

Maankäytön suunnittelun kaavoitusprosessin hakeminen ja taksat

Kaavoitushakemus

Kaavahankkeen käynnistämiseksi yksityisen maanomistajan on jätettävä kaavoitushakemus, jossa perustellaan kaavahanke. Jos kaavatyöhön katsotaan olevan edellytyksiä, laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus.

Kaavoituksen käynnistämissopimus

- Sopimuksella sovitaan kaavamuutoksen lähtökohdat, periaatteet ja kustannusvastuut. Sopimuksessa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä.
- Sopimuksessa määritellään kaavan laadinnan maksuluokka sekä muut perittävät kaupungille aiheutuneet kustannukset kaavoitustaksan mukaisesti.
- Osapuolet sitoutuvat edistämään kaavoitusta omilla toimillaan.
- Kaavahankkeesta riippuen kaupungingeodeetti arvioi tarvitseeko tehdä lisäksi maankäyttösopimus, jossa on määritelty sen mukaiset kustannukset.
- Anoja sitoutuu allekirjoituksellaan maksamaan sopimuksen mukaisen korvauksen kaavasta.

Forssan kaupungin kaavoitustaksa eli asemakaavoituksesta perittävät maksut ja korvaukset

Forssan kaupunki perii kiinteistön omistajan tai haltijan aloitteesta tehdystä maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä tarkoitetusta asemakaavaa tai asemakaavan muutosta koskevasta työstä maksua ja kustannusten korvauksia tämän taksan mukaisesti.

1 § Maksuluokat

*I maksuluokka* 2.400 € alv 0%

vähäinen asemakaavamuutos, esimerkiksi omakotitontin järjestely

*II maksuluokka* 3.900 € alv 0%

vähäistä merkittävämpi asemakaavamuutos, joka koskee esimerkiksi useaa asuintonttia, tai liikerakennus- tai teollisuustonttia koskeva vähäinen järjestely

*III maksuluokka* 6.700 € alv 0%

vaikutukseltaan vähäinen uusi asemakaava, tai asemakaava, joka koskee esimerkiksi rakennusoikeuden muutosta tai on muuten vaativa

muutostyö mutta ei kuitenkaan edellytä laajan alueen kokonaissuunnittelua

#### *IV maksuluokka*

aikaveloitus alv 0%

asemakaava tai merkittävä asemakaavamuutos, joka edellyttää laajajohkon alueen tarkastelua, suunnittelua tai inventointia, tai ranta-asemakaava

#### *V maksuluokka*

#### *Kaavoitushakemuksen kielteinen päätös*

350 € alv 0 %

Kaavoitushakemukseen annetaan kielteinen päätös, jos hakemuksen mukaiseen kaavatyöhön ei ole edellytyksiä.

## 2 § Maksujen pienentäminen

Yhdyskuntalautakunta voi erillisin päätöksin pienentää edellä 1 §:ssä tarkoitettuja maksuja enintään 20 %, jos asemakaava tai asemakaavan muutos edistää rakennussuojelua tai ympäristösuojelua tai on muuten yleisen edun mukainen taikka jos muutos on erityisen helppotöinen.

## 3 § Aikaveloitusperusteet

Aikaveloitus perustuu kustannusperusteiseen tuntiveloitukseen.

Tuntiveloitushinnat ovat seuraavat

- johtava suunnittelija, DI, arkkitehti tai vastaava 95 €/h + alv
- amk-insinööri, teknikko tai vastaava 75 €/h + alv
- muu toimihenkilö tai työntekijä 50 €/h + alv

## 4 § Kuulutuskustannukset

Hakijalta peritään kaavan tai sen muutoksen laatimisesta kaupungille aiheutuneista kuulutuskustannuksista 90 € / kuulutus sekä todelliset kuuluttamiskulut.

## 5 § Selvityskustannukset

Kaavoituksen edellyttämistä erillisistä selvityksistä kaupungille aiheutuneet kustannukset peritään täysimääräisinä hakijalta kaavoituksesta perittävien korvausten ja maksujen lisäksi.

## 6 § Maksujen määrittely

Kaupunginarkkitehti määrittelee kustakin kaavoitushankkeesta perittävän maksun taksan mukaisesti. Mikäli kaavoitusta hakee usea maanomistaja yhdessä yhtenäiseltä alueelta, maksu ja kustannukset jaetaan näiden välillä rakennusoikeuksien suhteessa.

Maksut määräytyvät hakemuksen mukaisen kaavahankkeen vireille tullessa voimassa olevan taksan mukaisesti.

