushinnastoon. Alla on periaatekuva mahdollisesta menettelystä maaomistaja-aloitteisessa kaavoituksessa.



Kuva: Maanomistajan kaavoitusaloitteen vaiheet

2. RAAHEN KAAVOITUKSEN PALVELUHINNASTO

2.1 Maksuluokkataulukko

Kaupungille kaavan laadinnasta ja käsittelystä suoritettavat kustannukset määräytyvät mahdollisten konsulttikustannusten lisäksi seuraavien maksuluokkien mukaan:

Maksuluokka*	Kuvaus	Hinta (€)
A	Teknisluonteinen ja vähäinen asemakaavamuutos	2 500
B	Vähäistä suurempi asemakaavan laajennus tai muu muutos	4 900
C	Merkittävä asemakaavan laajennus tai muu merkittävä muutos sekä yleiskaavat ja niiden muutokset	10 000 tai aikaveloitusteruste tai maakäyttösopimus
D	Ranta-asemakaava tai sen muutos, kun kaavan laatii maanomistaja / maanomistajan palkkaama konsultti (MRL 74 §)	Pienet ranta-asemakaavojen muutokset: 2 500 Uudet ranta-asemakaavat tai isot muutokset: 4 900
E*	Kielteinen päätös kaavoitusaloitteesta	400–700

* Hylätty kaavoitusaloite ei ole varsinaisesti hinnastoon liittyvää kaavoitustyötä, mutta se sisältää korvauksen kaavoitusaloitteen käsittelykustannuksista.

Kuulutuskustannukset veloitetaan erikseen. Myös mahdollisesti tarvittavat erillisselvitykset ja pohjakartan muutokset veloitetaan erikseen. Jos työmäärä on alussa arvioitua selvästi suurempi tai tavoitteet muuttuvat, ylimääräiset kustannukset veloitetaan aikapalkkioperusteisesti (ks. kohta 2.4)

2.2 Teknisluonteinen ja vähäinen asemakaavamuutos (Maksuluokka A)

Kaavahankkeella on pääosin seuraavia ominaisuuksia:

- Ei edellytä kaavoitukselta suurta työpanosta ja työ on rutiininomainen.
- Työn tavoitteet ovat tiedossa, eivätkä ne muutu kaavaprosessin aikana.
- Ei edellytä kaavaluonnoksen asettamista nähtävälle (vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos / MRA 30 §).
- Ei edellytä erillisselvityksiä tai selvitysten päivityksiä.
- Ei edellytä päivityksiä pohjakarttaan.
- Ei edellytä muutoksia yleisiin alueisiin (kadut, viheralueet yms.).
- Ei edellytä oleellisia muutoksia yhdyskuntateknisiin verkostoihin.
- Ei edellytä vaikutusten arviointia kuin vain kaavamuutosalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä. Kaavalla on vain vähäisiä vaikutuksia muuhun maankäyttöön.
- Ei edellytä kaupunginvaltuuston hyväksyntää.
- Koskee yhtä rakennuspaikkaa tai vähäistä aluetta.
- Rakennusoikeutta ei lisätä merkittävästi. Rakennusoikeuden lisäys on alle 30 % ja alle 75 k-m²/rakennuspaikka tai yhteensä alle 150 k-m² entiseen verrattuna.

Esimerkkejä maksuluokan A kaavamuutoksista:

