

Kaavoituksen palveluista perittävät maksut 1.1.2027

1303/02.05.00/2026
1283/02.05.00/2025

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2025 § 146

Lohjan kaupungin hallintosäännön 27.1. § kohdan 7. mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää toimialaansa liittyvät taksat, maksut ja korvaukset kaupunginhallituksen määräämien perusteiden ja tarkistusohjeiden pohjalta huomioiden erityislainsäädäntöjen määräykset.

Kaupunginhallitus on ohjeistanut maksujen tarkistamista (16.6.2025 kokouksen § 269 liite 1 talousarvion laatimisohjeet, kohta 6) seuraavasti:

”Kaupungin taloudelle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi lautakunnat oikeutetaan hallintosäännön 27.1 § 1 mom. 7-kohdan nojalla tarkistamaan vuonna 2026 perittäviä maksuja, myyntihintoja ja korvauksia 5 %:lla, jos hintoja on tarkistettu vuodelle 2025 ja enintään 10 %:lla, jos hintoja on tarkistettu viimeksi vuodelle 2024. Suuremmat korotukset on saatettava kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi samoin kuin käyttöön otettavat uudet maksut. Muutoinkin lautakuntien on etsittävä mahdollisuuksia myyntituottojen lisäämiseksi.”

Kaavoituksen taksoja on tarkistettu viimeksi vuoden 2025 alussa, jolloin kokonaisuuteen tehtiin suurempia muutoksia lainsäädännön uudistuksen, toimintapamuutosten, yleisen kustannusten nousun ja mm. kasvaneiden lisenssikustannusten vuoksi sekä taksojen harmonisoimiseksi rakennusvalvonnan kanssa. Seuraavalle vuodelle ei ole tarvetta paljon muuhun kuin kaupunginhallituksen esittämiin tavanomaisiin, korkeintaan 5 %:n korotuksiin. Oheisaineistossa uudet ja vanhat hinnat näkyvissä. Usean viimeaikaisen lakimuutoksen takia osa lain pykälistä on muuttunut.

Yksittäisenä tarkistuksena taksaan esitetään (kohta 5.1.), että luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten poikkeamispäätöksistä, joissa poiketaan vain yhdestä asiasta, ja jotka olisi aikaisemman lainsäädännön aikaan voitu käsitellä *vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä*, veloitettaisiin vuonna 2026 kokeiluluontoisesti vain 50 % (täydestä hinnasta, joka on korotuksen jälkeen 1260 €).

Tarkistusesitys perustuu siihen, että työmääräisesti tällaiset poikkeamiset ovat vähäisempiä verrattuna tavanomaiseen poikkeamislupapäätökseen. Asiasta ei ole tullut palautetta luvanhakijoilta, mutta valmistelu katsoo tarkistuksen perustelluksi. Esimerkiksi yhden vuoden seurannan jälkeen voidaan arvioida, onko alempi hinta syytä pitää jatkossakin voimassa.

Toisena tarkistuksena esitetään, että puhtaan siirtymän sijoittamisluvan perusmaksua korotetaan merkittävästi 1 200 eurosta 15 000 euroon. Lisäksi valmistelusta veoitetaan käytetyn työajan perusteella samalla tavoin ja saman hinnaston mukaan kuin asemakaavan laatimisesta.

Tarkistusesitys perustuu siihen, että puhtaan siirtymän luvituksessa tehdään käytännössä sisällöltään pitkälti sama työ kuin asemakaavoituksessa tehtäisiin, mutta merkittävästi lyhyemmässä ajassa. Kyse on yleensä aina suuren mittaluokan ja todennäköisesti erittäin vaativasta hankkeesta. Tällöin luvan perushintakaan ei voi olla sama kuin tavanomaisessa poikkeamislupapäätöksessä.

Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, kristiina.rinkinen(at)lohja.fi
Oheismateriaali	- Kaavoituksen palveluista perittävät maksut, muutokset hintoihin
Liite	- Kaavoituksen palveluista perittävät maksut 1.1.2026
Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy liitteen mukaiset Kaavoituksen palveluista perittävät maksut 1.1.2026.
Käsittely	Kaupunginarkkitehti Juha Anttila poistui kokouksesta klo 14.52 tämän asian käsittelyn alkaessa.
Vastaesitys	Kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki Teuvo Sarinin, Stina-Maarit Elon ja Krista Alénin kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Kaupunkikehityslautakunta päättää lähettää asian uudelleen valmisteluun niin, että hinnastoon lisätään kaupungin vastuut prosessin. Lisäksi esittelyyn korjataan lain viitteet ja täydennetään sijoittamisluvista tarpeeksi informaatiota mihin sijoittamisluvitusta voi käyttää." Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn aikana on tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun, joten puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan vain asian palauttamista.
Äänestys	Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ne, jotka kannattava asian palauttamista valmisteluun äänestävät EI. JAA: 6 ääntä (Sassi Jukka, Haanmäki Kari, Maisi Hanna, Tiainen Juho, Erävalo Esa, Pajuoja Matti) EI: 7 ääntä (Turpeinen Olavi, Elo Stina-Maarit, Saarinen Antoinette, Alén Krista, Ferin Kirsi, Tuomivuo Sari, Sarin Teuvo). Antoinette Saarisen ääni otettiin suullisesti. Puheenjohtaja totesi, että äänin 7-6 asia palautetaan valmisteluun.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun.

Kaupunkikehityslautakunta 17.09.2026

Lohjan kaupungin hallintosäännön 27.1.§ kohdan 7. mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää toimialaansa liittyvät taksat, maksut ja korvaukset kaupunginhallituksen määäämien perusteiden ja tarkistusohjeiden pohjalta huomioiden erityislainsäädäntöjen määräykset.

