



§ 681

Asemakaavojen ja asemakaavamuutosten laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut

HEL 2024-002612 T 02 05 00

Hankenumero 6944_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä asemakaavojen ja asemakaavamuutosten laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut ja maksujen määräytymisen periaatteet ”Maksutaulukko asemakaavan ja kaavamuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävistä maksuista” ja ”Kaavamuutosluokat 2025” -liitteiden mukaisesti
- siirtää hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa päättää yksittäisistä asemakaavamaksuista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden asemakaavapäällikölle.

Päätös tulee voimaan 1.1.2025 ja voimaan tullessaan kumoaa kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 19.1.2021 (13 §). Jos kaavahakemus on tullut vireille ennen voimaantuloajankohtaa, maksu määräytyy kaavahakemuksen saapumispäivänä voimassa olleen maksutaulukon mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Liisi Ylönen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37060
liisi.ylonen(a)hel.fi
Tiina Mehtonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37272
tiina.mehtonen(a)hel.fi
Anni-Maria Räsänen, suunnittelija, puhelin: 09 310 28895
anni-maria.rasanen(a)hel.fi
Susa Eräranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 52179
susa.eraranta(a)hel.fi
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Tiina Tikkala, ympäristölakimies, puhelin: 09 310 32082
tiina.tikkala(a)hel.fi

Liitteet

1 Maksutaulukko asemakaavan ja kaavamuutoksen laatimisesta ja käsittely-



2 telystä perittävistä maksuista
Kaavamuutosluokat 2025

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai haltijalta kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasias-
sa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloit-
teesta.

Kaupunkiympäristölautakunta on viimeksi 19.1.2021 hyväksynyt 1.2.2021 alkaen sovellettavat asemakaavasta tai sen muuttamisesta perittävät maksut. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta perittävien maksujen määräytymis- ja laskutusperusteiden tarkistamista sekä maksujen korottamista esitetään 1.1.2025 alkaen "Maksutaulukko asemakaavan ja kaavamuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävistä maksuista" ja "Kaavamuutosluokat 2025" -liitteiden mukaisesti.

Maksutaulukossa kaavaprojektit on jaettu viiteen eri luokkaan. Kutakin maksuluokkaa on korotettu. Kaavoitusmaksun suuruus arvioidaan kaavaprojektin vaativuuden ja arvioidun työmäärän mukaan kaavatyön alussa. Maksutaulukossa ja kaavamuutosluokkien sisältöä erittelevässä liitteessä on kerrottu maksujen määräytymistä koskevat periaatteet.

Kaavamaksujen korostustarpeen arvioimisen lähtöaineistoksi asema-
kaavoitus -palvelussa toteutettiin työajan seurantakokeilu 12 kuukau-
den ajalta. Lisäksi konsultti selvitti kaupunkiympäristön toimialan tuot-
tavuustyön yhteydessä työajanseurantakokeilun ja muiden tilastojen
valossa kaavoituksen kestoa eri kaavaluokat huomioiden. Esimerkiksi
M-kokoisen kaavan (kerran lautakunnan käsittelyssä, mutta valtuuston
päättösvallassa) keskimääräinen työmäärä on pelkästään asemakaa-



voittajan osalta noin 1500 työtuntia. XL-kokoisessa kaavassa työtuntimäärä on moninkertainen. Luvuissa ei ole huomioitu muiden asemakaavan laadinnassa mukana olevien palvelujen asiantuntijatyötä.

Asemakaavoituksen vuosittaiset henkilöstökulut ovat noin 8 milj. euroa. Työajasta karkeasti ottaen noin 50–60 % kohdistuu suoraan asemakaavan valmisteluun. Pidemmällä tarkasteluajanjaksolla noin puolessa kaavoista on ollut kaavamaksujen alaisia alueita. Muu osa tehtävistä on mm. poikkeamispäätösten ja lausuntojen valmistelua sekä erilaisia asiantuntijatehtäviä.

