

KAAVOITUKSEN HINNASTO

ASEMAKAAVAN JA/TAI ASEMAKAAVAMUUTOKSEN HAKEMINEN

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 (AKL 59§).

Asemakaavaa ja/tai asemakaavan muutosta haetaan esimerkiksi tilanteessa, jossa maankäytön tarpeet muuttuvat. Tyypillisiä kaavamuutosta edellyttäviä toimenpiteitä ovat esimerkiksi käyttötarkoituksen muutokset sekä rakennusalojen ja -oikeuksien uudelleenjärjestelyt. Asemakaavan käyttötarkoitus muuttuu, kun vaikkapa omakotitaloille tarkoitettu tontille halutaan rakentaa rivitaloja.

Kaikki muutokset eivät kuitenkaan edellytä asemakaavaa ja/tai asemakaavan muuttamista, vaan ne voidaan ratkaista esimerkiksi poikkeamislupamenettelyllä.

Ennen asemakaavan ja/tai kaavamuutoksen hakemista kannattaakin selvittää, onko kaavamenettely välttämätön ja ovatko tavoitteet kaupungin linjausten mukaiset. Ota yhteyttä kaavoitukseen ennen hakemuksen täyttämistä.

Hakeminen lyhyesti:

1. Selvitä, onko asemakaava ja/tai kaavamuutos välttämätön ja ovatko tavoitteet kaupungin linjausten mukaiset ottamalla yhteyttä kaavoitukseen.
2. Tutustu kaavoituksen hinnastoon ja perittäviin maksuihin.
3. Hanki tarvittavat valtuutukset, jos asioit toisen henkilön, yrityksen tai yhteisön puolesta.
4. Hae asemakaavaa ja/tai asemakaavamuutosta sähköisessä asiointipalvelussa.
5. Odota yhteydenottoa kaavoituksesta.

Asemakaavaa ja/tai asemakaavan muutosta haetaan sähköisesti.

Hakemuksen lähettäminen sähköisesti edellyttää tunnistautumista asiointipalvelussa. Voit hakea muutosta itse, toisen henkilön kanssa, toisen henkilön puolesta tai yrityksen/yhteisön nimissä. Jos haet muutosta toisten nimissä, sinulla tulee olla valtuutus asemakaavan muutoksen hakemiseen. Valtuutuksen tulee olla voimassa sillä hetkellä, kun muutoshakemusta laaditaan.

Henkilön puolesta asiointi:

Varmista, että henkilö, jonka puolesta asioit, on antanut sinulle valtuutuksen Suomi.fi-valtuudet palvelussa.

Yrityksen/yhteisön puolesta asiointi:

Hakijalla tulee olla nimenkirjoitusoikeus, toimitusjohtajan rooli tai erityinen valtuutus asemakaavan muutoksen hakuun. Jos sinulla ei ole vaadittua roolia tai erityistä valtuutusta, tee valtuutuspyyntö Suomi.fi-palvelussa.

Hakemuksen liitteeksi tarvitset selvityksen omistusoikeudesta ja tarvittaessa otteen taloyhtiön hallituksen tai yhtiökokouksen pöytäkirjasta sekä mahdollisen valtakirjan.

Jos kaavahanketta ei käynnistetä hakijasta johtuvasta syystä kahden vuoden kuluttua hakemuksen jättämisestä, katsotaan hakemus rauenneeksi.



Elinvoima- ja ympäristölautakunta
hyväksynyt 1.10.2025 § 95
Voimaantulopäivä 1.11.2025



Kaavoituksen hinnasto

ASEMAKAAVAN JA/TAI ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAAVOITUSMAKSU

Hakemuksen täyttämällä ja lähettämällä hakija sitoutuu maksamaan Porin kaupungin kaavoituksen hinnaston mukaisen veloituksen. Maksut määräytyvät hakemuksen saapumispäivänä voimassa olevien maksuperusteiden mukaan.

Asemakaavan ja/tai asemakaavamuutoksen kaavoitusmaksu muodostuu perusosasta ja tiedotusmaksusta. Näiden lisäksi kaavan yhteydessä laadittavien selvitysten kustannukset tulevat lähtökohtaisesti hakijan maksettavaksi. Usein kaavan yhteydessä tehdään myös tonttijako, jonka kustannuksista vastaa hakija kaupungin taksojen mukaisesti.

Kaavoitusmaksua voidaan alentaa tai jättää perimättä, jos asemakaava tai sen muutos edistää rakennussuojelua tai on muuten yleisen edun mukainen, on sen laajuuteen nähden poikkeuksellisen helppotöinen tai koskee teknisistä syistä huomattavasti suurempaa aluetta ja kokonaiskerrosalaa kuin itse muutos.

Kaavoitusmaksun perusosaa alentavana tekijänä voidaan ottaa huomioon se, että hakija osallistuu suunnitteluun esimerkiksi hankkimalla konsultin kaavan laatijaksi. Tällöin perusosan vähennys voi olla enintään 70 prosenttia.

