

Maankäyttö- ja asumispalveluiden sekä kaavoituksen taksat ja maksut

Raision kaupunki

Voimaan 1.1.2026, kaupunginvaltuusto xx.xx.2025 §xxx



SISÄLLYS

1. ASEMAKAAVAN JA ERILLISEN TONTTIJAON LAATIMISESTA JA MUUTOKSESTA PERITTÄVÄT MAKSUT	1
1.1 Asemakaavan laatimisesta ja muuttamisesta perittävät maksut.....	2
1.2 Tonttijaon laatimisesta ja muuttamisesta perittävät maksut.....	3
1.3 Muut erityiset maksut	3
2. KIINTEISTÖTOIMITUSMAKSUTAKSA	3
2.1. KIINTEISTÖTOIMITUKSET	3
2.1.1. Tontin lohkominen (KmL 4. luku)	3
2.1.2. Tontin lohkomisen yhteydessä suoritettavat toimenpiteet	4
2.1.3. Rasi-toimitus (KmL 14. luku)	4
2.1.4. Tilusvaihto (KmL 8 luku) ja yhteisalueosuuden siirtäminen (KmL 131 §)	4
2.1.5. Rajankäynti (KmL 101§)	4
2.1.6. Kiinteistön määritys (KmL 11 luku)	4
2.1.7. Muut kiinteistötoimitukset asemakaava-alueella	5
2.2 KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄN PÄÄTÖKSET	5
2.2.1. Kaavatontin rekisteröinti (KrL 3 ja 4 §).....	5
2.2.2. Kiinteistöjen yhdistäminen (KmL 17 luku)	5
2.3 ASIAKIRJOJEN HANKKIMINEN.....	5
2.4 TYÖAIKAKUSTANNUKSET	5
3. RAKENNUKSEN PAIKAN JA KORKEUSASEMAN MERKITSEMINEN JA SIJAINTIKATSELMUS	5
4. MUUT TYÖT	6
5. KARTTA- JA TULOSTUSPALVELUIDEN MAKSUT	7
5.1 Kopiot ja tulosteet	7
5.2 Numeeriset kartta-aineistot	7
5.3 Rekisteriotteet ja viralliset karttaotteet	8
5.4 Muut työt	8
6. TYÖAIKAKUSTANNUSTEN TAKSAT	9
6.1 Kiinteistönmuodostus	9
6.2 Muut	9
7. Yleiset ehdot	10
7.3 Maksusta päättäminen	10
7.4 Maksun suorittaminen ja periminen	10
7.5 Arvonlisävero	10
7.6 Muistutukset ja oikaisunhaku määrätystä maksusta	10
7.7 Voimaantulo	10

1. ASEMAKAAVAN JA ERILLISEN TONTTIJAON LAATIMISESTA JA MUUTOKSESTA PERITTÄVÄT MAKSUT

Alueidenkäyttölain 59 ja 82 §:n mukaan, jos asemakaavan tai tonttijaon laatiminen tai niiden muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kaupunki on oikeutettu perimään tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä tai tonttijaon laatimisesta aiheutuneet kustannukset.

1.1 Asemakaavan laatimisesta ja muuttamisesta perittävät maksut

Kaupunkikehitysjohtaja päättää kaavan laadinnasta perittävän maksuluokan pohjautuen kaupunginarkkitehdin esittämään, kaava-anomukseen perustuvaan arvioon. Kustannukset sisältävät kaavoitukseen liittyvän, lain edellyttämän tiedotuksen kuten kuulutukset ja kirjepostin. Kustannukset peritään hakijalta kolmessa maksuerässä (valmisteluvaiheen päätöksenteon jälkeen, ehdotusvaiheen päätöksenteon jälkeen ja hyväksymiskäsittelyn päätöksenteon jälkeen) ellei osapuolten kesken toisin sovita. Kaupunki voi luopua korvauksen perimisestä, mikäli asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta laaditaan erityinen kaavoitussopimus, johon sisältyy osapuolten keskinäisiä oikeuksia ja velvollisuuksia. Erillisissä sopimuksissa työaikaan perustuva kustannus määräytyy kohdan 6 Työaikakustannusten taksat-mukaisesti.