- Yhden tai kahden nykyisen tontin sisäinen asemakaavan muutos, joka ei vaikuta oleellisesti naapureiden olosuhteisiin. Kuten rakennusalan rajan siirto ilman muutoksia naapureiden välisiin paloetäisyyksiin tai muut vähäiset tontin asemakaavamerkintöjen muutokset.
- Yhden erillispientalotontin kaavoitus kahdeksi erilliseksi tontiksi kaavan muut keskeiset periaatteet säilyttäen, kun rakennusoikeuden lisäys alueella on alle 30 %.
- Vähäinen käyttötarkoituksen muutos, mikäli muutos on yleiskaavan yleispiirteisyyden mukainen ja soveltuu lähiympäristöön. Esimerkiksi AO (erillispientalojen alue) muutos AP:ksi (asuinpientalojen alue).
- Korttelin sisäisten järjestelyiden muutos, joka ei vaikuta oleellisesti naapurikortteleihin.
- Vähäinen kerrosluvun muutos. Esimerkiksi AP-alueella kerrosluvun muutos korkeintaan ½-kerroksella ja laajemmalla liike- tai toimistotontilla enintään I-kerroksella.
- Hyvin pienialainen asemakaavalaajennus (korkeitaan tontin vähäinen laajennus), jos sitä varten ei tarvita erillisselvityksiä.

2.3 Vähäistä suurempi asemakaavan laajennus tai muu muutos (Maksuluokka B)

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen ja sillä on pääosin seuraavia ominaisuuksia:

- Kaava-alueen laajuus yksi tai muutama tontti, mutta enintään kortteli.
- Edellyttää kaavoitukselta vähäistä enemmän työpanosta suunnittelun, osallistamisen ja neuvottelujen yms. osalta.
- Edellyttää kaavaluonnoksen asettamisen nähtäville.
- Ei edellytä kaavoittajalta erikseen veloitettavia useita tai laajoja erilliselvityksiä.
- Ei edellytä merkittäviä muutoksia yhdyskuntateknisiin verkostoihin.
- Ei edellytä laajoja vaikutusten arviointeja.
- Asemakaavamuutos on yleiskaavan yleispiirteisen ohjausvaikutuksen mukainen.
- Rakennusoikeuden lisäys on yli 30 %, mutta tontin tai alueen rakennusoikeuden lisäys on alle 500 k-m² taikka liiketonttien, teollisuustonttien yms. rakennusoikeuden lisäys on alle 800 k-m².

Esimerkkejä maksuluokan B kaavamuutoksista:

- Tonttijakomuutokset
 - Erillispientalon tontin jako kahteen, jos rakennusoikeus kasvaa yli 20 %, mutta tonttien tehokkuusluku ei muutoksen jälkeen ole yli $e=0.25$.
 - Teollisuus- ja liiketonttien (yms.) tonttijako- ja yhdistelymuutokset.
- Selkeä kerrosluvun muutos
 - Pientaloasumisen osalta kerrosluvun nostopotentialiaali on $II^{3/4}$ kerrokseen saakka riippuen lähiympäristöstä. Asuinkerrostaloilla, liike-, toimisto ja teollisuustonteilla yms. kerroskorkeuden noston maksimimäärä tutkitaan kaavassa tapauskohtaisesti rakennusaloittain.
- Käyttötarkoituksen selkeä muutos, mikäli muutos on yleiskaavan yleispiirteisyyden mukainen ja soveltuu lähiympäristöön.
- Lukuisten muiden keskeisten kaavamerkintöjen muutokset (esim. rakennuksen sijoitus tontilla ja muut pihajärjestelyt, harjan suunnan muutos yms.).
- Pieni asemakaavan laajennus (muutama tontti) yleiskaavan yleispiirteisen ohjausvaikutuksen mukaisesti. Tontit voivat olla jo osin rakennettuja.

Jos kohta 2–3 ei sovellu, sovelletaan vaativampaan kaavoitukseen kohtaa 2–4 tai maankäytösopimusta, mikäli rakennusoikeus kasvaa yli 500 neliometriä. Kaavoituksen käynnistämispöytäkirjassa voidaan sopia teknisistä laatumiskustannuksista ja aikeesta tehdä maankäytösopimus pitäisi tiedottaa jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Myös kaavoituksen käynnistämispöytäkirjassa voidaan sisällyttää kaavoitushinnaston mukaisia kustannuksia.

2.4 Merkittävä asemakaavan laajennus tai muu merkittävä muutos sekä yleiskaavat ja niiden muutokset (Maksuluokka C)

Laajaa korttelia tai useita kortteleita koskeva asemakaavan muutos tai uudisasemakaava, josta tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus. MRL 36 §:n tai MRL 54.4 §:n mukainen yleiskaavan laatimistarve.