Kaavoitusmaksu laskutetaan kahdessa erässä:

- Puolet kaavoitusmaksusta laskutetaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
- Loput kaavatyön hyväksymisen jälkeen.

Mikäli hakijoita on useampi kuin yksi, kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa tai hakijoiden sopimalla tavalla.

Tiedotusmaksu

Asemakaavan laatimisesta viestitään ja käydään vuoropuhelua osallisten kanssa eri menetelmin. Tiedotusmaksu käsittää tiedottamisen ja osallistamisen kulut, kuten lain edellyttämät kuulutukset, tilaisuudet, kyselyt ja kirjeet.

Aloituspäätös

Maanomistajan tai -haltijan aloitteesta laadittavan asemakaavan ja/tai asema-kaavan muutoksen aloittamisesta päättää toimialajohtaja.

Kaavoitussopimus

Luokkiin I-III sijoituville kaavatöille laaditaan tarvittaessa kaavoitussopimus. IV luokkaan sijoituville kaavatöille kaavoitussopimus laaditaan aina. Kaavoitussopimuksen laatimisesta ilmoitetaan aloituspäätöksen yhteydessä.

Kaavoitussopimus on kaupungin ja maanomistajan välinen sopimus, jossa sovitaan kustannusten korvaamisesta, kirjataan hakijan maankäyttöä koskevat tavoitteet sekä sovitaan maankäytösopimuksen laadinnasta sekä muut laadittavaa työtä koskevat tarpeelliseksi katsottavat ehdot.

Kaavoitussopimuksen kaupungin puolesta allekirjoittaa toimialajohtaja. Kaavoitussopimus laaditaan ennen kaavan vireilletuloa.



Asemakaavan ja/tai asemakaavamuutoksen kaavoitusmaksu

I luokka

Vaikutuksiltaan vähäinen, yhtä tonttia tai vastaavaa koskeva kaavamuutos.

- Kaavamuutos kohdistuu tontin sisäisiin järjestelyihin.
- Rakennusoikeus ei lisäännä merkittävästi.

Esimerkiksi tonttiliittymäjärjestelyt, rakennusoikeuden tai rakennusalan pienet tarkistukset.

Perusosa: 2 000 €

Tiedotusmaksu: 2 200 €

- + selvityskustannukset
- + muut mahdolliset kustannukset, esimerkiksi tonttijako

II luokka

Vaikutuksiltaan vähäistä suurempi, yhtä tai useampaa tonttia koskeva kaavamuutos.

- Rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäykset ovat maltillisia.
- Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia elinympäristöön, liikenteeseen, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen tai -talouteen, kaupunkikuvaan tai elinkeinoelämään.

Esimerkiksi tontin rakennusoikeuden ja rakennusalojen uudelleenjärjestelyt tai käyttötarkoituksen muutos lähiympäristön luonteeseen sopivaan toimintaan.

Perusosa: 3 500 €

Tiedotusmaksu: 2 200 €

- + selvityskustannukset
- + muut mahdolliset kustannukset, esimerkiksi tonttijako

III luokka

Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavan muutos tai laajennus.

- Rakennusoikeuden ja kerrosluvun merkittävät lisäykset.
- Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia elinympäristöön, liikenteeseen, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen tai -talouteen, kaupunkikuvaan tai elinkeinoelämään.
- Kaavatyöhön kuuluu erillisten selvitysten ohjaamista ja asukkaiden osallistamista.

Esimerkiksi kaupunkikuvan kannalta keskeinen sijainti tai käyttötarkoituksen merkittävä muutos.

Perusosa: 7 000 €

Tiedotusmaksu: 2 200 €

- + selvityskustannukset
- + muut mahdolliset kustannukset, esimerkiksi tonttijako

IV luokka

Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavan muutos tai laajennus, joka edellyttää laaja-alaista suunnittelua ja selvittelyä.

- Rakennusoikeuden ja kerrosluvun merkittävät lisäykset.
- Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia elinympäristöön, liikenteeseen, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen tai -talouteen, kaupunkikuvaan tai elinkeinoelämään.
- Kaavatyöhön kuuluu erillisten selvitysten ohjaamista ja useiden eri suunnittelualojen monipuolista yhteensovittamista.
- Vaativaa kaupunkikuvallista tarkastelua.
- Laajaa tiedottamista ja erityisiä vuorovaikutusmenettelyjä.

Esimerkiksi käyttötarkoituksen merkittävät muutokset, merkittävät kaupunkikuvalliset muutokset tai vaativaa vaikutusten arviointia koskevat kaavat ja muut suuret hankkeet.

Perusosa: 13 000 €

Tiedotusmaksu: 2 200 €

- + selvityskustannukset
- + muut mahdolliset kustannukset, esimerkiksi tonttijako



Kaavoituksen hinnasto

RANTA-ASEMAKAAVOJEN MAKSUT

Ranta-asemakaavat laaditaan hakijan tilaamana konsulttityönä, jonka kustannuksista vastaa hakija.

