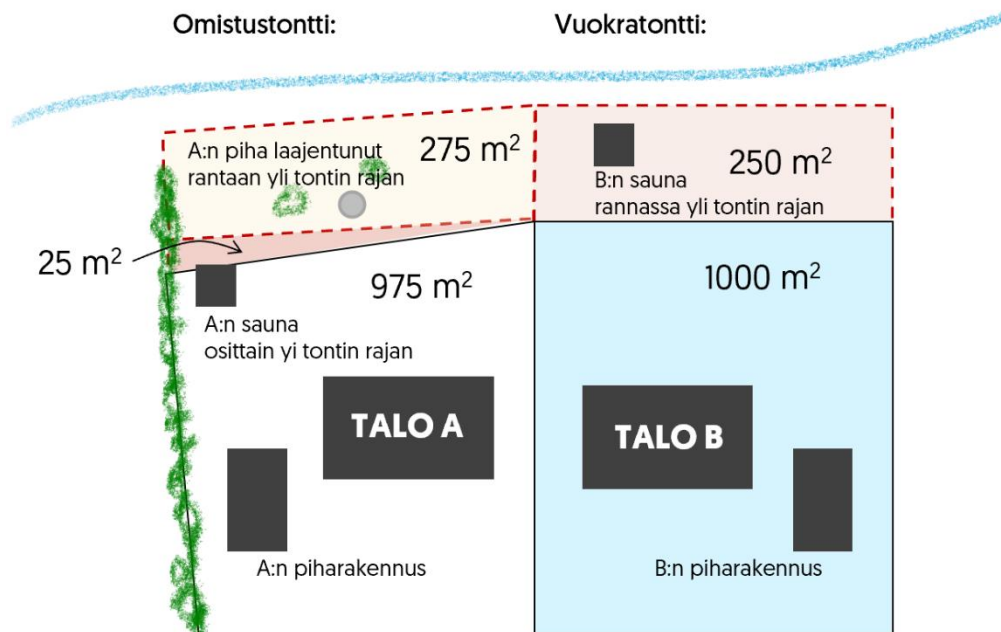


Kiinteistön haltijalle aiheutuvat kustannukset Kirkonseudun asemakaavan ajantasaistamisen yhteydessä

Tässä koosteessa kerrotaan, mitä kustannuksia voi syntyä, jos tontin rajaa tai tonttia koskevia asemakaavan rajoituksia muutetaan vireillä olevan asemakaavatyön yhteydessä. Samalla avataan myös ne kustannukset, joita voi aiheutua silloin, kun tontilla havaittu kaavan vastainen tilanne selvitetään ja saatetaan lainmukaiseksi. Tavoitteena on, että samanlaisissa tilanteissa kuntalaisia kohdellaan samalla tavalla. Kun rakentaminen on kaikilla tonteilla asemakaavan mukaista, myös kohtelu on tasapuolista.



+ mahdolliset lupamaksut luvitettavista rakennuksista
[alle 30 m² rakennukset tai alle 50 m² katokset eivät tarvitse rakentamislupaa]

Lisämaa 25 m ² AO	Lisämaa 25 m ² AP	Lisämaa 300 m ² AO	Lisämaa 300 m ² AP
300 e	375 e	3600 e	4500 e

+ rakennusvalvontataksan mukainen tarkastuskäynti ja kaavan käsittelymaksu yhteensä 940 euroa

+ MML:n kiinteistötoimituskustannukset

Vuokratontti 1000 m ²	Lisämaa 250 m ² AO	Lisämaa 250 m ² AP	Yhteensä
320 e/v*	240 e/v	300 e/v	620 e/v
450 e/v*	240 e/v	300 e/v	750 e/v
840 e/v*	240 e/v	300 e/v	1140 e/v

* vuokratonttien vuosivuokra vaihtelee tontin iän mukaan

+ hallinnolliset kulut kunnalle tulevista kiinteistötoimituskustannuksista sekä rakennusvalvontataksan mukainen tarkastuskäynti ja kaavan käsittelymaksu yhteensä 2200 euroa

Kuva 1. Lisämaan hinnan muodostuminen omistus- ja vuokratonteilla, kun rakentaminen tonteilla aiheuttaa rajojen uudelleen tarkastelutarpeen.

