



PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI
TEKNINEN LAUTAKUNTA
MAANKÄYTTÖ

MAKSUT 2025

Voimaantulo 1.1.2025

Tekninen lautakunta hyväksynyt 17.10.2024 § 130

1. Asemakaavan laatimisesta perittävät korvaukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § mukaan: ”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.”

1.1 Kustannusten määräytymisperusteet

Kustannukset muodostuvat suunnittelutyöstä, mahdollisten selvitysten kuluista, kaava-asiakirjojen laatimisesta ja osallisten kuulemisesta. Laatimiskustannukset määräytyvät tapauskohtaisesti joko maksuluokkien I-II mukaisesti tai vaativammissa kaavatöissä työajan mukaan. Tarpeen vaatiessa sovitaan kaavoituksesta kehittämis-, maankäyttö- tai kaavoitussopimuksella, joka laaditaan yhteistyössä maankäyttöyksikön kanssa. Sopimuksella tarkoitetaan maanomistajan ja kaupungin välillä tehtyä sopimusta, jossa ennen kaavoitustyön käynnistämistä sovitaan kaavan tavoitteesta, kaavaan sisältyvistä mahdollisten yleisten alueiden omistus- tai käyttöoikeuden luovuttamisesta kunnalle sekä työhön käytetyn ajan laskutuksesta.

1. Maksuluokka I 2 200,00 € (alv 0 %)

Yhtä erillispientalotonttia tai vähäistä teollisuustonttia koskevat asemakaavan muutokset sekä MRL 52 § ja MRA 27 § tarkoittamat vähäiset asemakaavan muutokset jotka tekninen lautakunta hyväksyy.

2. Maksuluokka II 3 700,00 € (alv 0 %)

Merkittävämmät yhtä kerrostalotonttia, useampaa pientalotonttia tai yhtä laajaa tai useampaa pientä teollisuustonttia tai vähäistä liikerakennustonttia koskevat asemakaavan muutokset jotka kaupunginvaltuusto hyväksyy.

3. Maksuluokka III

Vaativat asemakaavat tai asemakaavan muutokset, joihin sisältyy myös ympäröivien alueiden kokonaissuunnittelua tai muita erityisiä lisätehtäviä. Maksu perustuu työaikaveloitukseen ja todellisiin kustannuksiin. Maksuista sovitaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksilla. Työaikaveloitus ks. kohta 10.

4. Edellisten lisäksi peritään asemakaavan tai sen muutoksen mahdollisesti edellyttämien, ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävien selvitysten kustannukset.

5. Mikäli maksuluokan I tai II asemakaava tai asemakaavan muutos tehdään ulkopuolisen asiantuntijan toimesta, perii kaupunki käsittelymaksuna 1 700,00 € (alv 0 %). Aloitteen tekijä vastaa kaikista kaavahankkeen kustannuksista.

6. Lisäksi peritään kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskustannukset.

1.2 Korvausten määrittely ja perintä

Korvaus käsittää asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kulut.

Tekninen lautakunta päättää kaavan laadinnasta perittävän korvauksen maksuluokan kaavan laadinnasta päätettäessä.

Aloitteen tekijä allekirjoittaa maksusitoumuksen ennen työn aloittamista.

Mikäli muutosta on pyytänyt useampi kuin yksi maanomistaja, kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa.

Korvaus määräytyy sen taksan perusteella, joka on voimassa asemakaavan muutoksen vireille tulon hetkellä.

Korvaus laskutetaan, kun muutos on lainvoimainen. Mikäli asemakaava tai sen muutos ei saa lainvoimaa, peritään laatimiskustannuksista 50 % sekä kuulutus- ja ilmoituskustannukset. Kaupunki voi luopua tämän taksan mukaisen korvauksen perimisestä, mikäli asemakaavan laatimisesta tai asemakaavan muuttamisesta laaditaan erityinen maankäyttösopimus, johon sisältyy osapuolten keskinäisiä oikeuksia ja velvollisuuksia.

2. Emätilatarkastelusta perittävä korvaus

Niin kutsuttu emätilaperiaate on muodostunut vakiintuneeksi oikeuskäytännöksi. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on ratkaisukäytännössään hyväksynyt periaatteen. Rantojen kaavoituksessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on kehitetty erilaisia laskentaperiaatteita maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden selvittämiseksi. Käytännössä määritellään emätilalle mitoitus emätilaperiaatetta noudattaen.

Emätilaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille. Lähtökohdaksi valitaan yleensä sellainen ajankohta, jolloin lomarakentaminen on alkanut lisääntyä suunnittelualueella. Yleisesti käytössä olevia ajankohtia ovat 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulo) ja 15.10.1969 (rantakaavasäännösten voimaantulo). Emätilan ranta-alueelle ko. ajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi.

Ohjeena käytetään Pieksämäen kaupungin valtuuston hyväksymää rantamitoitusohjetta 25.1.2016 § 7. Häkkinen, Pekka 2014. Rakentamisen mitoitus ja sijoittuminen Pieksämäellä.

Emätilatarkastelusta perittävä korvaus 150 € (alv 0 %)

3. Tonttijaon laatimisesta perittävät korvaukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 82 § mukaan ”Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima, ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset.”

3.1 Kustannusten määräytymisperusteet

Jos erillisen tonttijaon muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, peritään seuraavat maksut:

1. Erillinen tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia

Perusmaksu 400,00 € (alv 0 %)

Jokaiselta lisätontilta 150,00 € (alv 0 %)

2. Asemakaavan yhteydessä vahvistuva tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia

Perusmaksu 270,00 € (alv 0 %)

Jokaiselta lisätontilta 70,00 € (alv 0 %)

3. Poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyövelvoitushinnaston mukaan.

Lisäksi peritään kuulutus- ja ilmoituskustannukset.

3.2 Korvausten määrittely ja perintä

Perittävä maksu määräytyy sen taksan perusteella, joka on voimassa tonttijaon muutoksen vireille tulon hetkellä.

Maksu tonttijaon muutoksesta laskutetaan, kun muutos on lainvoimainen.

Mikäli tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippumattomasta syystä, maksua ei peritä.

Mikäli tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippuvasta syystä, peritään hakijalta siihen asti kertyneet kustannukset, kuitenkin korkeintaan kohdan yksi mukainen maksu.

4. Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätöksistä perittävät korvaukset

Poikkeamisvalta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista (MRL 171§ - 176 §) sekä rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolon ratkaiseminen suunnittelutarvealueilla.

4.1 Kustannusten määräytymisperusteet

myönteinen päätös 600,00 € (alv 0 %)

kielteinen päätös 300,00 € (alv 0 %)

Jos kaupunki päättää samaan hakemukseen sisältyvästä suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta, maksu peritään vain poikkeamispäätöksestä.

Maksuun ei lisätä arvonlisäveroa, koska kyseessä on viranomaistoiminta.

5. Ranta-asemakaavoista perittävät korvaukset

Ranta-asemakaavoista, jotka on laadittu maanomistajien toimesta ja tulevat kaupungin käsiteltäviksi peritään käsittelymaksu.

Ranta-asemakaavan käsittelymaksu 1500,00 € (alv 0 %)

Yksittäistä tonttia koskeva ranta-kaavamuutoksen käsittelymaksu 1000,00 € (alv 0 %)

Maanomistajan velvollisuuksiin kuuluu huolehtia kuulemisista. Mikäli kaupunki suorittaa kuulemisen, peritään tästä kohdan 6 mukaisesti korvaukset. Liitteessä 1 on esitetty maanomistajan ja kaavanlaatijan rooli ranta-asemakaavan laatimisessa.

6. Yleiskaavan laatimisesta perittävät korvaukset ranta-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 76 § mukaan: ” Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa.

Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.”

Mikäli ranta-alueelle laaditun yleiskaavan muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, maanomistajalta peritään yleiskaavan laatimisesta aiheutuvia kustannuksia 1 500,00 € muutoksesta. Muutoksen ollessa osa laajempaa yleiskaavamuutosta (muutokseen on koottu useita samalla kaava-alueella olevia muutoksia) sovitaan taksasta kaavoitus sopimuksella. Maksu peritään yleiskaavamuutoksen saatua lainvoiman. Mikäli kaupunki suorittaa kuulemisen, peritään tästä kohdan 6

mukaisesti korvaukset. Edellisten lisäksi peritään muutoksen mahdollisesti edellyttämien, ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävien selvitysten kustannukset.

