Vantaa

Asemakaavojen laatimisesta ja muuttamisesta perittävät korvaukset 1.1.2027 alkaen / SP

VD/6339/02.03.00.00/2026

SP/MY

Kaupunkiympäristölautakunta päätti edellisen kerran 19.11.2024 § 16 tarkistaa asemakaavan laatimisesta perittävät maksuluokat. Asemakaavoista perittäviä maksuja esitetään korotettavaksi 1.1.2027 alkaen, koska yleinen kustannustaso on noussut, hankkeiden vaatima valmisteluun, selvitysten ohjaamiseen ja vuorovaikutukseen liittyvä työmäärä on kasvanut, eivätkä voimassa olevat maksut ota huomioon erillispientalohankkeiden ilmastoselvityksestä kaupungille mahdollisesti aiheutuvia kuluja. Lisäksi uuden alueidenkäyttölain (voimaan 2027 kuluessa) mukaan kaavoitusaloitteen käsittely tulee tehdä monijäsenisessä elimessä määräaikana ja tästä aiheutuvat kulut laskutetaan jatkossa hakijalta.

Alueidenkäyttölain 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.

Kaavoitusmaksun 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 kaavamuutoshakemuksen jättämisen yhteydessä. Jatkossa kaavoitusaloitteen käsittelystä aiheutuvasta maksusta tiedotettaisiin hakijoita hakemuksen jättämisen yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti edellisen kerran 19.11.2024 § 16 tarkistaa asemakaavan laatimisesta ja muuttamisesta perittävät maksuluokat 1.1.2025 lukien. Nyt asemakaavoista perittäviä maksuja on jälleen tarpeen tarkistaa. Kaikkia maksuluokkia korotetaan henkilöstökulujen 5 % kasvun perusteella sitten viime tarkistuksen. Omakotitalotontteja koskeviin maksuluokkiin 1A ja 1B esitetään hintahaitaria, jonka sisällä maksun suuruus voi vaihdella hankkeen arvioidun työmäärän perusteella. Aiemmin kielteistä kaavoituspäätöstä koskenut maksu laajennetaan koskemaan kaavoitusaloitteen käsittelyä kaupunkiympäristölautakunnassa ja maksun suuruutta tarkistetaan.

Uuden alueidenkäyttölakiluonnoksen mukainen kaavoitusaloitteen käsittelyprosessi nostaa kaavoitusaloitteen käsittelyn maksua (ennen vain kielteistä kaavoituspäätöstä koskenut maksu). Maksu aiheutuu hankkeen jättämän kaavoitusaloitteen ja esitietojen arvioinnista ja esitietojen täydentämisestä sekä esiselvityksen valmistelusta päätöksenteon tueksi. Esitys kaavoitusaloitteen käsittelyn maksusta perustuu arvioon uuden alueidenkäyttölain edellyttämän lautakuntakäsittelyn todellisista kaavan valmistelun kustannuksista, jotka ajoittuvat kaavoitusaloitteen käsittelyvaiheeseen.

Omakotitaloja koskeviin maksuluokkiin 1A ja 1B esitetty hintahaitari mahdollistaa kaavoituksen omana työnä laadittavan ilmastoviisas asemakaava -selvityksen kaupungille aiheuttaman lisätyön kustannusten veloittamisen maanomistajalta tai -haltijalta. Ilmastoviisas asemakaava -selvitys on ympäristöohjelman mukainen jokaisen kaavahankkeen vaikutusten arviointia varten edellytetty selvitys, jonka yksityisellä maalla tyypillisesti tilaa hankkeeseen ryhtyvä konsulttitoimistolta. Kaavoittajat voisivat pienissä yksityisissä hankkeissa tuottaa selvityksen osana kaavan laatimista kaupungin käytössä olevalla Planect-

laskentaohjelmalla, mikä tulisi kaupungin arvion mukaan hakijalle huomattavasti edullisemmaksi kuin konsultilta ostettu selvitys. Selvityksen laatimisen kustannukset tulisi kuitenkin voida laskuttaa maanomistajalta ja tämän huomioon ottamiseksi myös maksuluokkiin 1A ja 1B esitetään maksuhaitaria.

Maksuluokkien 2–5 osalta muutos on 5 % perustuen henkilöstö- ja muiden kulujen kasvuun sekä käsittelyaikojen pidentymiseen.