Kaavoitusmaksuluokkien korotuksen taustaksi on lisäksi selvitetty Suomen suurimpien kaupunkien käytäntöjä kaavoitusmaksujen määräytymisen osalta. Verrokkikunnista Turku, Tampere, Espoo ja Vantaa ei ole saatavissa suoraan vertailukelpoista tietoa, koska käytännöt esimerkiksi konsulttien käytössä ovat erilaisia. Lisäksi Helsingissä on erityisen vaativa toimintaympäristö, joka heijastuu suunnittelu- ja selvitystarpeisiin ja sitä kautta yksityisten hankkeiden kaavatöiden ohjaukseen. Helsingin erityisen vaativa toimintaympäristö huomioon ottaen voidaan todeta, että toteutunut laskutus on erityisesti vaativien kaavojen osalta matalammalla tasolla kuin lähiaikoina kaavamaksujaan päivittäneissä kaupungeissa.

Tehdyt tarkastelut osoittavat, että Helsingin kaupungin kaavoitusmaksut eivät vastaa tehdyn työn kustannuksia. Kaavamaksut eivät vastaa myöskään poikkeamispäätösten valmistelusta perittyä hintaa. Esitetyt korotukset ovat joissakin maksuluokissa suuriakin, mutta uusillakaan hinnoilla kaavamaksut eivät täysin kata kustannuksia. Kaupungilla on kuitenkin kaavoitusmonopoli ja se saa kaavamaksujen lisäksi myös välillisiä hyötyjä uudesta rakentamisesta, jotka on huomioitava kaavoitusmaksuja määriteltäessä. Laajoissa kaavamuutoksissa kaavatyön kesto vaihtelee enemmän, minkä vuoksi on perusteltua käyttää hinnan määrittelyssä laajaa hinnan vaihteluväliä.

Asemakaavaprosessit ovat kuukausien tai vuosien pituisia, jonka vuoksi on perusteltua laskuttaa tehdystä työstä jo prosessin aikana. Kaavamaksujen muutoksen yhteydessä otetaan käyttöön maksujen vaiheistaminen, joka mahdollistaa tehdyn työn laskuttamisen tasaisemmin prosessin aikana niin, että maksutaulukon kohtia III, IV ja V koskevat maksut ja erillisselvitysten ja -suunnitelmien kustannukset laskutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laitettaessa (30 %), kaavaehdotuksen nähtäville laitettaessa (30 %) ja kaavan hyväksymisen jälkeen loput (40 %). Samassa yhteydessä otetaan käyttöön hakemuksen perumismaksu, joka mahdollistaa ennen perumista tehdyn työn laskuttamisen.



Kaupunkiympäristölautakunnan toimivaltaan kuuluu edellä mainitun hallintosäännön kohdan mukaisesti maksuista ja maksuperiaatteista päättäminen. Nykyisin tapauskohtaisesta kaavamaksusta on päätetty kaupunkiympäristölautakunnassa kaavapäätöksen yhteydessä. Toimivaltaa päättää yksittäisistä asemakaavamaksuista on tarkoituksenmukaista siirtää asemakaavapäällikölle, joka päättää perittävästä maksusta lautakunnan tällä päätöksellä päättämien maksuluokkien ja -periaatteiden mukaisesti. Toimivallan siirto sujuvoittaa kaavamaksujen perimistä myös niissä tilanteissa, joissa ei tehdä kaavapäätöstä. Esimerkiksi kaavahakemuksen perumisesta on perusteltua laskuttaa, jos kaavan valmistelutyötä on jo tehty. Myös tiettyjä kaavoja koskeva laskutuksen vaiheistaminen edellyttää delegoinnin tekemistä, koska maksuja perittäisiin tällöin jo ennen kaavan valmistumista. Kaavamaksuun voi delegoinnista riippumatta hakea muutosta.

Sovellut säännökset

Maakäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 59 §

Kuntalaki (410/2015) 134 §

Toimivalta

Hallintosääntö 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohta

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Liisi Ylönen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37060
liisi.ylonen(a)hel.fi

Tiina Mehtonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37272
tiina.mehtonen(a)hel.fi

Anni-Maria Räsänen, suunnittelija, puhelin: 09 310 28895
anni-maria.rasanen(a)hel.fi

Susa Eräranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 52179
susa.eraranta(a)hel.fi

Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi

Tiina Tikkala, ympäristölakimies, puhelin: 09 310 32082
tiina.tikkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maksutaulukko asemakaavan ja kaavamuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävästä maksuista
- 2 Kaavamuutosluokat 2025

Muutoksenhaku



03.12.2024

Asia/14

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kymp/Päätöksenteon tuki