Kaupunginhallitus on ohjeistanut maksujen tarkistamista kokouksessaan 15.6. seuraavasti:

"Kaupungin taloudelle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi lautakunnat oikeutetaan hallintosäännön 27.1 § 1 mom. 7-kohdan nojalla tarkistamaan vuonna 2027 perittäviä maksuja, myyntihintoja ja korvauksia 5 %:lla, jos

hintoja on tarkistettu vuodelle 2026 ja enintään 10 %:lla, jos hintoja on tarkistettu viimeksi vuodelle 2025. Suuremmat korotukset on saatettava kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi samoin kuin käyttöön otettavat uudet maksut.”

Kaavoituksen taksoja on tarkistettu viimeksi vuoden 2025 alussa, jolloin kokonaisuuteen tehtiin suurempia muutoksia lainsäädännön uudistuksen, toimintapamuutosten, yleisen kustannusten nousun ja mm. kasvaneiden lisenssikustannusten vuoksi sekä taksojen harmonisoimiseksi rakennusvalvonnan kanssa. Oheisaineistossa uudet ja vanhat hinnat ovat näkyvissä. Usean viimeaikaisen lakimuutoksen takia osa lain pykälistä on muuttunut.

Taksaan on esitetty yleinen 5 %:n korotus. Taksojen mukaiset maksut perustuvat kaupunginhallituksen antamaan ohjeistukseen sekä kaavoituspalvelujen tuottamisesta aiheutuviin todellisiin kustannuksiin. Lisäksi kaavoituksen palveluista perittäviä maksuja on täydennetty seuraavasti:

- kaavan tuottaminen koneluettavaan muotoon (1)
- yksittäisen poikkeamisen maksun pienentäminen (5.1.)
- puhtaan siirtymän sijoittamisluvan perusmaksun korottaminen (6.2.)
- maksujen palauttaminen kokonaan tai osittain poistetaan, maksujen kohtuullistaminen säilyy (9.2)

Lohjan kaupungin kaavoituksessa on siirrytty laatimaan kaavoja valtakunnallisesti yhtenäisessä tietomallissa. Kaavatietomalli mahdollistaa kaavatiedon koneluettavuuden. Kumppanuuskaavoituksessa hanketoimijat toimittavat kaava-aineistot kaupungille ja ne viimeistellään kaavoituksen toimesta. Kaavojen tuottamisesta koneluettavaan muotoon peritään maksu kohdan 2.2. aikaveloituksen mukaisesti.

Yksittäisenä tarkistuksena taksaan esitetään (kohta 5.1.), että luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten poikkeamispäätöksistä, joissa poiketaan vain yhdestä asiasta, ja jotka olisi aikaisemman lainsäädännön aikaan voitu käsitellä *vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä*, veloitettaisiin vuonna 2026 kokeiluluontoisesti vain 50 % (täydestä hinnasta, joka on korotuksen jälkeen 1260 €).

Tarkistusesitys perustuu siihen, että työmääräisesti tällaiset poikkeamiset ovat vähäisempiä verrattuna tavanomaiseen poikkeamislupapäätökseen. Asiasta ei ole tullut palautetta luvanhakijoilta, mutta valmistelu katsoo tarkistuksen perustelluksi. Esimerkiksi yhden vuoden seurannan jälkeen voidaan arvioida, onko alempi hinta syytä pitää jatkossakin voimassa.

Toisena tarkistuksena esitetään, että puhtaan siirtymän sijoittamisluvan perusmaksua korotetaan merkittävästi 1 200 eurosta 15 000 euroon. Lisäksi valmistelusta veoitetaan käytetyn työajan perusteella samalla tavoin ja saman hinnaston mukaan kuin asemakaavan laatimisesta.

Tarkistusesitys perustuu siihen, että puhtaan siirtymän luvituksessa tehdään käytännössä sisällöltään pitkälti sama työ kuin asemakaavoituksessa tehtäisiin, mutta merkittävästi lyhyemmässä ajassa. Kyse on yleensä aina suuren mittaluokan ja todennäköisesti erittäin vaativasta hankkeesta. Tällöin luvan perushintakaan ei voi olla sama kuin tavanomaisessa poikkeamislupapäätöksessä.

Mahdollisuus kaavoitus- ja lupamaksujen perimiseen perustuu lainsäädäntöön (AKL 59 § ja RakL 79 §) mutta maksujen palauttaminen kokonaan tai osittain sen sijaan ei perustu. Muiden kuntien kaavoituksen

taksoista ei ole löytynyt kirjauksia maksujen palauttamisesta tietyissä tilanteissa (kuten kaavatyön lopettaminen, kaavan kumoutuminen), vaan kirjaus on Lohjan oma.

Valmistelu on siten päätynyt poistamaan taksasta tällaiset kohdat lakiin perustumattomina. Taksaan jäisi kuitenkin jatkossakin mahdollisuus hakea helpotusta (taksan kohta 9.2. Maksun kohtuullistaminen), joka antaa mahdollisuuden tapauskohtaisee harkintaan. Harkintavalta, eli mikä taho missäkin tapauksessa voi helpotuksen myöntää, puolestaan määrittyy hallintosäännön mukaan.

Lisätiedot	Vs. Kaavoituspäällikkö Kaisa Leppikangas, kaisa.leppikangas@lohja.fi
Oheismateriaali	- Kaavoituksen palveluista perittävät maksut, muutokset hintoihin
Liite	- Kaavoituksen palveluista perittävät maksut 1.1.2027
Esittelijä	vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta merkitsee tehdyn selvityksen tiedoksi ja päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy liitteen mukaiset Kaavoituksen palveluista perittävät maksut 1.1.2027.
Päätös	
Tiedoksi	Kaupunginhallitus