Yksittäistä tonttia koskeva yleiskaavamuutoksen käsittelymaksu 1000,00 € (alv 0 %)

7. Viranomaisen suorittama kuuleminen ja lausunnot

Kirjeitse suoritettava kuuleminen,

kuultavaa kohti 75,00 € (alv 0 %), enintään 300 € samaa hakemusta kohden, ellei todelliset kulut ole suuremmat

Hakemuksesta kuuluttaminen / lehti-ilmoitus

Lehtikuulutuksen laatiminen 75,00 € (alv 0 %)

Lisäksi todelliset ilmoituskulut

Erikseen pyydetyt viranomaislausunnot

Lausunnot 130,00 € (alv 0 %)

8. Maksun suorittaminen

Maksuperusteiden mukaiset maksut on suoritettava, kun päätös on annettu. Eräntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (622/1982) säädetään.

Mikäli hakemus hylätään tai hakija peruuttaa hakemuksen ennen päätöksen antamista, muta päätösesitys on jo valmisteltu, peritään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

9. Kartat, otteet sekä muut tulosteet ja kopiot

Tuote / palvelu	Hinta (alv. 0%)	Hinta (alv. 25,5%)	
Karttaotteet ja -kopiot			
A4	10,36	13,00	
A3	11,95	15,00	
A2	30,28	38,00	
A1	30,28	38,00	
A0	45,42	57,00	
Kartta- ja ortoilmakuvatuloste tiedostona			Hinnoitellaan paperille tehdyn tulosteen koon mukaisesti
Asiakirjojen oikeaksi todistaminen	2,50	ei alv	
Asiakirjakopiot			
1. sivu	5,00		
lisäsivut	1,00		
Kartat rakennuslupaa varten ja kiinteistöväälittäjien paketti	45,00	ei alv	Sisältää julkaisuluvan
Kartat poikkeamislupaa varten			Sisältyvät päätöksestä perittävään maksuun
Kiinteistörekisterin tulosteet			Maanmittauslaitoksen

- lainhuutotodistus - rasiustodistus - kiinteistörekisterinote			kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti.
Etuosto-oikeustodistus	60,00	ei alv	
Todistus kiinteistönluovutustilanteesta	18,00	ei alv	
Todistus vuokraoikeuden haltijasta	18,00	ei alv	
Todistettu jäljennös vuokrasopimuksesta	18,00	ei alv	
Aineistojen skannauslisä	4,78	6,00	peritään, jos postitettavat asiakirjat toimitetaan myös sähköisesti
Postituskulut	4,78	6,00	
Pienlaskutuslisä alle 20 € toimituksille	4,78	6,00	
Taitto	20 % otteen hinnasta		yhteen suuntaan taitto sisältyy hintaan

Poikkeuksellisen suuritöissä karttatulosteissa, aineisto- tai arkistohauissa maksu perustuu työaikaveloitukseen ja todellisiin kustannuksiin.

Mahdollisista lisätöistä peritään kulut tuntiveloitustaksan mukaan.

Karttaotteiden ja tulosteiden toimitusaika on kaksi viikkoa.

Kiireellisissä tapauksissa kustannukset peritään 50 % korotettuina.

10. Paikkatietoaineistojen hinnasto

Paikkatietoaineistojen hinnat ovat alv 0 % hintoja.

10.1 Käyttöoikeuslupa

Numeerisen aineiston luovutuksen yhteydessä annetaan asiakkaalle käyttötarkoituksen tai projektin mukainen käyttöoikeuslupa aineistoon.

10.2 Tekijänoikeudet

Kartta-aineistojen tekijänoikeudet omistaa Pieksämäen kaupungin maankäytön tulosyksikkö, jolla on omistus- ja tekijänoikeuslain (404/61) mukainen tekijänoikeus tämän käyttöoikeuden kohteena oleviin karttoihin ja paikkatietoaineistoihin. Luovutettua paikkatietoaineistoa käytettäessä kuvaruudulla, painotuotteena, tulosteena tai muulla vastaavalla tavalla, on kaupungin tekijänoikeudesta oltava merkintä.

10.3 Sisäiset asiakkaat

Kaupungin sisäisiä asiakkaita ovat omat hallintokunnat ja kaupungin liikelaitokset.