Mistä eri tilanteissa maksut koostuvat ja mitä ne voivat maksaa:

Tilanne	Mitä maksetaan?	Paljonko?	
Kiinteistörajojen muutos asemakaavan vahvistuttua.	Tontin laajennusosan kauppahinta tai lisämaalle uusi vuokrasopimus	Voimassa olevan tonttihinnaston mukaisena	
Tontin kiinteistörajojen muutoksen aiheuttamat Maanmittauslaitoksen (MML) kiinteistötoimituskustannukset	MML laskuttaa kiinteistön omistajaa, kunta perii vuokraoikeuden haltijalta osana hallinnollisia kustannuksia	Voimassa olevan hinnaston mukaisena	
Kaavan käsittelykustannukset ja tarkastuskäynti asemakaavan vahvistuttua:			
Asemakaavatontin laajentaminen vain piha-alueen osalta	Omistustontin raja muuttuu	Kaavan käsittelymaksu	250 euroa/tontti, sisältää tontin rajojen mittauksen
	Vuokratontin raja muuttuu	Hallinnolliset kulut	1500 euroa
Rakentaminen tontilla aiheuttaa tontin rajojen sekä tontin sisäisten asemakaavamerkintöjen ja määräysten tarkistamistarpeen	Omistustontin raja muuttuu	Kaavan käsittelymaksu	635 euroa/tontti, sisältää tontin rajojen mittauksen
	Vuokratontin raja muuttuu	Hallinnolliset kulut	2200 euroa
Rakentaminen tontilla aiheuttaa tontin sisäisten asemakaavamerkintöjen ja määräysten tarkistamistarpeen	Kaavan käsittelymaksu		435 euroa/tontti
Tarkastuskäynti koskien tontteja, joilla rakentaminen aiheuttaa tontin rajojen tai tontin sisäisten asemakaavamerkintöjen ja määräysten tarkistamisen	Rakennusvalvontataksan mukainen tarkastuskäynti		Voimassa olevan hinnaston mukaisena 305 euroa (2026)
Luvitettava rakennus	Lupamaksu		Määräytyy tapauskohtaisesti
Tontin rajoja tai sen sisäisiä rajoituksia ei ole mahdollista muuttaa ja asemakaava vahvistuu tontin osalta aikaisemmin voimassa olleen mukaisena:			
Emme veloita kaavan käsittelykustannuksia. Tarkastuskäynti koskien toimintojen palauttamista voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.	Rakennusvalvontataksan mukainen tarkastuskäynti		Voimassa olevan hinnaston mukaisena 305 euroa (2026)

Perustelluista syistä maksua voidaan tarkistaa alaspäin.

Tontin rajojen muuttamisen kustannukset kiinteistön haltijalle

Asemakaavan vahvistuttua tulee käynnistää kunnan kanssa laajentuvan tontin osalta omistus- tai hallintaoikeuden ajan tasalle saattaminen. Käytännössä kiinteistön haltijalle tulee ostettavaksi tai vuokrattavaksi laajentuvan tontin mukainen määräala kunnan omistamasta kiinteistöstä.

Mikäli tonttia halutaan laajentaa vain piha-alueen suurentamista varten, eikä sitä koske selvittämätön huomio rakennusalan ylittämisestä, veloitamme kiinteistön haltijalta omistus- tai hallintaoikeuden ajan tasalle saattamisen ohella kaavan käsittelymaksuna 250 euroa. Tontin laajennusosan kauppahinta määräytyy vuosittain valtuuston hyväksymän asemakaavamerkintäkohtaisen tontin neliöhinnan mukaisesti, joka vuonna 2026 on AO-tonteille 12 euroa/m² ja AP- sekä AR-tonteille 15 euroa/m².

Vuokratonteilla voimassa olevan hinnaston mukainen vuosivuokra on kahdeksan (8) prosenttia kauppahinnasta. Muutoskohteissa laajennusosille laaditaan uudet vuokrasopimukset muutoshetkellä voimassa olevan hinnaston mukaisilla vuokrasopimuksilla. Lisäksi muutoksesta aiheutuvat Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimitusten kustannukset. Vuokraoikeuden haltijalta laskutamme tällöin hallinnollisina kuluina 1500 euroa.

Mikäli tonttia koskeva selvityspyyntö rakennusalan ylittämisestä on aiheellinen ja etenee sen rajojen muuttamiseen, veloitamme kaavan käsittelymaksuna sisältäen tontin tarkistusmittaukset 635 euroa. Tontin laajennusosan kauppahinta määräytyy vuosittain valtuuston hyväksymän asemakaavamerkintäkohtaisen tontin neliöhinnan mukaisesti, joka vuonna 2026 on AO-tonteille 12 euroa/m² ja AP- sekä AR-tonteille 15 euroa/m². Lisäksi kiinteistönomistaja vastaa muutoksesta aiheutuvista Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimitusten kustannuksista, minkä lisäksi veloitamme tarkastuskäynnin voimassa olevan rakennusvalvontataksan mukaisesti (2026: 305 euroa). Lisäksi veloitamme mahdolliset lupamaksut luvitettavista rakennuksista (alle 30 m² rakennukset tai alle 50 m² katokset eivät tarvitse rakentamislupaa RakL 42 §). Tontilla mahdollisesti olevia luvittamattomia rakennuksia tarkastelemme niiden rakentamisajankohdasta huomioimatta tässä yhteydessä niiden koon suhteen voimassa olevan säännöksen mukaisesti.

