

## **KOKEMÄEN KAUPUNGIN**

## **RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISEN**

## **TEHTÄVIEN MAKSUPERUSTEET**

**1.5.2024 ALKAEN**

Hyväksytty: 26.3.2024 § 29

Voimaantulo: 1.5.2024

Sisällys

1 § Yleistä .....	3
2 § Rakennusluvut .....	3
3 § Toimenpideluvat ja -ilmoitukset .....	5
4 § Purkamisluvut .....	6
5 § Maisematyöluvut .....	6
6 § Muita lupakäsittelyn ja rakennustyön valvonnan viranomaistehtäviä .....	6
7 § Voimassaoleviin lupiin liittyvät päätökset .....	8
8 § Paikan ja korkeusaseman merkitseminen sekä sijaintikatselmus .....	8
9 § Rakennusrasite, yhdyskuntatekninen laite, veden johtaminen, ojittaminen, kiinteistöjen yhteisjärjestely ja luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen .....	9
10 § Rakennusten kunnossapito sekä luvaton ja luvanvastaisen rakentaminen .....	10
11 § Poikkeamispäätös, suunnittelutarveratkaisu ja vähäinen poikkeus .....	11
12 § Muut maksuperusteet ja -ehdot.....	11
13 § Maksujen hyväksyminen ja voimaantulo .....	13

Maksut maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen viranomaistehtävissä (rakennusvalvontaviranomainen).

## 1 § Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan periä ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu palautetaan hakemuksesta perusteettomilta osilta.

Jos tarkastus- ja valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvanvastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Luvassa määrätty katselmukset on pidettävä luvan voimassa ollessa ja katselmusten toimittamista on pyydyttävä rakennusvalvontaviranomaiselta luvan voimassa ollessa.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa säädetään. Maksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään.

Tämä taksa on kokonaisuus ja eri toimenpiteiden maksut on sijoitettu omiksi ryhmikseen, joista muodostuu lopullinen maksu.

## 2 § Rakennusluvat

### 2.1 Rakennuksen rakentaminen (MRL 125.1 §) tai laajentaminen (MRL 125.2 §)

Maksu rakennusta kohti 150 euroa ja lisäksi rakennuksen/laajennuksen kokonaisalan mukaan 2,60 euroa/m<sup>2</sup>.

### 2.2 Vapaa-ajan asunnon ja -saunan rakentaminen tai laajentaminen

Maksu rakennusta kohti 150 euroa ja lisäksi rakennuksen/laajennuksen kokonaisalan mukaan 3,00 euroa/m<sup>2</sup>.

### 2.3 Rakenteiltaan ja varusteiltaan yksinkertaisen/vähäisen rakennuksen rakentaminen (MRL 125.1 §) tai laajentaminen (MRL 125.2 §)

Maksu rakennusta kohti 150 euroa  
ja lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 1,40 euroa/m<sup>2</sup>.

2.4 Rakennuksen rakentamiseen verrattava tai kerrosalaa lisäävä korjaus- ja muutostyö (MRL 125.2 §)

Rakennuksen korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen tai rakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen, maksu rakennusta kohti 150 euroa ja lisäksi rakennuksen muutettavan tai lisättävän osan kokonaisalan mukaan 1,40 euroa/m<sup>2</sup>.

2.5 Turvallisuus- tai terveys oloihin vaikuttava korjaus- ja muutostyö sekä käyttötarkoituksen olennainen muutos (MRL 125.3 § ja 125.4 §)

Rakennuksen korjaus- ja muutostyö, jolla on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin sekä rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen, maksu rakennusta/LVI-järjestelmää kohti 150 euroa ja lisäksi rakennuksen muutettavan osan kokonaisalan mukaan 1,40 euroa/m<sup>2</sup>.

Sellainen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuva korjaus- ja muutostyö, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen (MRL 125 § 4 mom.) rakennusta kohti 130 euroa lisäksi muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 1,20 euroa/m<sup>2</sup>.

2.6 Muut toimenpiteet, jotka maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n perusteella ovat rakennuksia ja vaativat 125 §:n tai rakennusjärjestyksen perusteella rakennusluvan:

Tuulivoimala

1000 euroa/tuulivoimayksikkö

Varastointisiilo/-säiliö

150 euroa ja lisäksi kuutiotilavuuden mukaan 0,10 euroa/m<sup>3</sup>

Matkaviestintukiasema ja masto, mainospyloni, piippu

150 euroa

Kylmäasema ja mittarikatos

150 euroa

Kevytrakenteinen rakennelma tai pienehkö laitos rakennuslupana 150 euroa

Laituri, vesirajalaite

150 euroa

Muut toimenpiteet, jotka edellyttävät rakennuslupaa

150 euroa

Tämän 2 §:n mukaisista tilapäisistä tai määräaikaista rakennuksista tai toimenpiteistä peritään 70 % pykälässä mainituista maksuista.