I. Maksuluokka (AO: kaavamuutos)

alk. 3 000 €

- vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutos, jossa pääasiallinen käyttötarkoitus ei muutu ja muutos kohdistuu tontin sisäisiin järjestelyihin
- suunnittelu käsittää yhden omakotitontin ja kaavamuutos kohdistuu tontin sisäisiin järjestelyihin
- muutoksen koskiessa useampaa tonttia, hinta määräytyy seuraavasti: 3 500 €/ 2 tonttia, +500 €/jokaista seuraavaa tonttia kohti
- rakennusoikeutta tai rakennuksen korkeutta ei nosteta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla eikä muutoksella heikennetä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä
- osallisten määrä on vähäinen eikä suunnittelun arvioida edellyttävän viranomaisneuvotteluja

II. Maksuluokka (AR, AK: kaavamuutos)

5 100 €

- vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutos, jossa pääasiallinen käyttötarkoitus ei muutu ja muutos kohdistuu tontin sisäisiin järjestelyihin
- suunnittelu käsittää yksittäisen asuinkerrostalotontin tai rivitalojen tai muiden kytkettyjen pientalojen tontin tai pienkorttelin
- vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutos, jossa pääasiallinen käyttötarkoitus ei muutu
- rakennusoikeutta tai rakennuksen korkeutta ei nosteta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla eikä muutoksella heikennetä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä
- suunnittelun ei arvioida edellyttävän viranomaisneuvotteluja

III. Maksuluokka (kevyt kaavaHANKE)

8 100 €

- vaikutuksiltaan vähäistä suurempi asemakaava tai asemakaavamuutos
- rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäykset ovat maltillisia
- kaavahankkeen tavoitteilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia elinympäristöön, liikenteeseen, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen tai -talouteen, kaupunkikuvaan tai elinkeinoelämään

IV. Maksuluokka (merkittävä kaavahanke)

12 000 €

- vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava tai asemakaavamuutos

- rakennusoikeuden ja kerrosluvun merkittävät lisäykset
- kaavahankkeen tavoitteilla arvioidaan olevan merkittäviä vaikutuksia elinympäristöön, liikenteeseen, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen tai -talouteen, kaupunkikuvaan tai elinkeinoelämään
- kaavatyöhön voi sisältyä erillisten selvitysten ohjaamista ja asukkaiden osallistamista

V. Maksuluokka (merkittävä laaja-alainen kaavahanke) 16 000 €

- Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava tai asemakaavamuutos, joka edellyttää laaja-alaista suunnittelua ja selvittelyä
- rakennusoikeuden ja kerrosluvun merkittävät lisäykset
- kaavahankkeen tavoitteilla arvioidaan olevan merkittäviä vaikutuksia elinympäristöön, liikenteeseen, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen tai -talouteen, kaupunkikuvaan tai elinkeinoelämään kaavatyöhön voi sisältyä erillisten selvitysten ohjaamista ja asukkaiden osallistamista

1.2 Tonttijaon laatimisesta ja muuttamisesta perittävät maksut

Tonttijaon muuttamisesta peritään hakijalta 1050 euroa/2 muodostettavaa tonttia sekä lisäksi kolmannelta ja sitä seuraavalta muodostettavalta tontilta 150 euroa/tontti.

Tonttijakojen laatimisesta ja muutoksista, jotka ovat poikkeuksellisen suuritöisiä, peritään muutoksen hakijalta työstä aiheutuneet kustannukset kohdan 6 työaikakustannusten taksat mukaisesti.

1.3 Muut erityiset maksut

Mikäli asemakaavan laatimisen tai muuttamisen valmistelu edellyttää erillisselvityksiä tai jos kaupunki aikataulullisesta tai työvoimatarpeesta johtuvista syistä joutuu käyttämään ulkopuolista konsulttia, lisätään näistä kaupungille aiheutuneet kustannukset täysimääräisinä hakijalta perittävään maksuun.

2. KIINTEISTÖTOIMITUSMAKSUTAKSA

Taksan mukaan Raision kaupungille peritään maksu kiinteistötoimitusmaksulain (558/95) 1 §:ssä tarkoitetuista toimituksista ja toimenpiteistä.

2.1. KIINTEISTÖTOIMITUKSET

2.1.1. Tontin lohkomisen (KmL 4. luku)

Kiinteistönmuodostuslain mukaisesta tontin lohkomisesta suoritettava perusmaksu tonttia kohti, kun tontin pinta-ala on:

1.	enintään 2.000 m ²	1.250 euroa
2.	2.001 – 10.000 m ²	1.700 euroa
3.	yli 10.000 m ²	2.100 euroa

4. Kun asuntotontille saa rakentaa enintään 2 asuntoa
tai 300 kerros-m², tontin lohkomisesta suoritettava
maksu on tontin pinta-alasta riippumatta 1050 euroa

Kun toimituksessa ei ole tarpeen tehdä maastotöitä, alennetaan perusmaksua 10 %:lla.