Ranta-asemakaavan aloittamisesta tehdään aloituspäätös.

Pienen ranta-asemakaavan käsittely:
(alle 5 rakennuspaikkaa)

Perusosa: 2 000 €

Ison ranta-asemakaavan käsittely:
(rakennuspaikkoja 5 tai enemmän)

Perusosa: 3 800 €

Tiedotusmaksu: 2 200 €

- + selvityskustannukset
- + muut mahdolliset kustannukset, esimerkiksi pohjakartan laadinta

SELVITYKSET

Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen. Lähtökohtana on, että hakija vastaa selvityskuluista. Kaupunki voi tarvittaessa tehdä omalla kustannuksellaan yleishyödyllisiksi katsomiaan selvityksiä.

TONTTIJAKO TAI SEN MUUTOS

Maanomistajien hakemasta pääosin yksityisen edun vaatimasta erillisestä tonttijaosta tai sen muutoksen laatimisesta aiheutuneet kustannukset voidaan periä hakijalta (AKL 82§).

MUUT LISÄTYÖT

Kaavahankkeeseen voi liittyä suunnittelun aikana havaittava lisätyön tarve, jolloin lisätyöt laskutetaan erikseen hakijan kanssa sovittavalla tavalla.

KAAVAPROSESSIN RAUKEAMINEN

Jos kaava on kaupungista riippumattomista syistä passiivinen kahden vuoden ajan, kaavoitusprosessi raukeaa, ellei toisin sovita. Tässä yhteydessä voidaan tarkastella uudelleen myös kaavoitusmaksun määräytymisperusteet.

Kielteinen aloituspäätös

Kaupunki voi päättää, ettei haettua kaavaa laadita.

Ei voimaantuloa

Jos haettu kaava ei tule voimaan, jäävät maksetut maksut kunnalle korvauksena aiheutuneista kuluista.

Tämän taksan mukaiset maksut on suoritettava 21 päivän kuluessa laskun lähettämisestä. Mikäli maksua ei suoriteta määräajassa, erääntyneelle määrälle suoritetaan korkoa siten kuin korkolaissa säädetään. Erääntynyt maksu voidaan periä ulosottoin.



Kaavoituksen hinnasto

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Ensimmäinen asemakaava

Kaupunki asemakaavoittaa pääsääntöisesti omistamiaan maita eli kaupunki hankkii kaavoitettavat alueet omistukseensa ennen asemakaavoituksen käynnistämistä. Kaupungin keskeisillä kasvualueilla ei laadita raakamaan maankäyttö Sopimuksia tai määrätä kehittämiskorvausta asemakaavoituksen yhteydessä ilman erittäin painavia erityisiä syitä. Erityinen syy voi olla esimerkiksi tulvasuojelun toteuttaminen tai se, että alue on pääosin rakennettu ja maanomistus on hyvin pienimuotoista tai että alueella on merkittäviä ympäristöriskejä.

Kaikkien kaavasta merkittävästi hyötyvien maanomistajien tulee sitoutua korvaamaan kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, ellei kustannusten osittainen kattaminen yhteiskunnan varoista ole yleisen edun kannalta perusteltua.

Asemakaavamuutos

Maankäyttö Sopimuksia käytetään pääasiassa asemakaavamuutoksissa, joissa alueen käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan eikä alueita ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista hankkia kaupungin omistukseen.

Maankäyttö Sopimusperiaatteet

Maankäyttö Sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimukseen voidaan ottaa mukaan ehtoja esimerkiksi rakentamisaikataulusta ja -velvoitteesta, rakentamisen laadusta, rasitteista, sopimussakoista tai pysäköintijärjestelyistä.

Maankäyttö Sopimuksen tulee olla hyväksytty, lainvoimainen ja allekirjoitettu ennen kaavan hyväksymistä.

→ Maankäyttö Sopimusperiaatteet esitetään Porin kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa.

YLEISKAAVOITUKSEN KAAVOITUSMAKSU

Hankeosayleiskaavat

Maanomistajan tai hankkeeseen ryhtyvän hakemuksesta laadittavat yleiskaavat.

Yleiskaavan aloittamisesta tehdään aloituspäätös ja kaavatyötä varten laaditaan kaavoitus Sopimus.

Perusosa: 6 000 €

Tiedotusmaksu: 2 200 €

+ selvityskustannukset

ASEMAKAAVA- JA YLEISKAAVAOTTEET

Asiakkaalle annetaan käyttöoikeus vain omiin käyttötarkoituksiin.

YLEIS- JA ASEMAKAAVAOTTEET (vektori- tai rasterimuodossa)		
Pinta-ala (ha)	Summa alarajan kohdalla (€)	Hinta alarajan ylittävältä osalta (€/ha)
0-10	(perusmaksu) 55	10 ha sisältyy perusmaksuun
10-50	55	5,00
50-500	255	2,00
500-1000	1155	1,00
1000 ja yli	1655	Sopimuksen mukaan