Vuokratonteilla voimassa olevan hinnaston mukainen vuosivuokra on kahdeksan (8) prosenttia kauppahinnasta. Muutoskohteissa laajennusosille laaditaan uudet vuokrasopimukset muutoshetkellä voimassa olevan hinnaston mukaisilla vuokrasopimuksilla. Lisäksi laskutamme vuokraoikeuden haltijalta hallinnollisina kuluina muutoksesta 2200 euroa sisältäen kiinteistötoimituksen kustannukset, tarkastuskäynnin, kaavan käsittelymaksun ja tontin tarkistusmittaukset. Lisäksi veloitamme mahdolliset lupamaksut luvitettavista rakennuksista (alle 30 m² rakennukset tai alle 50 m² katokset eivät tarvitse rakentamislupaa RakL 42 §). Tontilla mahdollisesti olevia luvittamattomia rakennuksia tarkastelemme niiden rakentamisajankohdasta huomioimatta tässä yhteydessä niiden koon suhteen voimassa olevan säännöksen mukaisesti.

Tontin sisäisten rajoitusten muuttamisen kustannukset kiinteistön haltijalle

Tontilla voi olla esimerkiksi rakennus asemakaavassa määritellyn rakennusalan ulkopuolella. Kun uutta asemakaavaa valmistellaan, kunta halutessanne tutkii, voidaanko tämä nykyinen tilanne "laillistaa" kaavamuutoksella siirtämällä tontin rajaa, muuttamalla rakennusala tai muuttamalla muita tonttia koskevia kaavamääräyksiä. Mikäli muutosta ei voida toteuttaa, annamme teille tonttikohtaisen selvityksen asemakaavamerkintöjen perusteista.

Asemakaavan vahvistuttua veloitamme tontin sisäisissä muutoksissa kaavan käsittelymaksuna 435 euroa. Lisäksi veloitamme mahdolliset lupamaksut luvitettavista rakennuksista (alle 30 m² rakennukset tai alle 50 m² katokset eivät tarvitse rakentamislupaa RakL 42 §). Tontilla mahdollisesti olevia luvittamattomia rakennuksia tarkastelemme niiden rakentamisajankohdasta huomioimatta tässä yhteydessä niiden koon suhteen voimassa olevan säännöksen mukaisesti.

Tontin rajoja tai sisäisiä rajoituksia ei ole mahdollista muuttaa asemakaavassa

Tontilla voi olla nyt esimerkiksi rakennus väärässä paikassa, rakennelma tontin ulkopuolella tai piha laajentunut viheralueelle. Kun uutta asemakaavaa valmistellaan, kunta halutessanne tutkii, voidaanko tämä nykyinen tilanne "laillistaa" kaavamuutoksella siirtämällä tontin rajaa, muuttamalla rakennusala tai muuttamalla muita tonttia koskevia kaavamääräyksiä. Jos tätä ei voida tehdä, nykyinen toteutunut tilanne ei voi jäädä voimaan.

Silloin asemakaavan vahvistuttua pitää tontin käyttö palauttaa kaavan mukaiseksi. Nykyisen tilanteen mukaan se voi tarkoittaa tontin ulkopuolelle levinneen pihan rajaamista omalle tontille, väärässä paikassa oleva rakennelma tai rakennus voi joutua siirtymään tai purettavaksi siltä osin kuin se on kaavan vastainen ja alue pitää saattaa vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa sen jälkeen, kun uusi kaava on hyväksytty eikä se mahdollista nykytilannetta.

Jos rakennus on väärässä paikassa, ongelma ei ole vain kaavan vastaisuus vaan myös se, että tulipalon sattuessa palo voi levitä liian helposti ja pelastustoimet vaikeutua. Siksi rakennusten sijainti voidaan joutua korjaamaan, ellei sitä voida hyväksyä kaavamuutoksella tai muilla määräysten mukaisilla ratkaisuilla. Muut määräysten mukaiset ratkaisut voivat tarkoittaa esimerkiksi rakenteellista palosuojausta, aukotusten rajoittamista, paloa hidastavia rakennusosia tai muita tapauskohtaisesti arvioitavia teknisiä ratkaisuja, joilla voidaan estää palon leviäminen ja turvata pelastustoiminnan edellytykset.

Asemakaavan vahvistuttua suoritamme tonttikohtaisen tarkastuskäynnin voimassa olevan rakennusvalvontataksan mukaisesti [2026: 305 euroa]. Lisäksi veloitamme mahdolliset lupamaksut luvitettavista rakennuksista (alle 30 m² rakennukset tai alle 50 m² katokset eivät tarvitse rakentamislupaa RakL 42 §). Tontilla mahdollisesti olevia luvittamattomia rakennuksia tarkastelemme niiden rakentamisajankohdasta huomioimatta tässä yhteydessä niiden koon suhteen nykyisen säännöksen mukaisesti.