Kaavahankkeella on pääosin seuraavia ominaisuuksia:

- Edellyttää kaava-aluetta laajempaa kokonaistarkastelua ja yleiskaavatasoista suunnittelua.
- Alueella on kaupunkikuvan kannalta keskeinen sijainti.
- Edellyttää muutoksia yleisiin alueisiin (kadut, viheralueet yms.), joista ei tarvitse tehdä maankäyttösopimusta tai periä kehittämiskorvausta.
- Maksuluokkaa B suurempi rakennusoikeuden lisäys tai muu tontin arvoa nostava käyttötarkoituksen muutos, joka ei edellytä kaavoitussopimusta tai kehittämiskorvausta.
- Makuluokkaa B laajempi tai monimutkaisempi teollisuusasemakaava, joka ei kuitenkaan edellytä kaavoitussopimusta tai kehittämiskorvausta.
- Edellyttää useita erikseen laskutettavia erillisselvityksiä kuten esimerkiksi:
 - erityyppiset luontoselvitykset
 - maiseman tai rakennetun ympäristön inventoinnit
 - melu- tai värinäselvitys
 - liikenneselvitys
 - rakennettavuusselvitys ja selvitys happamista sulfaattimaista yms. yms.
- Edellyttää laajaa ja kattavaa vaikutusten arviointia kaupunginosan tai koko kaupungin kannalta.
- Asemakaava tai asemakaavan muutos ei ole mahdollista muuttamatta yleiskaavaa taikka asemakaavaa laadittaessa on yleiskaavan puuttuessa otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Esimerkkejä maksuluokan C kaavamuutoksista:

- Kaava-alue on laaja, ja kaavalla ratkaistaan monia erityyppisiä suunnittelukysymyksiä.
- Asemakaava tai asemakaavan muutos, joka ei tue voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutusta yleispiirteisellä tasolla, esimerkiksi käyttötarkoituksen osalta. Tällöin kaavan laadinnassa tulee selvittää /perustella suhde yleiskaavoitukseen.
- Rantayleiskaavan laadinta tai sen muutos (MRL 76 §), joka ei sisälly kohtaan 2.5.

Maksuluokan C kaavoituskustannukset voidaan kaavoitushinnaston hinnan sijaan sopia perittäväksi kaavamuutoksen hakijalta toteutuneiden kustannusten perustella (aikaveloituseruste) taikka edellyttää kaavoituksen kustannuksista sopimisesta erillisellä maankäyttösopimuksella. Soveltamatta kaavoitushinnastoa ja ilman maankäyttösopimusta voidaan periä kehittämiskorvaus. Mikäli kaavatyö tehdään aikaveloituserusteisena, veloitus tapahtuu toteutuneiden työtuntien mukaisesti seuraavasti:

- | | |
|--|--------------|
| • arkkitehti tai muu vastaava korkea-asteen tutkinto | 130 € /tunti |
| • kaavasuunnittelija | 100 € /tunti |
| • suunnitteluavustaja tai vastaava | 60 € /tunti |

2.5 Ranta-asemakaavan laatiminen tai muutos (Maksuluokka D)

MRL 74 § mukaisesti maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan kaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle:

- Ennen asemakaavan laatimiseen tai muuttamiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kaupungin kaavoitukseen.
- Maanomistajan konsultti laatii kaavan ja selvitykset maanomistajan laskuun.
- Kaupungin kaavoituksen rooli maanomistajavetoisen ranta-asemakaavan laadinnassa tai muutoksessa on hallinnoida ja ohjata kaavaa vastaamaan kaupungin strategiaa ja -suunnitteluperiaatteita sekä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia.

Kustannuksiin lisätään kuulutuskustannukset.

