

Kaavoituksen ja maankäytön taksa 2026

Kiteen kaupunki

Hyväksytty: Kh 12.1.2026 § 5
Voimaantulo: 1.2.2026 alkaen

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

Sisältö

1 § Yleistä	3
2 § Poikkeamislupahakemus	4
2.1 Rakentamislain (21.4.2023/751) 57 §:n mukainen poikkeamislupa	4
2.3 Lupahakemuksen liitteet.....	4
2.3.1 Naapurien kuuleminen:	4
2.3.2 Lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus.....	5
2.3.3 Ympäristökartta ja kaavaote: Maksuton.....	5
2.4 Viranomaisen suorittama katselmustilaisuus poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun yhteydessä:	5
2.5 Emätilatarkastelu: Työaikaveloitukseen mukaan, kts. kohta 4.6	5
3 § Kaavoituskustannukset	6
3.1 Yleiskaavan laadinta tai muutos	7
3.2 Asemakaavan laadinta tai muutos.....	7
3.3 Rantoja käsittelevän yleiskaavan laatiminen tai muutos	7
3.4 Tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatiminen.....	7
3.5 Ranta-asemakaava	8
4 § Muut.....	8
4.1 AKL 55 §:n mukainen maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös kadun ja.....	8
muiden yleisten alueiden nimien ja haja-asutusalueen teiden nimien.....	8
muuttamisesta, kun aloitteentekijänä muu taho kuin kaupunki:	8
4.2 Maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös lykkäyksen myöntämisestä tonttien ja muiden alueiden myynti- tai vuokraehtojen mukaisen rakentamis- tai muun	8
sellaisen velvollisuuden täyttämiseen:	8
4.3 Etuosto-oikeuden käyttämättäjäättämispäätös sekä käyttämistä koskeva.....	8
ennakkotiedustelu:	8
4.4 Kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554) 33 § mukainen kunnan suostumus:.....	8
4.5 Pohjakartta-aineisto.....	8
4.6 Henkilöstön työaikaveloitus.....	8
4.7 Arkistoselvitys- tai tiedonhakutyö	9
4.8 Paperilla toimitetun hakemuksen kirjaaminen sähköistä arkistointia varten.....	9

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

1 § Yleistä

Tämä taksa on Kiteen kaupunginhallituksen 12.1.2026 § 5 hyväksymä ja tulee voimaan 1.2.2026 alkaen.

Maksu määräytyy lupahakemuksen saapumispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä kunnassa voimassa olevien maksuperusteiden mukaisesti.

Tämä taksa on kokonaisuus ja eri toimenpiteiden maksut on sijoitettu omiksi ryhmikseen. Lupahakemuksissa lopullinen maksu muodostuu hakemuksessa/ilmoituksessa esitettyjen tai ilmi tulevien toimenpiteiden mukaan. Lupahakemuksien mukaiset maksut peritään yleensä yhdellä kerralla, kun lupapäätös on annettu. Maksu kattaa päätösasiakirjojen lunastamisen.

Kaavaa laadittaessa tai muuttaessa, kaupunki perii kustannukset aiheutuneet kustannukset aloitteen tekijältä kaavan etenemisen mukaan sekä kuten on jäljempänä esitetty. Esimerkiksi kaavaluonnoksen tultua hyväksytyksi kaupunki perii sille kaavanlaadinnasta siihen asti syntyneet kustannukset, kuten jäljempänä on eritelty.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa säädetään. Maksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään. Jos näiden maksujen mukaisia laskuja ei makseta määräajassa, maksut ovat RakL 79 §:n mukaisesti ulosottokelpoisia.

Hinnat ovat viranomaistoimintaa ja siten arvonlisäverottomia ellei toisin mainita. Arvonlisäverottomia ovat viranomaistoimintana luovutettavat tavarat ja palvelut. Viranomaistoiminnalla tarkoitetaan samaa kuin valtion maksuperustelain (21.2.1992/150) 3 §:n 2 kohdassa mainituilla julkisoikeudellisilla suoritteilla.

2 § Poikkeamislupahakemus

2.1 Rakentamislain (21.4.2023/751) 57 §:n mukainen poikkeamislupa:

Myönteinen päätös 540 €, kielteinen päätös 360 €

RakL 79 §:”Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.”

- Jos hakija peruuttaa hakemuksensa käsittelyn aikana tai ennen päätöksen antamista päätösesityksen oltua jo tehty (kaupunginhallituksen kokouslista on lähtenyt) peritään 50 % myönteisen poikkeamisluvan hinnasta.
- Mikäli kunta on hoitanut naapurien kuulemiset, kuulemiskustannukset veloitetaan täysimääräisenä, vaikka hakija peruuttaa hakemuksensa ennen päätöksen antamista.
- Mikäli hakemuksen vireilläolosta joudutaan kuuluttamaan sanomalehdissä, veloitetaan kuuluttamiskustannukset luvanhakijalta täysimääräisinä, sisältäen arvonlisäveron.
- Mahdolliset lehtikuulutuskustannukset veloitetaan täysimääräisenä ja arvonlisäverollisina myös siinä tapauksessa, että hakija peruuttaisi hakemuksensa ennen päätöksen antamista.
- Mikäli hanke edellyttää molempien lupien käsittelyä samalla kertaa, peritään vain yksi maksu.