Perusmaksu 55,00 €

Muutoin hinnaston mukaisista hinnoista - 50 %

10.4 Kaavan pohjakartta (maastodata)

Perusmaksu 55,00 € liitetään kaikkiin aineistotoimituksiin.

Datan luovutus rajatulta alueelta

Pinta-ala / ha	Hinta €/ha		Hinta alarajalla €	Hinta ylärajalla €
	Vektoriaineisto	Rasteriaineisto	Vektori (Rasteri)	Vektori (Rasteri)
perusmaksu	55,00	55,00		
1-50	5,00	1,00	60,00 (56,00)	300,00 (100,00)
51-100	3,00	0,60	303,00 (100,60)	600,00 (160,00)
101-1000	1,50	0,30	601,5 (160,30)	2100,00 (460,00)
yli 1000	erillissopimuksella			

Hintasuhteet datan eri elementeille:

kiinteistötiedot 0.3

Rakennustiedot 0.3

Pohjakuviot 0.2

Korkeuskuviot 0.2

Yksityisille pientalon rakentajille pohjakartan hinta 30 € (sisältää myös kaava- ja johtotiedot)

Kaavan pohjakartta-aineiston yhteydessä toimitettava asemakaavatieto lisää aineistomaksua 20 % ja johtokartta-aineisto lisää aineistomaksua 20 %.

10.5 Laserkeilauspisteaineisto

Luokiteltu laserpisteaineisto tai siitä tehty maastomalli (kolmio-, ruutuverkko- tai käyrästö)

Aineistomaksu muodostuu työn tuntiveloitushinnasta.

Tuntiveloitus 68,20 €/h (sis. alv)

Vähimmäisaikaveloitus on 1 h.

10.6 Numeerinen opaskartta

Numeerisen opaskartan hinta muodostuu perusmaksusta ja aineistomaksusta.

	Hinta €		
	Vektoriaineisto	Rasteriaineisto	Pelkistetty rasteri
perusmaksu	50,00	50,00	50,00
aineistomaksu (€/km ²)	5,00	1,00	0,50
aineistomaksu koko kaupunki	600,00	120,00	60,00

Muut tuotteet

Postipiirirajat 50,00 €

Kaupunginosat 50,00 €

10.7 Julkaisulupa

Käytettäessä Pieksämäen kaupungin tuottamia kartta-aineistoja osana julkaisua on julkaisemista varten hankittava julkaisulupa. Erillistä julkaisulupamaksua ei peritä, aineiston irrotuskustannukset määräytyvät paikkatietoaineistojen hinnaston mukaisesti. Julkaisussa tulee näkyä aineiston luovuttamisen ajankohta, jolloin Pieksämäen kaupunki on luovuttanut aineiston (esimerkiksi: ©Pieksämäen kaupunki 04/2016)

11. Asemakaavan ja ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksyminen

Asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä peritään 450,00 euron perusmaksu ja ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä 300,00 euron perusmaksu. Kummassakin tapauksessa perusmaksuun lisätään kaavan pohjakartan pinta-alan mukainen maksu. Pinta-alamaksu on 50,00 euroa jokaiselta alkavalta 10 hehtaarilta aina 500 hehtaariin asti. Mikäli pohjakartan pinta-ala ylittää 500 hehtaaria peritään edellisten lisäksi lisämaksu, joka on 70,00 euroa jokaiselta alkavalta 200 hehtaarilta.

Täydennyskartoituksen hyväksymisestä velotetaan 75 % edellä mainituista maksuista.

Mikäli pohjakartta perustuu ajan tasalla olevaan Maanmittauslaitoksen maastotietokantaan, tarkistamisesta ja hyväksymisestä laskutetaan vain perusmaksu.