2.6 Kielteinen päätös kaavahakemukseen (Maksuluokka E)

Maanomistajan toive kaavoituksesta ja sitä koskevat asiakirjat tulee käydä läpi kaavoituspäällikön kanssa ennen kaavoitusaloitteen tekemistä. Maanomistajan hakemus kaavoituksen käynnistämisestä (kaavoitusaloite) käsitellään kehittämislautakunnassa (KELA) / kaupunginhallituksessa (KH), jotka voivat hyväksyä tai hylätä kaavoitusaloitteen.

Kustannuskorvaus hylätyn kaavoitusaloitteen tarkastuksesta ja käsittelystä on **400–700 €**.

2.7 Maksun alentamisperusteet

Kaavoituksesta perittävää maksua (veloitusluokat A-D) voidaan alentaa 10–30 %, jos muutos

- edistää rakennussuojelua tai on muuten yleisen edun tai kestäväen kehityksen mukainen.
- arvioidaan olevan työn laajuuteen nähden erityisen helppotöinen.
- on yhteensopiva kaavoitusohjelman tai kaavoituskatsauksen tavoitteiden kanssa.
- edistää paikallista tai alueellista kilpailukykyä tai työllisyyttä.

2.8 Kuulutuskustannukset

Kaikissa maksuluokissa peritään kuulutuskustannukset toteutuman mukaisesti. Kuulutuskustannukset riippuvat tarvittavien kuulutusten määrästä. Kaavatöissä tarvitaan kuulutuksia kaavasta riippuen yleensä vähintään 3, usein 4 ja toisinaan enemmänkin, mikäli kaavaehdotus on siihen tehtävien muutosten vuoksi asettava useaan kertaan nähtäville.

Yhden kuulutuskerran hinta on vaihdellut yleensä välillä 750–1000 € per lehti-ilmoitus.

2.9 Muut kustannukset

Mikäli kaavan tai kaavamuutoksen laatiminen edellyttää tavanomaisesta valmistelusta poikkeavia erillisselvityksiä, veloitetaan ne täysimääräisinä muutoksen hakijalta.

Jos asemakaava tai sen muutos sisältää tonttijaon muutoksia, peritään siitä korvaus voimassa olevan kiinteistötoimitus- ja mittaustoimen taksan mukaisesti.

Hinnastoa tai muuta sovittua laskentatapaa kaavoitusmenettelyn kustannuksien korvaamisesta voidaan sovittavalla tavalla soveltaa rinnakkain kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja maankäyttösopimuksen kanssa. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaavan laatimiskustannusten ohella hinnoitteluperusteista yhdyskuntarakentamiselle, arvonnousulle jne.

2.10 Maksukäytännöt

Kaavoituskustannukset laskutetaan voimassa olevan hinnaston mukaisesti sen peilattaessa tarkistettua kustannustasoa, jollei perustellusta syystä ole syytä noudattaa kustannusten kertymisajan hinnastoja. Mahdollinen kielteinen päätös kaavoitusaloitteeseen laskutetaan kaavoitusaloitteen tekemisaikana voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Raahen kaavoituksen palveluhinnastoa tarkistetaan vähintään 5 vuoden välein.

Kaavoitusmaksu kaavoituksen kustannuksista laskutetaan 30 päivän kuluessa kaavaehdotuksesta kuulemisen päättymisestä 40 % kiinteän taksan mukaisista kustannuksista. Loput kustannukset laskutetaan 30 päivän kuluessa hyväksytyyn kaavan lainvoimaistumisesta tai muusta voimaantuloista lukien. Maksuehto on 21 päivää/netto.

Mikäli kaava ei saa lainvoimaa hakijasta riippumattomista syistä, veloitetaan yhteensä 50 % kaavoitushinnaston mukaisesta maksusta.

Hakijan perueissa kaavaprosessin peritään hakijalta kaavan laatimisesta perumishetkellä kertyneet kustannukset.

Kustannuksiin ei lisätä arvonlisäveroa, koska kyse ei ole liiketoiminnasta vaan julkisoikeudellisesta maksusta kunnan lakisääteisessä viranomaistoiminnassa.