## 7 § Maksuaikataulu

Maksusta peritään kustannukset maksuluokissa I - III seuraavalla aikataululla:

- 30% kokonaiskustannuksista kaavan vireilletulon jälkeen
- 30% kokonaiskustannuksista, kun kaavaluonnos on valmisteltu lautakunnan tai kaupunginhallituksen esityslistalle.
- 20% kokonaiskustannuksista, kun kaavaehdotus on valmisteltu kaupunginhallituksen esityslistalle maankäyttösopimuksen pohjaksi.
- 20% kokonaiskustannuksista, kun kaava on hyväksytty.

Maksuluokassa IV peritään kustannukset syntyvien tuntien mukaan edellä esitetyissä vaiheissa.

Erillisistä selvityksistä aiheutuneet kulut laskutetaan sitä mukaa kuin kustannuksia syntyy.

Jos hakija peruu hakemuksensa tai jos kaava tai sen muutos ei tule voimaan, jäävät maksetut maksut kaupungille korvauksena aiheutuneista kuluista.

Yhdyskuntalautakunta voi erillisin päätösin jättää maksun osittain perimättä, jos asemakaava tai sen muutos jää tulematta voimaan hakijasta riippumattomasta syystä.

## 8 § Taksan voimaantulo

Taksa tulee voimaan 1.6.2024. Yhdyskuntalautakunnan 12.12.2018 hyväksymä taksa kumoutuu samasta ajankohdasta alkaen.

### Kaavan teettäminen konsultilla

Kaupunki vastaa työn ohjauksesta, mikäli työssä käytetään konsulttia. Kaupunki päättää kaikissa tapauksissa kaavahankkeen tarpeellisuudesta ja vireilletulosta.

Maanomistajan aloitteesta konsultilla laaditusta asemakaavasta kaupunki perii kaavoituksen ohjauksesta, valvonnasta ja käsittelystä 2000 € - 12 000 € korvauksen. Korvauksen määrä arvioidaan tapauskohtaisesti kaavan laajuuden ja vaativuuden mukaan. Kuulutuskustannukset peritään 4 § mukaisesti.

### Forssan kaupungin poikkeamisluvan käsittelytaksa

Poikkeamisluvan myöntämisestä määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Poikkeamislupa voidaan myöntää erityisestä syystä hakemuksesta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista (MRL 171§), alueellisesta poikkeamisesta määritellään (MRL 172 §), poikkeamismenettelystä määritellään (MRL 173 §) ja päätöksestä (MRL 174 §). Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee rajat poikkeamislupapäätöksille, mutta päätös tehdään kunnissa. Forssan kaupungissa poikkeamislupa valmistellaan maankäytön suunnittelussa ja päätös käsitellään kaupunginhallituksessa. Taksa tulee voimaan 1.6.2024. Yhdyskuntalautakunnan 12.12.2018 hyväksymä taksa kumoutuu samasta ajankohdasta alkaen.

## 1 § Maksut

Poikkeamislupapäätös 600 € alv 0%

Kielteinen poikkeamislupapäätös 350 € alv 0%

Alueellinen poikkeamislupapäätös aikaveloitus  
Aikaveloitus perustuu kustannusperusteiseen tuntiveloitukseen.

Tuntiveloitushinnat ovat seuraavat

- johtava suunnittelija, DI, arkkitehti tai vastaava 95 €/h + alv

- amk-insinööri, teknikko tai vastaava 75 €/h + alv

- muu toimihenkilö tai työntekijä 50 €/h + alv

Naapurien kuuleminen laskutetaan rakennusvalvonnan taksan mukaan.

## 2 § Taksan voimaantulo

Taksa tulee voimaan 1.6.2024.

### Maankäytön suunnittelun tekemistä lausunnoista tai muista selvityksistä perittävä taksa

Muista kuin kaavoitukseen liittyvistä selvityksistä peritään edellä esitetyn Forssan kaupungin kaavoitustaksa 3 § mukaiset tuntiveloitushinnat.

## 1 § Maksut

Aikaveloitus perustuu kustannusperusteiseen tuntiveloitukseen.

Tuntiveloitushinnat ovat seuraavat

- johtava suunnittelija, DI, arkkitehti tai vastaava 95 €/h + alv

- amk-insinööri, teknikko tai vastaava 75 €/h + alv

- muu toimihenkilö tai työntekijä 50 €/h + alv

## 2 § Taksan voimaantulo

Taksa tulee voimaan 1.6.2024.