

KAUPUNKISUUNNITTELUN HINNASTO

1.1.2025 lähtien, täydennetty 8.4.2025



SISÄLLYSLUETTELO:

1.	YLEISTÄ.....	1
2.	TYÖAIKAVELOITUS	1
3.	ARKISTO- JA KOPIOPALVELU	1
4.	ASEMAKAAVAN LAADINTA JA MUUTTAMINEN	2
5.	RANTA-ASEMAKAAVAN TARKISTAMINEN JA KÄSITTELY	3
6.	VUOROVAIKUTUS KAAVAHANKKEESSA.....	3
7.	POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖS	4
8.	SIIJOITTAMISLUPAPÄÄTÖS	4
9.	LUPAHAKEMUKSEN KÄSITTELY.....	5
10.	SELVITYS RAKENTAMISEN EDELLYTYKSISTÄ ILMAN LUPAHAKEMUSTA	6
11.	MAKSUN SUORITTAMINEN.....	6
12.	HINNASTON HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO	6

1. YLEISTÄ

Asemakaavan laatimisesta ja muuttamisesta, ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelystä sekä poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta maksut peritään tämän hinnaston mukaisesti.

2. TYÖAIKAVELOITUS

Kaupunkisuunnittelupäällikkö	135 €/h + alv
Yleiskaavapäällikkö, asemakaavapäällikkö	110 €/h + alv
Kaavoitusarkkitehti, kaavoittaja, kaavasuunnittelija, vuorovaikutussuunnittelija	90 €/h + alv
Suunnitteluavustaja	60 €/h + alv

3. ARKISTO- JA KOPIOPALVELU

Asiakkaan pyynnöstä tai tilauksesta otetut kopiot piirustuksista tai muista asiakirjoista:

Kopio/ pdf A4	3 €/kpl
Kopio/ pdf A3	5 €/kpl
Pöytäkirjanote	8 €/sivu
Muu oikeaksi todistettu asiakirjan jäljennös	3 €/sivu

Mikäli arkisto- ja kopiointipalvelu edellyttää tavanomaisesta poikkeavaa työmäärää, kuten asiakirjojen läpikäyntiä tai lajittelua tai muuta vastaavaa, peritään tuntiveloitus kohdan 2 mukaisesti.

4. ASEMAKAAVAN LAADINTA JA MUUTTAMINEN

Kiinteistönomistaja voi anoa uuden asemakaavan laadintaa tai asemakaavamuutosta kaupunkisuunnittelusta. 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 (Alueidenkäyttölaki 59 §).

Anomus tehdään vapaamuotoisella hakemuksella, josta selviävät haettava muutos, sen perustelut ja aluerajaus sekä kiinteistönomistajan tiedot. Hakemukseen voi myös liittää havainnollistavan asemapiirustuksen. Ennen anomuksen jättämistä asemakaavan laatimisesta tai muutoksesta on hyvä olla yhteydessä kaupunkisuunnitteluun ja neuvotella hankkeen edellytyksistä. Asemakaavahankkeen käynnistämisestä päättää kaupunkikehityslautakunta.

Vaikutuksiltaan vähäisen ja pinta-alaltaan suppean asemakaavan laatiminen tai muuttaminen	
Tällaiseksi luokitellaan esimerkiksi yhtä tai kahta (1–2) omakotitalotonttia koskeva asemakaavan muutos tai muu vähäinen muutos, jonka hyväksyminen ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.	8 000 € + vuorovaikutuskustannukset + selvityskustannukset
- Maksuaikataulu: 50 % maksusta peritään, kun kaupunkikehityslautakunta on päättänyt kaavan vireille tulosta. Loput 50 %, kun kaava on hyväksytty. - Selvityksistä laskutetaan todellisten toteutuvien kulujen mukaisesti. - Vuorovaikutuskustannukset laskutetaan kohdan 6 mukaisesti.	

Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan laatiminen ja muuttaminen	
Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Esimerkiksi vain yhtä tonttia koskeva asemakaavakin voi olla vaikutuksiltaan merkittävä.	Tuntihinnan mukaisesti + vuorovaikutuskustannukset + selvityskustannukset
- Kustannukset peritään toteutuneiden työtuntien ja kohdan 2, työaikaveloitus, mukaisten tuntiveloitusten perusteella. - Selvityksistä laskutetaan todellisten toteutuvien kulujen mukaisesti. - Vuorovaikutuskustannukset laskutetaan kohdan 6 mukaisesti.	