Jos samassa toimituksessa lohkotaan hakijalle useita tontteja, alennetaan perusmaksua toisen ja useamman tontin osalta 25 %:lla.

2.1.2. Tontin lohkomisen yhteydessä suoritettavat toimenpiteet

(rasitteen käsittely, tilusvaihto, osuuden siirtäminen, kiinnitysten käsittely ja tontinosan lunastaminen)

Kiinteistörasitteen perustaminen tai muu käsittely rasitetta kohti	150 euroa
Vapaaehtoinen tilusvaihto	350 euroa
Yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön	200 euroa
Tontin vapauttaminen kiinnityksistä (KmL 28 §)	200 euroa
Pantinhaltijoiden sopimukseen perustuva kiinnitysten etusijajärjestyksen muuttaminen (KmL 24 §)	180 euroa
Tontin lohkomisen yhteydessä suoritettavasta tontinosan lunastamisesta (KmL 62 §) peritään todelliset kustannukset työkorvauksena, kohdan 6 työaikakustannusten taksat mukaisesti.	

2.1.3. Rasitetoimitus (KmL 14. luku)

Erillinen rasitetoimitus, sisältää yhden rasitteen käsittelyn	480 euroa
Jokaisesta seuraavasta rasitteesta suoritetaan	150 euroa

Poikkeus: Samassa tontin lohkomis- tai erillisessä rasitetoimituksessa perustetut ja samalle rasitealueelle tulevat kiinteistön vesihuoltoon liittyvät johtorasitteet (vesi- viemäri- ja sadevesijohto) tulkitaan maksua määrättäessä yhdeksi rasitteeksi.

2.1.4. Tilusvaihto (KmL 8 luku) ja yhteisalueosuuden siirtäminen (KmL 131 §)

Kun tilusvaihto suoritetaan erillisessä tilusvaihtotoimituksessa	600 euroa
Kun osuuden siirtäminen kiinteistöön tai tilaksi muodostaminen käsitellään erillisessä yhteisalueosuuden siirtotoimituksessa	600 euroa

2.1.5. Rajankäynti (KmL 101§)

Kiinteistönmääritystoimituksena suoritettava rajankäynti	600 euroa
Maastossa tehtävä merkintä tai näyttö (raja, aita tms.)	200 euroa

2.1.6. Kiinteistönmääritys (KmL 11 luku)

Muista kiinteistönmääritystoimituksista peritään todelliset kustannukset kohdan 6 työaikakorvaukset mukaisesti.

2.1.7. Muut kiinteistötoimitukset asemakaava-alueella

Muista kaupungin asemakaava-alueella suoritettavista KmL 5 § 3 momentissa tarkoitetuista kiinteistötoimituksista peritään korvaus voimassa olevan maa- ja metsätalousministeriön asetukseen perustuvan maanmittauslaitoksen kiinteistötoimituksia koskevan hinnaston mukaisesti.

2.2 KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄN PÄÄTÖKSET

2.2.1. Kaavatontin rekisteröinti (KrL 3 ja 4 §)

Päätös, jolla kaavatontti merkitään tonttina kiinteistörekisteriin 360 euroa

2.2.2. Kiinteistöjen yhdistäminen (KmL 17 luku)

Maksu kiinteistöjen yhdistämisestä rekisteritontiksi on:

KmL 214.1 §:n mukaisessa tapauksessa	360 euroa
KmL 214.2 §:n mukaisessa tapauksessa (eri kiinnitykset)	450 euroa
Muu kiinteistörekisterin pitäjän tekemä päätös	360 euroa
Muodostusluetteloon ennen 1.1.2000 merkityn tontin rekisteröinti	250 euroa

2.3 ASIAKIRJOJEN HANKKIMINEN

Toimitusinsinöörin muilta viranomaisilta hankkimista asiakirjoista (mm. kaupparekisterin ote) peritään niiden lunastus-, leima- ym. maksujen lisäksi kappaleelta 10 euroa.

2.4 TYÖAIKAKUSTANNUKSET

Kiinteistötoimitusmaksulain 3 §:n 1 momentin mukaiseen työaikakorvaukseen ja yhteiskustannuskorvaukseen perustuvat työkorvauksen veloitushinnat toimitustuotannon osatehtävittäin määräytyvät kohdan 6 työaikakustannusten taksa mukaisesti.

Jos tämän taksan mukaisen toimituksen tai toimenpiteen kustannukset ovat merkittävästi keskimääräisestä korkeammat, peritään kiinteistötoimitusmaksu todellisten kustannusten mukaisena, kohdan 6 työaikakustannusten taksa mukaisesti.

