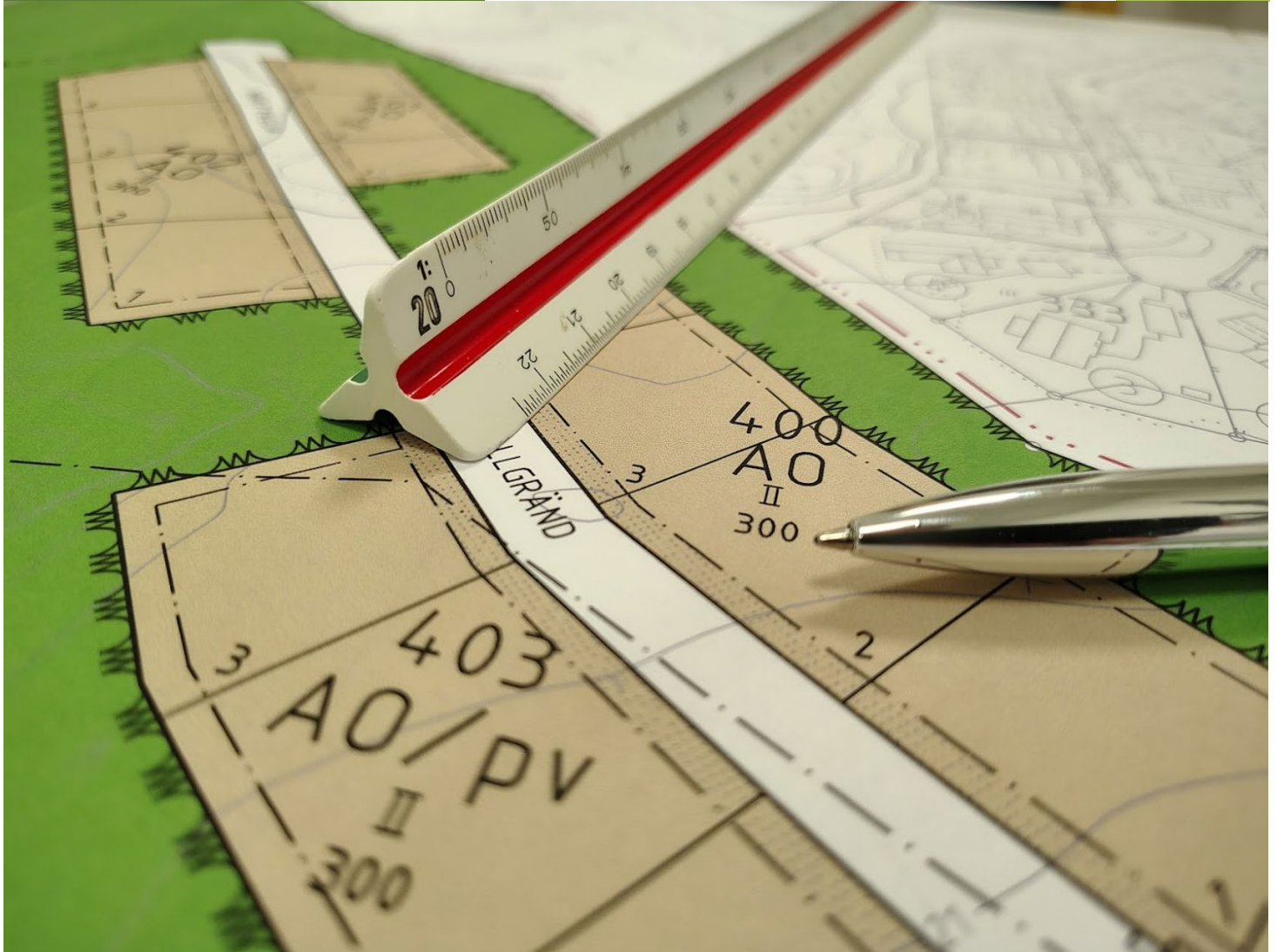




RASEBORG
RAASEPORI

17.12.2025

KAAVOITUKSEN MAKSUT



17.12.2025

SISÄLTÖ

§ 1	YLEISTÄ	2
§ 2	KAAVAN TAI KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELYMAKSUT	2
§ 3	KAAVAN TAI KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELY- JA LAATIMISMAKSUT	2
§ 4	SOPIMUS KAAVOITUKSEN ALOITTAMISESTA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS	2
§ 5	KANTATILATARKASTELU	3
§ 6	POIKKEAMISLUPA.....	3
§ 7	MUUT MAKSUT	4
§ 8	MAKSUN SUORITTAMINEN	4
§ 9	MAKSUJEN HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO.....	4