Käynnistämissopimus
Asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimuksessa sovitaan: - kaavoituksen alustavista tavoitteista, - alustavasta aikataulusta, - asemakaavan laatimisesta ja ohjaamisesta aiheutuvista kustannuksista, - mahdollisten yhteisesti valittavien konsulttien käytöstä, - tarvittavista erillisselvityksistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, - hankkeen vuorovaikutuksen järjestämisestä, - hallinnollisesta käsittelystä aiheutuvista kustannuksista ja - maksuaikataulusta.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN TARKISTAMINEN JA KÄSITTELY

Maanomistajalta, joka huolehtii alueidenkäyttölain 74 §:n perusteella ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle tai voimassa olevan ranta-asemakaavan muuttamisesta, peritään kaavan tarkistamisesta, ohjaamisesta ja hallinnollisesta käsittelystä aiheutuvat kustannukset seuraavasti (Alueidenkäyttölaki 74 §, 59 §):

Vaikutuksiltaan vähäisen ja pinta-alaltaan suppean ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos	
Ranta-asemakaavan muutos katsotaan vähäiseksi, jos se koskee ranta-asemakaavassa yhtä tai kahta (1-2) tavanomaiseen lomarakentamiseen osoitettua tonttia eikä sillä muuteta korttelialueen rajausta.	3 000 € + vuorovaikutuskustannukset
Vaikutuksiltaan merkittävä ranta-asemakaava tai ranta-asemakaavan muutos	
Laaja-alaiset ja/tai vaikutuksiltaan merkittävät kaavahankkeet. Tällaiseksi katsotaan ranta-asemakaavat ja ranta-asemakaavan muutokset, joilla muodostetaan useita lomarakentamiseen osoitettuja tontteja tai tontteja muuhun käyttöön kuten matkailuun.	6 000 € + vuorovaikutuskustannukset
- 50 % maksusta peritään, kun kaava on tullut vireille ja kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman. - Loput 50 %, kun kaava on hyväksytty. - Lisäksi peritään vuorovaikutuskustannukset kohdan 6 mukaisesti.	

6. VUOROVAIKUTUS KAAVAHANKKEESSA

Asemakaavahankkeesta on tiedotettava naapurimaanomistajille, kuulutettava sekä ilmoitettava sanomalehdissä. Ranta-asemakaavahankkeessa maanomistaja voi hoitaa kaavan valmistelun aikaisen vuorovaikutuksen.

Ilmoitus naapurille kaavahankkeen etenemisestä	30 € / naapurikiinteistö
Kaupungin kuuluttamismaksu	150 € / kuulutus
Lehti-ilmoitus	Todellisten ilmoitus-kustannusten mukaan

7. POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖS

Rakennushanke edellyttää poikkeamislupapäätöstä, jos hanke poikkeaa voimassa olevista määräyksistä tai säädöksistä esimerkiksi rakentamislain, rakennusjärjestyksen tai asemakaavan osalta. Myös ranta-alueelle rakentaminen edellyttää poikkeamislupapäätöstä, mikäli alueella ei ole rakentamista ohjaavaa osayleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Erityisestä syystä kunta voi tällöin myöntää poikkeamisen rakentamislain säädösten nojalla.

Lupahakemus (ainoastaan yksi (1) rakennushanke/hakemus) tulee jättää Lupapisteen kautta: www.lupapiste.fi

Poikkeamislupapäätös (RakL 57 §)	
- Myönteinen lupapäätös (1–4 poikkeamista)	1 000 €
- Kielteinen lupapäätös (1–4 poikkeamista)	680 €
- Jos enemmän kuin 4 poikkeamista	+180 €/poikkeaminen

Alueellinen poikkeaminen (RakL 58 §)	
- Myönteinen lupapäätös (1–4 poikkeamista)	1000 € + 200 €/rakennuspaikka
- Kielteinen lupapäätös (1–4 poikkeamista)	680 € +135 €/rakennuspaikka
- Jos enemmän kuin 4 poikkeamista	+180 € / poikkeaminen

8. SJOITTAMISLUPAPÄÄTÖS

Lupahakemus (ainoastaan yksi (1) rakennushanke/hakemus) tulee jättää Lupapisteen kautta: www.lupapiste.fi

Erillinen sijoittamislupapäätös Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi hakea erillistä päätöstä sijoittamisluvasta. (RakL 43 §)	
- <u>Myönteinen lupapäätös</u>	<u>1 000 €</u>
- <u>Kielteinen lupapäätös</u>	<u>680 €</u>

Alueellinen sijoittamislupapäätös Voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetulle kyläalueelle tai rakentamiseen muutoin soveltuvalle alueelle voidaan hakea sijoittamislupaa useammalle kuin yhdelle rakennuspaikalle. (RakL 47 §)	
- <u>Myönteinen lupapäätös</u>	<u>1000 €</u> <u>+ 200 €/rakennuspaikka</u>
- <u>Kielteinen lupapäätös</u>	<u>680 €</u> <u>+135 €/rakennuspaikka</u>