2.3 Lupahakemuksen liitteet:

2.3.1 Naapurien kuuleminen:

- Kun kuuleminen suoritetaan kirjeitse, maksu on kuultavaa kohden 35 €.
- Kun kuuleminen suoritetaan sähköisesti, maksu on kuultavaa kohden 15 €.
- Kun tiedoksianto toimittaa kuntalain (410/2015) 108 §:n mukaisella ilmoituksella, maksu on 50 €. Lisäksi mahdolliset kuulutuskustannukset peritään todellisten kustannusten mukaan.

RakL 64 §: ”Kunnan on ennen poikkeamislupaa, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.”

Maankäyttö- ja rakennusasetus (10.9.1999/895) 65 §:”Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.”

2.3.2 Lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus.

Tarvittavat asiakirjat lainhuutotodistuksen, kiinteistörekisteriotteen sekä rasiustodistuksen voi hankkia Maanmittauslaitoksen Asiointipalvelusta:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille>

MRA 85 §

2.3.3 Ympäristökartta ja kaavaote: Maksuton

2.4 Viranomaisen suorittama katselmustilaisuus poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun yhteydessä:

Katselmus: 145 €

RakL 79 §; RakL 185 §: Poikkeamispäätökseen sovelletaan, mitä 79 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

Katselmuksen tarve on harkinnanvarainen ja tapauskohtainen. Kiteen kaupunki veloittaa yhden katselmuksen hanketta kohden, vaikka katselmuksia suoritettaisiin useampi.

2.5 Emätilatarkastelu: Työaikaveloituksen mukaan, kts. kohta 4.6

Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksista perittävään maksuun lisätään emätilatarkastelun tekemiseen kuluvan työajan muodostama hinta, mikäli hakemuksen valmistelua varten on tarve tehdä emätilatarkastelu. Emätilatarkastelun tarve voi ilmetä esimerkiksi kaavoittamattomille ranta-alueille kohdistuvaa rakennushanketta koskevan poikkeamislupahakemuksen käsittelyssä.

3 § Kaavoituskustannukset

Tällä hetkellä Kiteen kaupunki käyttää kaavan laadinnassa ostopalveluita, mikä tarkoittaa sitä, että kaavanlaadintatyö ja siinä mahdollisesti tarvittavien selvitysten teettämistyö hankitaan ulkopuoliselta konsultilta. Kaavanlaadintatyön kustannukset jaetaan kaavoitusaloitteen tekijän ja kaupungin välillä jäljempänä esitetyn mukaisesti, kun kaavan laadinta- tai muutostarve on lähtöisin muun kuin kaupungin kirjallisesta aloitteesta.

Kaavanlaadinnan kustannuksista, jotka syntyvät viranomaistoiminnasta, kuten

- asiakirjojen laatimiskustannukset,
- päätösten valmisteluun käytetystä työajasta muodostuvat kustannukset,
- kuulutuskustannukset lehdissä (sis. alv 25,5 %),
- maanomistajatiedote- (hinta/kpl: kts. kohta 2.3.1) ja lausuntopyyntöjen laatimis-, tulostus- ja lähettämiskustannukset,
- mahdolliset pohjakartan laatimisesta ja hyväksymisestä syntyvät kustannukset. Kaupunki tilaa pohjakartan laatimisen ja hyväksymisen ostopalveluna;
- AKL:n mukaiset viranomaisneuvotteluista syntyvät työaikaveloitukset;
- materiaalikustannukset sekä
- katselmuksista syntyvät kustannukset

peritään aina täysimääräisinä, mikäli kaava on lähtöisin muun kuin kaupungin aloitteesta. Kaupunki veloittaa työstään toteutuneiden työtuntien mukaan (hinta/työtunti: kts. kohta 4.7).

Jos kaupunginvaltuuston päätös kaavan hyväksymisestä ei saa lainvoimaa kaupungin virheestä johtuneista syistä, palautetaan laskutetuista kustannuksista 50%.

Mikäli kaavaa tai sen muutosta ei hyväksytä kaupungin päätöksentekoeleimissä, ei siihen mennessä perittyjä kustannuksia palauteta muutoksen hakijalle.

Laskutettujen kustannusten maksamatta jättäminen keskeyttää kaavan laatimisen.

Mikäli kiinteistön omistajuus vaihtuu kiinteistöä koskevan kaavoitusaloitteen ollessa vireillä, sovelletaan syntyvien ja syntyneiden, mutta laskuttamattomien kaavoituskustannusten laskuttamisessa omistajan vaihdoksen hetkellä voimassa olevaa taksaa.

3.1 Yleiskaavan laadinta tai muutos

Kiteen kaupunki perii puolet kaavanlaadintatyön kustannuksista, mikäli yleiskaavan laadinta- tai muutostarve on lähtöisin muun kuin kaupungin aloitteesta.

