



## Asemakaavoituksen laatimisesta ja muuttamisesta perittävät korvaukset 1.1.2025 alkaen / SP

VD/7380/02.03.00.00/2024

SP/MY

**Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti edellisen kerran 3.11.2020 § 15 tarkistaa asemakaavan laatimisesta perittävät maksuluokat. Asemakaavoista perittäviä maksuja esitetään korotettavaksi 1.1.2025 alkaen, koska voimassa olevat maksut eivät enää vastaa Vantaan kaupungille kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.**

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta, on kunnalla oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Maksun suuruus päätetään Vantaalla kaavaehdotuksen nähtäville asettamispäätöksen yhteydessä ja maksun perusteena on se kaavoituksesta vastaavan lautakunnan hyväksymä kustannustaulukko, joka on voimassa, kun kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätetään. Hakija saa tiedon kulloinkin voimassa olevasta kustannustaulukosta sekä maksun määräytymisen periaatteesta kaavamuutoshakemuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti edellisen kerran 3.11.2020 § 15 tarkistaa asemakaavan muuttamisen laatimisesta perittävät maksuluokat 1.1.2021 lukien. Nyt asemakaavoista perittäviä maksuja on jälleen tarpeen korottaa, jotta maksut paremmin vastaisivat kaavan laatimisesta ja käsittelystä Vantaan kaupungille aiheutuneita kustannuksia. Samalla maksuluokat ja maksuista tehtävä päätös laajennetaan koskemaan uusia laadittavia asemakaavoja.

### Perustelut maksujen korottamiselle

Perusteita korotuksille ovat kaavoituksen keston pidentyminen (monimutkaistuneet hankkeet, yhteensovittettavat tavoitteet, useiden erityisasiantuntijoiden tarve), lisääntynyt hankkeiden edellyttämien selvitysten ohjaus, vuorovaikutuksen ja osallistumisen riittävä järjestäminen sekä muiden kulujen kasvu. Myös inflaatio ja palkankorotukset vaikuttavat kaavoituksesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

Esitetyt maksut perustuvat toimialan talous- ja hallintopalveluiden kanssa tehtyihin arvioihin asemakaavoituksen todellisista kustannuksista.

Maksunkorotuksia asemakaavoituksen maksuihin on valmisteltu myös muualla pääkaupunkiseudulla. Muun muassa kaavoitukseen käytetyn työmäärän arviointia on siten voitu tehdä yhdessä muiden kaupunkien kanssa sekä hyödyntää muiden tekemiä johtopäätöksiä. Korotuksen jälkeen Vantaan kaupungin maksut ovat samaa suuruusluokkaa Helsingin kaupungin maksujen kanssa.

Maksujen korottamista esitetään kaikkiin maksuluokkiin.



## Asemakaavoituksen valmistelemaat tarkistukset

Maksuluokkia esitetään olevan edelleen viisi. Maksuluokassa 1A hinta on kiinteä. Maksuluokassa 1B hintaan vaikuttaa kaavoitettavien tonttien määrä. Muihin maksuluokkiin on asetettu hintahaitari, jonka sisällä maksun suuruus voi vaihdella hankkeeseen käytetyn arvioidun työmäärän perusteella.

Maksut kasvavat portaittain maksuluokan 1A 6000 euron maksusta aina maksuluokan 5 60 000–120 000 euron hintahaitariin. Kaavatyön vaatima aika sekä osallisten ja tarvittavien asiantuntijoiden ja yhteistyötahojen määrä kasvaa maksuluokan mukana.

Laaja ja erittäin vaativa maankäytön muutos (maksuluokka 5) sisältää runsaasti osallisia, yhteistyötahoja ja selvitystyötä. Kaavatyöhön osallistuu useita kaupungin eri alojen asiantuntijoita ja kaavaratkaisulla on huomattavat kaupunkikuvalliset ja/tai laajat ympäristölliset vaikutukset, joita arvioidaan usein prosessin eri vaiheissa. Kaavoitusprosessin on pitkäkestoinen ja siihen saattaa sisältyä kaavaprosessia edeltäviä tai prosessiin sisältyviä suunnitteluvaiheita, kuten esimerkiksi alueellinen kaavarunkotyö, suunnitteluperiaatteet tai kaavaluonnosvaihe tai vastaava mahdollisine vaihtoehtoisine suunnitelmineen.

Kaavoitusmaksu laskutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen osuus maksusta (60 %) laskutetaan kaavaehdotuksen nähtäville laitettaessa. Loput (40 %) hyväksymisen yhteydessä. Mikäli hakija ilmoittaa kaavoitushankkeen päättymisestä taikka kaavoitushakemus vanhenee sen jälkeen, kun kaavaehdotus on asetettu nähtäville, peritään loppuosuus kaavoitusmaksusta (40 %) tämän jälkeen 50 % alennettuna.

Kaavoitusmaksua voidaan kaupungin harkinnalla alentaa, jos asemakaava edistää rakennussuojelua tai on muutoin yleisen edun mukainen tai kaupunki on aloitteellinen kaavamutoksen edistämisessä (esim. kaupunkiuudistusalueet ja niihin verrattavissa olevat alueet).

Mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä erillisselvityksiä tai -suunnitelmia, laskutetaan niiden kustannukset pääsääntöisesti hakijalta yllä mainittujen maksujen lisäksi tai hakija teettää ne omaan laskuunsa. Hakijaa/hakijoita tiedotetaan tarvittavien erillisselvitysten tai -suunnitelmien teettämisestä ennen niiden tekemistä.

Jos useampia kuin yksi kaavahakemus ratkaistaan samassa asemakaavassa, lukuun ottamatta kohtaa I B, kaavoitusmaksu jaetaan hakemusten kesken käyttäen tapauskohtaista harkintaa, jossa otetaan huomioon hakijoiden kiinteistöjen edellyttämät työmäärät.

Asemakaavahakemus raukeaa, ellei kaavan muuttamiseen ole voitu kaupungista riippumattomista syistä ryhtyä viiden vuoden kuluessa hakemuksen saapumisesta. Käynnistynyt kaavatyö raukeaa, mikäli hanketta ei kaupungista riippumattomista syistä ole voitu edistää seuraavaan lautakunnan käsittelyyn kahden vuoden kuluessa edellisestä kaavatyöhön kuuluvasta nähtävillä olostai päätöskäsittelystä.

Mikäli hakija ilmoittaa kaavoitushankkeen päättymisestä taikka kaavatyö raukeaa asemakaavahakemuksen aloituskokouksen jälkeen ennen kaavaehdotuksen julkaisua lautakunnan esityslistalla, voidaan hakijalta laskuttaa mahdolliset ulkopuolisella asiantuntijalla teetetyn erillisselvitykset tai -suunnitelmat sekä 2 000–20 000 euroa valmistelukuluja tehdyn työmäärän mukaan.



Peruuttamista ja raukeamista koskevat kustannukset voidaan laskuttaa kaavahakemuksen peruuttamisen jälkeen ilman erillistä päätöstä. Edellä mainitut kustannukset voidaan laskuttaa kaavahakemuksista, jotka jätetään 1.1.2025 alkaen.

Kielteisestä päätöksestä (kaavoittamatta jättämispäätös asemakaavan muutoshakemukseen) laskutetaan 2 000 euroa valmistelusta aiheutuneita kuluja.

| Maksuluokka                                                                                                                     | Kuvaus                                           | Nykyinen maksu                         | Kuvaus 1.1.2025                              | Maksu 1.1.2025                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maksuluokka 1</b>                                                                                                            | Vähäinen kaavamuutos                             |                                        | Vähäinen muutos                              |                                                                                           |
| <b>1 A</b>                                                                                                                      | Yhtä omakotitonttia koskeva muutos               | 3 000 €                                | Yhdelle AO-kiinteistölle                     | 6 000 €                                                                                   |
| <b>1 B</b>                                                                                                                      | Kahta tai useampaa omakotitonttia koskeva muutos | 3 500 € + seuraavat tontit kukin 500 € | Kahdelle tai useammalle AO-kiinteistölle     | 6 000 € + seuraavat tontit kukin 3 000 €, yhteenlaskettu summa tasataan hakijoiden kesken |
| <b>Maksuluokka 2</b>                                                                                                            | Vähäistä suurempi kaavamuutos                    | 5 000 €                                | Vähäistä suurempi muutos                     | 6 000 € - 15 000 €                                                                        |
| <b>Maksuluokka 3</b>                                                                                                            | Suurempi kaavamuutos                             | 10 000 €                               | Suurempi muutos                              | 15 000 € - 40 000 €                                                                       |
| <b>Maksuluokka 4</b>                                                                                                            | Vaativa kaavamuutos                              | 20 000 €                               | Vaativa maankäytön muutos                    | 40 000 € - 60 000 €                                                                       |
| <b>Maksuluokka 5</b>                                                                                                            | Erittäin laaja ja vaativa kaavamuutos            | 30 000 € - 60 000 €                    | Laaja tai erittäin vaativa maankäytön muutos | 60 000 € - 120 000 €                                                                      |
| <b>Kielteinen päätös</b>                                                                                                        | Valmistelukuluja                                 | 1 000 €                                | Valmistelukuluja                             | 2 000 €                                                                                   |
| <b>Hakemuksen peruuttamisen/raukeamisen aloituskokouksen jälkeen ennen kaavaehdotuksen julkaisua lautakunnan esityslistalla</b> |                                                  |                                        | Valmistelukuluja                             | 2 000–20 000 €                                                                            |

## Kaupunkiympäristölautakunta 19.11.2024 § 15

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- kumotaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 1.1.2021 § 15,
- peritään MRL 59 §:n mukaisesta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta oheisen taulukon mukaiset maksut perusteluosiossa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Uudet maksut



koskevat 1.1.2025 jälkeen ensimmäistä kertaa kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn ehdotuksina tulevia asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia.

**Käsittely:**

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti, että päätösesityksen b-kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti:

b) peritään MRL 59 §:n mukaisesta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta oheisen taulukon mukaiset maksut perusteluosiossa esitettyjen periaatteiden mukaisesti *pois lukien maksuluokat 1 A ja B, jotka pidetään ennallaan*. Uudet maksut koskevat 1.1.2025 jälkeen ensimmäistä kertaa kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn ehdotuksina tulevia asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia.

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula  
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))