<u>Erillinen sijoittamislupapäätös sekä poikkeamislupapäätös</u> Jos haettu rakennushanke edellyttää myös poikkeamislupaa, tutkitaan hakemukset samanaikaisesti ja poikkeamislupamaksua alennetaan 50 prosenttia. (RakL 43 §, RakL 57§)	
- <u>Myönteinen lupapäätös (1–4 poikkeamista)</u>	<u>1 500 €</u>
- <u>Kielteinen lupapäätös (1–4 poikkeamista)</u>	<u>1 020 €</u>
- <u>Jos enemmän kuin 4 poikkeamista</u>	<u>+ 90 €/poikkeaminen</u>

<u>Puhtaan siirtymän sijoittamislupapäätös</u> (RakL 43 a §)	
- <u>Myönteinen lupapäätös</u>	<u>30 000 €</u>
- <u>Kielteinen lupapäätös</u>	<u>20 000 €</u>

9. LUPAHAKEMUKSEN KÄSITTELY

<u>Kuuleminen ja tiedottaminen</u> (Rakentamislaki 63 §, 63 a §, 64 §)	
Mikäli kaupunki ilmoittaa vireille tulleesta hakemuksesta <u>naapurille ja niille, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa</u> veloitetaan seuraavasti:	
Kuuleminen kirjeitse tai sähköpostitse	300 € + 20 €/ <u>kuultava</u> kiinteistö
Kaupungin kuuluttamismaksu	150 € / kuulutus
Lehti-ilmoitus	Todellisten ilmoitus- kustannusten mukaan

<u>Hakemuksen peruuttaminen</u>	
- Jos hakija peruuttaa hakemuksensa käsittelyn aikana, peritään 50 % tämän hinaston mukaisesta maksusta. - Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen <u>lupapäätöksen</u> antamista, mutta päätösesitys on tehty, peritään käsittelykulut täysimääräisenä. - Mikäli kunta on hoitanut naapurien kuulemiset, kuulemiskustannukset veloitetaan täysimääräisenä, vaikka hakija peruuttaa hakemuksensa ennen <u>lupapäätöksen</u> antamista.	

10. SELVITYS RAKENTAMISEN EDELLYTYKSISTÄ ILMAN LUPAHAKEMUSTA

Kattava selvitys rakentamisen edellytyksistä sisältäen esimerkiksi arkistotutkimusta.	Tuntihinnan mukaan
- Kustannukset peritään toteutuneiden työtuntien kohdan 2 mukaisten tuntiveloitusten perusteella. - Sovitaan asiakkaan kanssa kirjallisesti.	

11. MAKSUN SUORITTAMINEN

Kun lupapäätös on tehty tai muu viranomaistehtävä on suoritettu, niin näiden maksujen mukainen maksu on maksettava laskussa määrätyssä ajassa.

Jos maksua ei makseta laskussa eräpäivään mennessä, erääntyneelle maksulle on maksettava viivästyskorkoa siten, kuin korkolaissa on määrätty. Korkolain mukainen viivästyskorkoprosentti merkitään kuhunkin laskuun. Asiakirjojen lunastusmaksu sisältyy maksuun. Jos näiden maksujen mukaisia laskuja ei makseta määräajassa, maksut ovat rakentamislain 79 §:n mukaisesti ulosottokelpoisia.

12. HINNASTON HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Tämä hinnasto on tullut voimaan 1.1.2025, lukuun ottamatta kohdan 8. mukaisia maksuja, jotka tulevat voimaan 1.5.2025.

Siirtymäsäännökset:

- Kohtien 4, 5 ja 6 mukaiset kaavahankkeita koskevat maksut määräytyvät sen hinnaston perusteella, joka on voimassa, kun kaupunkikehityslautakunta on päättänyt kaavahankkeen vireille tulosta.
- Kohtien 7, 8 ja 9 mukaiset lupamaksut koskevat 1.1.2025 jälkeen jätettyjä rakentamislain (751/2023) nojalla ratkaistavia lupahakemuksia. Maksu määräytyy niiden maksujen mukaan, jotka ovat voimassa lupapäätöksen tekemispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä.
- Ennen 1.1.2025 jätettyjen hakemusten ja maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annettujen päätösten maksut määräytyvät lupahakemuksen saapumispäivänä kaupungissa voimassa olevan hinnaston mukaan.

Porvoon kaupungin kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt tämän hinnaston kokouksessaan 24.11.2024 § 190 ja sen lisäykset sijoittamislupapäätösten maksujen osalta kokouksessaan 8.4.2025 § xx, jolloin tehtiin myös pieniä teknisiä korjauksia terminologiaan ja jäsentelyyn.

Porvoon kaupungin kaupunkikehityslautakunta on 24.11.2024 § 190 päätöksellä kumonnut kaupunkikehityslautakunnan 3.11.2020 § 146 hyväksymän kaupunkisuunnitelun hinnaston.