### **3 § Toimenpideluvat ja -ilmoitukset**

3.1 Toimenpiteet, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen edellyttää toimenpidelupaa  
130 euroa.

3.2 Rakennusjärjestyksen 5.2 § mukaisen ilmoituksen käsittelymaksu  
150 euroa

3.3 Rakennusjärjestyksen 6.1 § mukaisen ilmoituksen käsittelymaksu  
100 euroa

3.4 Aurinkovoimalakenttä, maksu toimenpidettä kohti 400 euroa, lisäksi voimalan pinta-alan mukaan 50 euroa/hehtaari

## 4 § Purkamisluvat

4.1 Rakennuksen purkaminen erillisessä purkamislupamenettelyssä

150 euroa / rakennus

4.2 Rakennuksen purkaminen niin, että se sisältyy rakennuslupahakemukseen

50 euroa / rakennus

4.3 Rakennuksen purkamisilmoitus

80 euroa / purkamisilmoitus

## 5 § Maisematyöluvut

5.1 Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava toimenpide

130 euroa / hakemus

5.2 Vähäiset puiden kaatamiset

40 euroa / hakemus

## 6 § Muita lupakäsittelyn ja rakennustyön

### valvonnan viranomaistehtäviä

6.1 Lupahakemuksen vireille tulosta ilmoittaminen (MRL 133.1, 173 §)

30 euroa / naapuri

Lisäksi mahdolliset kuulutus- ja ilmoituskustannukset todellisten kustannusten mukaan.

6.2 Katselmuksen pitäminen naapurien kuulemiseksi (MRL 133.2 §)

90 euroa / katselmus

Lisäksi mahdolliset kuulutus- ja ilmoituskustannukset todellisten kustannusten mukaan.

6.3 Aloittamisoikeuden myöntäminen (MRL 144 §)

80 euroa/hanke

6.4 Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen (MRL 117 k §)

100 euroa / kokoontumistila

6.5 Lupa naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen (MRL 149 a §)

80 euroa / lupa

6.6 Työnjohtajan hyväksyttämisen käsittely lupapäätöksestä erillisenä päätöksenä

30 euroa / hakemus

6.7 Päätös rakennuttajavalvonnasta ja valvontasuunnitelmasta

180 euroa / hakemus, kun toimenpiteen kokonaisala > 1200 m<sup>2</sup>.

130 euroa / hakemus, kun toimenpiteen kokonaisala < 1200 m<sup>2</sup>.

Hyvitys rakennuslupamaksusta (2 §) harkitaan tapauskohtaisesti.

6.8 Päätös asiantuntijatarkastuksesta ja ulkopuolisesta tarkastuksesta 150 euroa / hakemus

6.9 Viranomaisen suorittama, muu kuin lupapäätöksessä määrätty katselmus, viranomaisen myöntämä todistus tai lausunto

Riippuen valvontatyömäärästä 70 – 120 euroa / toimenpide.

6.10 Suunnitelmista poikkeaminen  
(MRL 150 e §)

100 euroa ja lisäksi muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan  
0,60 euro/m<sup>2</sup>.

6.11 Luvan voimassaolon päätyttyä pidettävä katselmus tai muu  
viranomaistoimenpide

200 euroa / katselmus tai toimenpide

6.12 Aloituskokouksen pitäminen (MRL 121 §)

80 euroa / aloituskokous

## **7 § Voimassaoleviin lupiin liittyvät päätökset**

7.1 Luvan voimassaoloajan pidentäminen työn aloittamista varten

Rakennusta tai muuta toimenpidettä kohti 150 euroa ja lisäksi 25%, 2§:n mukaisesta neliömaksusta, kuitenkin enintään 100 euroa.

7.2 Luvan voimassaoloajan pidentäminen työn loppuun saattamista varten

180 euroa/rakennus tai muu toimenpide

## **8 § Paikan ja korkeusaseman merkitseminen**

### **sekä sijaintikatselmus**

8.1 Taksan kohdan 2.1 mukainen rakennus

260 euroa / omakotitalo, paritalo tai asumiseen liittyvä talousrakennus.

300 euroa / muut rakennukset.

8.2 Taksan kohdan 2.2 mukainen rakennus

300 euroa / vapaa-ajanasunto ja -sauna



8.3 Taksan kohdan 2.3 mukainen rakennus

130 - 260 euroa työmäärän mukaan

8.4 Muut rakennukset, taksan kohdan 2.6 mukainen toimenpide 260 euroa

Paikan merkitseminen sisältää neljä pistettä/rakennus ja kultakin lisäpisteeltä veloitetaan 70 euroa.