Pohjakartan hyväksyminen	Arvonlisäveroton hinta, euroa (€)	Arvonlisäverollinen hinta, euroa (€)
Asemakaavan pohjakartan hyväksyminen; perusmaksu.	450,00	ei arvonlisäveroa
Ranta-asemakaavan pohjakartan hyväksyminen; perusmaksu	300,00	ei arvonlisäveroa
Kaavan pohjakartan hyväksyminen; pinta-alakorvaus /10 ha	50,00	ei arvonlisäveroa
Kaavan pohjakartan hyväksyminen; pinta-alakorvaus /200 ha	70,00	ei arvonlisäveroa
Asemakaavan pohjakartan täyd. hyväksyminen; perusmaksu	350,00	ei arvonlisäveroa
Ranta-asemakaavan pohjakartan täyd. hyväksyminen; perusmaksu	200,00	ei arvonlisäveroa
Täydennyskart. hyväksymisen pinta-alakorv./10 ha	25,00	ei arvonlisäveroa
Täydennyskart. hyväksymisen pinta-alakorv./200 ha	50,00	ei arvonlisäveroa

12. Kiinteistöjen omistaja ja osoitetiedot

Omistaja- ja osoitetiedot tarkistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä / Väestötietojärjestelmästä (VTJ) / Yritystietojärjestelmästä (YTJ). Tiedot laskutetaan kulloinkin voimassa olevan Maanmittauslaitoksen vastaavasta palvelusta olevan hinnan mukaisesti.

13. Työaikaveloitus

Työaikaveloitusta tarkistetaan vuosittain yleisen palkkakehityksen mukaisesti. Toistaiseksi työaikaveloitus, joka sisältää sosiaali- ja yleiskustannukset on seuraava:

Tuntiveloitukset:	Hinta € (alv. 0%)	Hinta € (alv. 25,5 %)
Tekninen johtaja tai kaavoituspäällikkö	130,00	163,15
AMK insinöörit	100,00	125,50
paikkatietokäsittelijä tai kartoittaja	65,00	81,58

Maastomittaustöihin liittyvät matkakulut veloitetaan KVTES:n mukaisesti.

Rakennuspaikkojen ennakkomerkintämaksu määräytyy työaikaveloituksen mukaisesti.

14. Sisäiset maksut

Kaupungin sisäisissä maksuissa hinnoitteluna käytetään alv. 0 % mukaisia hintoja ellei toisin mainita.

Ranta-asemakaavan laatimisen vaiheet

Kaavasuunnittelun vaihe	Kaupungin rooli	Asian hoitaja	Osallistuminen ja vuorovaikutus
Aloitusvaihe			
Kaavoitustarpeen arviointi ja kaavan laatijan valinta	Antaa neuvontaa	Maanomistaja	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS laatiminen	Osallistuu viranomaisneuvotteluun	Kaavan laatija ja maanomistaja	Viranomaisneuvottelu (kaupunki ja muut viranomaiset) / pakollinen
Tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja OAS:sta osallisille	Käsittelee OAS:n ja mahd. ehdottaa täydennystarpeita	Kaavan laatija	Kuulutus paikalliseen lehteen ja kirje osallisille
Valmisteluvaihe			
Kaavan pohjakartan ja selvitysten hankkiminen		Kaavan laatija ja muut asiantuntijat	
Alustavien kaava-asiakirjojen laatiminen → kaavaluonnos	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa työneuvottelu (kaupunki ja muut viranomaiset)
Tiedottaminen kaavaluonnoksesta osallisille; mahdolliset lausuntopyynnöt		Kaavan laatija	Kuulutus paikalliseen lehteen ja kirje osallisille: →luonnos nähtäville → mielipiteet, lausunnot
Osallisten antaman palautteen käsittely		Kaavan laatija	Mahdolliset keskustelut osallisten kanssa
Ehdotusvaihe			
Kaava-asiakirjojen laatiminen → kaavaehdotus	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa työneuvottelu (kaupunki ja muut viranomaiset)
Kaavaehdotus kuntaan hyväksymiskäsittelyyn	Kaavaehdotus julkisesti nähtäville (30 pv) → lausuntopyynnöt	Kaupunki; kustannukset maanomistajalta	Kuulutus paikalliseen lehteen muistutukset ja lausunnot
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista → kaavoittajan vastine niihin	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (kaupunki ja muut viranomaiset) sekä pyydettyessä vastaus muistutusten tekijöille
Tarvittaessa kaavaehdotuksen tarkistaminen	Tarvittaessa tarkistettu kaavaehdotus uudelleen nähtäville	Kaavan laatija	Uusi nähtävillä olo jne.
Hyväksymisvaihe			
	Kaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa	Kaupunki; kustannukset maanomistajalta	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä → mahdolliset osallisten valitukset hallinto oikeuteen, valitusaika 30 pv; kuulutus voimaantulosta