3. RAKENNUKSEN PAIKAN JA KORKEUSASEMAN MERKITSEMINEN JA SIJAINTIKATSELMUS

3.1 Enintään kaksi (2) asuinhuoneistoa käsittävä rakennus sekä samalla rakennuspaikalla sijaitsevat samanaikaisesti merkittävät talousrakennukset. 450 €

3.2 Erikseen merkattava talousrakennus tai talousrakennuksen laajennus, muuntaja tai vastaava rakennus tai rakennelma (enintään 100 k-m ²).	230 €
3.3 Erikseen merkattava talousrakennus tai vastaava rakennus tai rakennelma (yli 100 k-m ² tai asuinrakennuksen laajennus).	250 €
3.4 Muut rakennukset (rivitalot, kerrostalot, teollisuus- ja liikerakennukset)	730 €
3.5 Kohdan 3.4 laajennukset.	350 €
3.6 Sijaintikatselmus, jos rakennuksen merkintää ei ole tehty.	120 €
3.7 Rakennuksen uudelleenmerkintä on 50 % ensimmäisestä merkintähinnasta.	

4. MUUT TYÖT

4.1. Rajamerkin ja rajan sijainnin osoitus	50 € / piste
4.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen vuokraajan asiamiehenä	251 €

5. KARTTA- JA TULOSTUSPALVELUIDEN MAKSUT

Rakennussuunnitteluun tarvittava karttapaketti on arvonlisäverovapaa. Muut hinnat sisältävät arvonlisäveron 25,5 %.

5.1 Kopiot ja tulosteet

- 10 kappaleen ylittävältä osalta annetaan alennusta -25 %.
- Muiden kuin karttakopioiden tai -tulosteiden hinnat ovat -50 % normaalihinnoista.

Koko:	Värillinen:	Mustavalkoinen:
A4		10,00 € 5,00 €
A3		14,00 € 7,00 €
A2		20,00 € 10,00 €
A1		26,00 € 13,00 €
A0		40,00 € 20,00 €

5.2 Numeeriset kartta-aineistot

- Kartta-aineistojen hintoihin lisätään irrotuskustannukset.
- Koko kaupungin alueelta tehtävä aineistoluovutus vaatii käyttöoikeussopimuksen.

Aineisto (vektori tai rasteri):	Minimihinta: € / hehtaari:	€ / koko kaupunki:
Kantakartta (raja- ja pohjakartta)	1 ha mukaan 9,00 €	7000 €

Raja- tai pohjakartta yksistään on hinnaltaan sama kuin kantakartta.

Ajantasa-asemakaava	1 ha mukaan 9,00 €	7000 €
Vektoriaineistot	1 ha mukaan 5,00 €	3000 €
Rasterit	1 ha mukaan 2,00 €	1000 €
3D-kaupunkimalli	1 ha mukaan 6,00 €	4000 €

Irrotuskustannukset

40 € / aineisto

PDF -karttatulosteet

- PDF -tulosteiden hinnoittelu kopio- ja tuloste-hinnaston värillisten tulosteiden mukaan

- PDF -tulosteissa ei veloiteta irrotuskustannuksia.
- Lisätyöt hinnoitellaan tunti hinnaston mukaan (katso kohta 6 muut työaikakustannukset)

Aineiston postitus

7,00 €

Aineiston hinta uusintatilauksen yhteydessä

Jos sama aineisto tilataan uudelleen 3 vuoden kuluessa, sen hinta on 20 % voimassa olevan hinnaston mukaisista hinnoista. Irrotuskustannukset ovat kuitenkin normaali myös uusintatilauksen yhteydessä.

5.3 Rekisteriotteet ja viralliset karttaotteet

Rekisteriotteisiin sekä virallisiin karttaotteisiin ei kuulu arvonlisäveroa.

Tuote:	Hinta:
Rakentamislupakartta	90 €, arvonlisäveroton
Maisematyö- ja purkulupakartta	30 €
Kiinteistörekisteriote (KTJ)	19 € *
Lainhuutotodistus (KTJ)	19 € *
Rasitustodistus (KTJ)	19 € *
Toimituspöytäkirjanote	19 €

* Määräytyy Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaan.

5.4 Muut työt

Hinnoittelu tapahtuu tunti hinnaston mukaan (katso kohta 6 muut työaikakustannukset)

6 TYÖAIKAKUSTANNUSTEN TAKSAT

6.1 Kiinteistönmuodostus

Hintoihin sisältyvät yleiskustannukset.