Maksuluokka	**Kuvaus**	**Nykyinen maksu**	**Kuvaus 1.1.2027**	**Maksu 1.1.2027**
Maksuluokka 1	Vähäinen muutos		Vähäinen muutos	
1 A	Yhdelle AO-kiinteistölle	3 000 €	Yhdelle AO-kiinteistölle	**3 150 €** - **6 000 € sisältäen mahdollisen ilmastoviisas asemakaava -selvityksen**
1 B	Kahdelle tai useammalle AO-kiinteistölle	3 500 € + seuraavat tontit kukin 500 €, yhteenlaskettu summa tasataan hakijoiden kesken	Kahdelle tai useammalle AO-kiinteistölle	**3 700 €** - **8 000 € sisältäen mahdollisen ilmastoviisas asemakaava -selvityksen** + seuraavat tontit kukin **1 000** €, yhteenlaskettu summa tasataan hakijoiden kesken
Maksuluokka 2	Vähäistä suurempi muutos	6 000 € - 15 000 €	Vähäistä suurempi muutos	**6 300 € - 15 900 €**
Maksuluokka 3	Suurempi muutos	15 000 € - 40 000 €	Suurempi muutos	**15 900 € - 42 000 €**
Maksuluokka 4	Vaativa maankäytön muutos	40 000 € - 60 000 €	Vaativa maankäytön muutos	**42 000 € - 63 000 €**
Maksuluokka 5	Laaja tai erittäin vaativa maankäytön muutos	60 000 € - 120 000 €	Laaja tai erittäin vaativa maankäytön muutos	**63 000 € - 126 000 €**
Kaavoitusaloitteen käsittely (ennen kielteinen päätös)	Valmistelukuluja	2 000 €	Valmistelukuluja **(esiselvityksen laatiminen) kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyä varten**	**3 000** €
Hakemuksen peruuttaminen/raukeaminen aloituskokouksen jälkeen ennen kaavaehdotuksen julkaisua lautakunnan esityslistalla	Valmistelukuluja	2 000–20 000 €	Valmistelukuluja **hankkeen edistämiseen käytetyn työmääräarvion mukaan**	2 000–20 000 €

Käytännöt laskutukseen ja hankkeiden etenemiseen liittyen

Kaavoitusaloitteen käsittelystä laskutetaan 3 000 euroa valmistelusta aiheutuneita kuluja. Maksu kaavoitusaloitteen käsittelystä laskutetaan lautakunnan käsittelyn jälkeen. Maksu on aiemmin kohdistunut vain kaavoitushakemuksen tai -aloitteen kielteiseen päätökseen.

Muihin laskutuksen käytäntöihin ei esitetä muutoksia. 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 kaavamuutoksen 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. Hakijalle tiedotetaan tarvittavien erillisselvitysten tai -suunnitelmien teettämisestä ennen niiden tekemistä.

Jos useampia kuin yksi kaavahakemus ratkaistaan samassa asemakaavassa, lukuun ottamatta kohtaa 1 B, kaavoitusmaksu jaetaan hakemusten kesken käyttäen tapauskohtaista harkintaa, jossa otetaan huomioon hakijoiden kiinteistöjen edellyttämät työmäärät.

Kaavahankkeen raukeaminen

Kaavoitusaloite raukeaa, jos kaavatyötä ei ole voitu kaupungista riippumattomista syistä käynnistää viiden vuoden kuluessa kaavoitusaloitteen saapumisesta. Käynnistynyt kaavatyö raukeaa, mikäli hanketta ei kaupungista riippumattomista syistä ole voitu edistää seuraavaan lautakunnan käsittelyyn yhden vuoden kuluessa kaavatyöhön kuuluvasta aloituspalaverista, edellisestä nähtävillä olosta tai edellisestä päätöskäsittelystä. Rauenneen kaavahankkeen uudelleenkäynnistäminen edellyttää yhteistyötapaamista, jossa todetaan hanketta koskevat mahdollisesti kaavatyön kestäessä muuttuneet kaupungin tavoitteet (esim. strategiset tavoitteet ja linjaukset).

Mikäli hakija ilmoittaa kaavoitushankkeen päättymisestä taikka kaavatyö raukeaa asemakaavahakemuksen aloituskokouksen jälkeen ennen kaavaehdotuksen julkaisua lautakunnan esityslistalla, voidaan hakijalta laskuttaa mahdolliset ulkopuolisella asiantuntijalla teetetyt erillisselvitykset tai -suunnitelmat sekä 2 000–20 000 euroa valmistelukuluja tehdyn työmäärän mukaan. Peruuttamista ja raukeamista koskevat kustannukset voidaan laskuttaa ilman erillistä päätöstä. Edellä mainitut kustannukset voidaan laskuttaa kaavahakemuksista, jotka on jätetty 1.1.2025 alkaen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2026 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) kumota kaupunkiympäristölautakunnan päätös 19.11.2024 § 16, ja
b) periä AKL 59 §:n mukaisesta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta oheisen taulukon mukaiset maksut perusteluosiossa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Uudet kaavoitusmaksut koskevat 1.1.2027 alkaen ensimmäistä kertaa kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn ehdotuksina tulevia asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia. Kaavoitusaloitteen käsittelymaksu koskee kaikkia 1.1.2027 jälkeen jätettyjä kaavoitusaloitteita.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Timo Lahti esitti asian palauttamista valmisteluun seuraavin perustein: kaavoitusaloitteen käsittelymaksussa tulee huomioida skaalautuvuus. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski, puh. 0405913878
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)