3.2 Asemakaavan laadinta tai muutos

Alueidenkäyttölain (5.2.1999/132) 59 §: ”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.”

Kiteen kaupunki perii AKL 59 §:n osoittamassa tapauksessa maanomistajalta tai -haltijalta ostopalveluiden käytön ja viranomaistoiminnan kustannukset täysimääräisesti. Lisäksi Kiteen kaupunki toimii MRL 59 §:n mukaisten kaavojen suhteen, kuten AKL:n 12a -luku mahdollistaa, mm. maankäyttösopimuksia koskien sekä kuten Kiteen kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa on päätetty.

Mikäli kaavoitusaloitteen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa.

3.3 Rantoja käsittelevän yleiskaavan laatiminen tai muutos

AKL 76 §: ”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.”

Kiteen kaupunki perii 76 §:n osoittamassa tapauksessa maanomistajalta tai -haltijalta puolet kaavanlaadinnan kustannuksista. Maksujen perimisen periaatteista, tavasta ja ajasta päätetään kunkin rantayleiskaavan osalta kaavan tai sen muutoksen tullessa vireille.

Mikäli kaavoitusaloitteen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa.

3.4 Tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatiminen

AKL 77 c §: ”Jos 77 a §:n mukainen tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vaatimana ja tuulivoimahankkeeseen ryhtyvän taikka maanomistajan tai haltijan aloitteesta, kunta voi periä tältä yleiskaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset kokonaan tai osaksi. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan sekä -ajan.”

Kiteen kaupunki perii AKL 77 c §:n osoittamassa tapauksessa maanomistajalta tai -haltijalta kaavanlaadinnan kustannukset täysimääräisesti. Maksujen perimisen periaatteista, tavasta ja ajasta päätetään kunkin yleiskaavan osalta kaavan tullessa vireille.

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

3.5 Ranta-asemakaava

AKL 59 §; AKL 73 §: ”Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.” Ranta-asemakaavan laatimiskustannuksista vastaa maanomistaja. Maanomistaja tilaa ranta-asemakaavan laatimisen sekä tarvittavat selvitykset, kuten luontoselvityksen, konsultilta. Kiteen kaupunki perii maanomistajalta tai -haltijalta ranta-asemakaavasta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti. Mikäli kaavoitusaloitteen on jättänyt samaa kaavaa koskien useampi kuin yksi maanomistaja tai -haltija, kustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa.

4 § Muut

4.1 AKL 55 §:n mukainen maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös kadun ja muiden yleisten alueiden nimien ja haja-asutusalueen teiden nimien muuttamisesta, kun aloitteentekijänä muu taho kuin kaupunki: 120 €

Hallintosääntö 8. luku, 29 § kohta 19

4.2 Maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös lykkäyksen myöntämisestä tonttien ja muiden alueiden myynti- tai vuokraehtojen mukaisen rakentamis- tai muun sellaisen velvollisuuden täyttämiseen: 120 €

Hallintosääntö 8. luku, 29 § kohta 13

4.3 Etuosto-oikeuden käyttämättäjäättämispäätös sekä käyttämistä koskeva ennakkotiedustelu: 120 €

Hallintosääntö 8. luku, 29 § kohta 6

Päätös sitoo kaupunkia kahden vuoden ajan: Etuostolaki (5.8.1977/608) 8 ja 19 §:t

4.4 Kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554) 33 § mukainen kunnan suostumus: 120 €

4.5 Pohjakartta-aineisto: 70 €/tilaus + alv 25,5 %

- Dwg-, dxf-, ym. aineistot.

4.6 Henkilöstön työaikaveloitus: 80 €/h

Työaikaveloituksen perusteena käytetään muutoksen laatimiseen käytettäviä työtunteja. Minimiveloitusaika on 0,5 tuntia.

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

4.7 Arkistosiselvitys- tai tiedonhakutyö:

- Arkistosiselvitys- tai tiedonhakutyö/asia (työaika alle 2 h) 60 €
- Vaativa tiedonhaku (työaika yli 2-5 h) 90 €
- Hyvin vaativat tiedonhaut (yli 5 h) 120 €

Perusmaksut sisältävät 1-20 kpl A3- tai A4 kopiota tai skannattuja sivuja.

Perusmaksuun kuulumattomista sivuista peritään lisäksi:

- mustavalkoinen 0,5 €
- värikopiot 1,5 €

Arkistosta pyydettyjen asiakirjojen toimitusaika on keskimäärin yksi viikko. Mikäli työ pyydetään kiireellisenä, peritään maksu kaksinkertaisena.

4.8 Paperilla toimitetun hakemuksen kirjaaminen sähköistä arkistointia varten: 60€

Kaavoitus ja maankäytön käyttäessä pääsääntöisenä hakemusten vastaanottokanavana sähköistä asiointipalvelua, paperisina toimitettavista hakemuksista/ilmoituksista peritään taksan muiden maksujen lisäksi yllä mainittu lisämaksu.