Toimitusinsinöörin tehtävät

(toimituskokoukset, oikeudelliset selvitykset, asiakirjojen ja tietojen hankinta, tiedottaminen, toimitusasiakirjojen valmistelu)

Tekijänä on kunnan kiinteistöinsinööri 95 euroa/tunti

Tekijänä on kuntaan virkasuhteessa oleva AMK-insinööri tai maanmittausteknikko 75 euroa/tunti

Toimitusvalmistelu

(kartan laatiminen, kiinteistörekisterin ylläpito) 55 euroa/tunti

Maastotyöt

(maastomittaukset, rajamerkkien rakentaminen ja muut mittausryhmän tehtävät) 55 euroa/tunti/henkilö

6.2 Muut

I-ryhmä (ylempi korkeakoulututkinto) 95 euroa/tunti

II-ryhmä (korkeakoulu- tai opistotasoinen tutkinto) 75 euroa/tunti

III-ryhmä (muut tutkinnot) 55 euroa/tunti

Maaperätutkimukset

(kairaukset yms.) 80 euroa/tunti

7 Yleiset ehdot

7.3 Maksusta päättäminen

Maksusta, lisämaksusta, maksun alentamisesta ja maksun palauttamisesta päättää käsiteltävässä asiassa toimivaltaisena oleva viranomainen.

7.4 Maksun suorittaminen ja periminen

Maksu on suoritettava viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Muiden kuin luvan yhteydessä perittyjen maksujen osalta maksu peritään, kun ko. viranomaistehtävä on suoritettu.

Viivästyneestä maksusta peritään kulloinkin voimassa olevaa korkolain mukaista korkoa.

Mikäli tämän taksan mukaista maksua ei muistutuksesta huolimatta ole maksettu, voidaan se periä ulosottoin ilman erillistä tuomiota tai päätöstä siinä järjestyksessä kuin laissa verojen ja maksujen täytäntöönpanosta (706/2007) säädetään.

7.5 Arvonlisävero

Kartta- ja palvelumaksuja (kohta 5.1) lukuun ottamatta maksut ovat arvonlisäverovapaita. Viranomaistoiminnan verottomuus perustuu siihen, ettei viranomaistoimintaa pidetä liiketoimintana. Arvonlisäverodirektiivissä (2006/112EY) on nimenomainen viranomaistoimintaa koskeva säännös. Direktiivin 13 artiklan 1 kohdan mukaan kuntia ja muita julkisoikeudellisia yhteisöjä ei niiden viranomaisen ominaisuudessa harjoittaman toiminnan tai suorittamien liiketoimien osalta ole pidettävä verovelvollisina, vaikka ne tämän toiminnan tai liiketoimien yhteydessä kantaisivat maksun, lupamaksun, jäsenmaksun tai korvauksen.

Arvonlisäveron suuruus määräytyy kulloinkin voimassa olevien arvonlisäverokantojen mukaisesti. Yleinen arvonlisävero on tällä hetkellä 25,5 % (11/2025).

7.6 Muistutukset ja oikaisunhaku määrätystä maksusta

Näiden maksujen perusteella määrättyä maksua koskevat muistutukset on tehtävä laskusta ilmenevässä ajassa asianomaiselle viranomaiselle.

Jos muistutus on tehty määräajassa, mutta maksua ei ole viranomaisen toimesta muutettu, niin muistutuksen tekijä voi hakea oikaisua annettuun päätökseen siten kuin kuntalaissa säädetään.

7.7 Voimaantulo

Tämä taksa tulee voimaan 1.1.2026. Taksasta on päätetty kaupunkikehitysjaostossa 4.11.2025 § xxx, kaupunginhallituksessa xx.11.2025 § xxx ja kaupunginvaltuustossa 2.12.2025 § xxx.

Kaupunkimittauksen maksut määräytyvät vireilletulo päivän mukaan niin, että 1.1.2026 jälkeen vireille tulleisiin sovelletaan tätä hinnastoa. Ennen 1.1.2026 vireille tulleisiin sovelletaan 1.1.2014 voimaan tullutta hinnastoa mahdollisine myöhempien täydennyksineen.

Rakennusvalvontamaksut määräytyvät lupahakemuksen vireilletulo päivänä voimassa olevan taksan perusteella.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemiseen sekä sijaintikatselmuksiin liittyvien lisämaksujen osalta maksu määrätään kuitenkin suorituspäivämäärän mukaisen taksan perusteella. Maksun palauttamisen osalta noudatetaan sitä taksaa, joka oli voimassa silloin, kun maksu määrättiin.