§ 1 YLEISTÄ

Alueidenkäyttölaki § 59:

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Alla pykälissä 2 ja 3 todetaan maksut, jotka kaupunki perii siltä maanomistajalta/niiltä maanomistajilta tai osallisilta, jotka ovat tehneet aloitteen asemakaavan tai ranta-asemakaavan muuttamisesta tai laatimisesta. Nämä suunnitelmat ovat ns. maanomistajasuunnitelmia.

§ 2 KAAVAN TAI KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELYMAKSUT

Jos maanomistaja laatii kaavan tai kaavamuutoksen kaavakonsultin avulla, veloitetaan alla mainittujen summien lisäksi myös kaavoitusprosessin aikana syntyvät todelliset kustannukset (esimerkiksi kuulutusten laatiminen ja kopiointikulut). Sovellettava prosessi määritellään viimeistään osallistumis- ja arviointiohjelman käsittelyn yhteydessä. Maksua voidaan tarkistaa prosessin aikana, jos käy ilmi, että kaava kuuluu toiseen luokkaan.

Luokka 1 (XS) – Vähäiset vaikutukset	2 000 €
Luokka 2 (S) – Suhteellinen vähäiset vaikutukset	3 000 €
Luokka 3 (M) – Merkittäviä vaikutuksia	6 000 €
Luokka 4 (L) – Huomattavia vaikutuksia	9 000 €

§ 3 KAAVAN TAI KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELY- JA LAATIMISMAKSUT

Jos kaupunki laatii kaavan tai kaavamuutoksen, maksu perustuu kaavoitussopimukseen tai maankäyttösopimukseen.

§ 4 SOPIMUS KAAVOITUKSEN ALOITTAMISESTA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopimuksella kaavoituksen aloittamisesta sekä maankäyttösopimuksella osapuolet (yleensä kaupunki ja maanomistajat) voivat erikseen sopia kaavoitusmaksujen suuruudesta ja niiden kantotavasta.

Sopimus kaavoituksen aloittamisesta tulee tehdä kaavan laatimisen aloittamisen yhteydessä. Sopimuksessa kaavoituksen aloittamisesta määritellään mm., miten kaavoituskustannukset jaetaan osapuolten kesken. Sopimus muodostaa perustan maankäyttösopimukselle ja täydentää sitä.

Maankäyttösopimus tehdään yleensä silloin, kun kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Maankäyttösopimuksessa määritetään lopullisesti, miten kaavoituskustannukset jaetaan. Maankäyttösopimuksessa määritellään myös se maksu, jonka kaupunki perii kaavan aiheuttaman ja maanomistajan hyväksi koituneen arvonnousun perusteella.

§ 5 KANTATILATARKASTELU

Kantatilatarkastelu merkitsee sitä, että kantatilan teoreettinen kokonaisrakennusoikeus selvitetään valittujen mitoitushormien mukaisesti. Tarkastelu tehdään yleensä rakennus- ja poikkeamislupan käsittelyn pohjaksi.

Kantatilatarkastelun maksu (ei ranta)	200 €
Ranta-alueeseen kuuluvan kantatilatarkastelun maksu	400 €

Erityisen työläissä kantatilatarkasteluissa sovelletaan lisäveloitusta käytetyn työajan mukaan. Tällöin hakijalle ilmoitetaan erikseen ennen tarkastelun loppuun viemistä.

§ 6 POIKKEAMISLUPA

6.1 Poikkeukset

Kaupunki voi myöntää poikkeuksen *erityisistä syistä*. Poikkeamislupa tarvitaan, jos rakentaminen poikkeaa esimerkiksi asemakaavan määräyksistä, laista tai rakennusjärjestyksestä. Poikkeamislupan edellytykset on säädetty rakentamislaisissa.

- perusmaksu 1 000 €

6.2 Aluekohtaiset poikkeukset

Joissakin tapauksissa poikkeamislupa voidaan ratkaista useammalle kuin yhdelle rakennuspaikalle samanaikaisesti.

- perusmaksu 800 €
- lisäys rakennuspaikkaa kohti 200 €

6.3 Naapureiden kuuleminen ja kuuluttaminen

Rakennuspaikan naapureita on kuultava. Jos kaupunki hoitaa kuulemisen, maksut ovat seuraavat:

- naapurin kuuleminen 0 €
- hakemuksen kuuluttaminen kaupungin virallisella ilmoitustaululla 0 €

Joissakin tapauksissa kuuleminen voidaan tehdä kuulutuksella lehdessä. Tällöin veloitetaan kuulutuksen todelliset kustannukset.

6.4 Maksun korotus tai alennus viranomaistehtävän vaativuuden mukaan

Maksua voidaan korottaa tai alentaa sen mukaan, kuinka vaativia selvityksiä kaupunki joutuu tekemään luvan edellytysten arvioimiseksi.

- maksun korotus: 10–50 % maksusta
- maksun alennus: 10–50 % maksusta

6.5 Peruutettu hakemus

Jos hakemus peruutetaan sen jälkeen, kun hakemus on valmisteltu päätöstä varten, veloitetaan 50 % myönnetyn luvan kustannuksista.

6.6 Muutettu päätös

Jos päätöstä muutetaan, maksu peritään muutetun päätöksen mukaisesti siten, että mahdollisesti jo peritty maksu otetaan huomioon. Jos päätös muutetaan kielteiseksi ja aiemmin peritty maksu on suurempi, osa maksetusta maksusta palautetaan niin, että lopullinen maksu vastaa maksuperusteita.

6.7 Hylätty hakemus

Jos hakemusta ei hyväksytä, myönnetyn luvan kustannuksista veloitetaan 50 %. Maksut on suoritettava myös, vaikka päätös ei saa lainvoimaa.

§ 7 MUUT MAKSUT

Jos kaavan tai poikkeamisluvan valmistelu edellyttää erityisiä selvityksiä, kuvitusta tai vaikutusten arviointeja tai muita vastaavia lisätoita, niistä aiheutuneet kustannukset liitetään asianosaiselta perittävään maksuun, ellei erillisellä sopimuksella ole toisin sovittu.

Sopimuksessa mainittujen summien lisäksi veloitetaan myös kaavoitusprosessin aikana syntyneet todelliset kustannukset (esimerkiksi kuulutusten laatiminen, kopiointikustannukset).

§ 8 MAKSUN SUORITTAMINEN

Korvaukset peritään sen jälkeen, kun valtuusto tai kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan tai kaavamuutoksen tai kun päätös poikkeamisluvasta on annettu, ellei sopimuksilla ole toisin sovittu.

Jos kaavan tai kaavamuutoksen on pannut vireille useampi kuin yksi asianosainen, kustannukset jaetaan heidän kesken suhteessa kaavassa osoitettuun uuteen rakennusoikeuteen (laskettuna kerrosalassa), suhteessa tonttien kokoon (jos kerrosala ei kasva) tai tavalla, josta he ovat kirjallisesti keskenään sopineet ja ilmoittaneet kaupungille kustannusten jaosta.

Käsittelymaksut eivät ole arvonlisäverovelvollisia. Ulkopuolisilla teetettyjen kaavojen laskutettaviin kustannuksiin lisätään arvonlisävero.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.

§ 9 MAKSUJEN HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavoitusmaksu määräytyy niiden maksuperusteiden mukaan, jotka ovat kunnassa voimassa kaavamuutosta tai kaavan laatimista koskevan hakemuksen saapumispäivänä.

Nämä maksuperusteet on hyväksytty valtuustossa 24.2.2025 § 19.

Nämä maksut ovat yhdenmukaiset Raaseporin kaavoituslautakunnan 17.12.2025 hyväksymien maksujen kanssa, jotka astuvat voimaan 1.1.2026.

Raaseporissa 17.12.2025.