8.5 Toimenpide, joka käsittää vain sijainninmerkinnän tai sijaintikatselmuksen

130 euroa

8.6 Rakennelmien ja teknisten laitteiden sijainnin tarkastus

Erillisenä toimenpiteenä 130 euroa tai sijaintikatselmuksen yhteydessä 70 euroa.

## **9 § Rakennusrasite, yhdyskuntatekninen laite, veden johtaminen, ojittaminen, kiinteistöjen yhteisjärjestely ja luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen**

9.1 Rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen tai poistaminen

210 euroa / päätös ja 60 euroa kultakin rasitteesta.

9.2 Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon, vähäisen laitteen, rakennelman, laitoksen, vesijohdon, ojan, suojapenkereen tai pumppuaseman sijoittamispäätös

240 euroa / päätös

9.3 Päätös kiinteistöjen yhteisjärjestelystä

240 euroa / päätös

9.4 Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen kiinteistöllä

240 euroa / kiinteistö, joka todetaan

laiminlyöneen huolehtimisvelvollisuuden tai / kiinteistö, jonka hakemus ei johda määräyksen antamiseen.

## **10 § Rakennusten kunnossapito sekä luvaton ja luvanvastaisen rakentaminen**

10.1 Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

10.1 Viranhaltijan antama kirjallinen määräys tai kehotus

100 euroa / päätös

10.2 Korttelialueen järjestelyä koskeva määräys

300 euroa / määräys

10.3 Keskeneräinen rakennustyö, velvoitepäätös

300 euroa / päätös

10.4 Viranhaltijan antama keskeyttämismääräys ja rakennusvalvontaviranomaisen keskeyttämisen pysyttämisen- tai poistamispäätös 300 euroa / päätös

10.5 Rakennusvalvontaviranomaisen päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämisuha

200 euroa / päätös

10.6 Päätös uhkasakon tuomitsemisesta tai teettämisuhan täytäntöönpanosta

200 euroa / päätös

## **11 § Poikkeamispäätös, suunnittelutarveratkaisu ja vähäinen poikkeus**

### 11.1 Suunnittelutarveratkaisu

500 euroa / hakemus

### 11.2 Kunnan poikkeamispäätös

500 euroa / hakemus

### 11.3 Lupaviranomaisen lupapäätöksen yhteydessä myöntämä vähäinen poikkeaminen

80 euroa / hakemus

Jos kohtien 11.1 tai 11.2 mukainen hakemus hylätään, maksu on 260 euroa.

Lisäksi mahdolliset kuulutus- ja ilmoituskustannukset todellisten kustannusten mukaan.

## **12 § Muut maksuperusteet ja -ehdot**

### 12.1 Maksun palauttaminen, alentaminen ja korottaminen eräissä tapauksissa

Jos hallinto-oikeus tai korkein hallinto-oikeus toteaa, että hakija ei ole hakemansa luvan tarpeessa, luvasta peritty maksu palautetaan hakemuksesta kokonaisuudessaan.

Kun luvanhakija ilmoittaa luopuvansa voimassa olevasta luvasta, ennen kuin mihinkään luvan tarkoittamiin toimenpiteisiin on ryhdytty, luvanhaltijalle palautetaan hakemuksesta 50 % suoritetusta maksusta. Maksun palautusta on haettava kahden vuoden kuluessa ilmoituksesta luopua luvasta.

Jos luvan voimassa ollessa haetaan lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen uusien suunnitelmien mukaisesti, vanhasta lupamaksusta hyvitetään hakemuksesta 50 % luvan maksua määrättäessä.

Jos rakennuksen rakentamista

varten myönnetyn rakennusluvan voimassaolo raukeaa, luvanhaltijalle palautetaan hakemuksesta osa suoritetusta lupamaksusta riippuen viranomaisen siihen mennessä suorittamasta tarkastustoimenpiteestä, kuitenkin enintään 50 %.

Jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, voidaan hakemuksesta palauttaa se maksun osa, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen päätöksen tekemistä, ja hakemuksen käsittely on jo aloitettu, peritään luvanhakijalta enintään 50% taksan mukaisesta maksusta, riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä. Maksu on kuitenkin vähintään 50 euroa.

Mikäli lupahakemus hylätään, peritään luvanhakijalta enintään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

Jos oikaisuvaatimuksen tuloksena viranhaltijan päätöstä muutetaan, peritään hakijalta lopullisen päätöksen mukaan määräytyvä maksu ja otetaan huomioon suoritettu maksu.

Rakennuksen sijaintia ja korkeusasemaa koskeva viranomaismaksu (8 §) palautetaan tai hyvitetään hakemuksesta siltä osin, kuin luvassa määrätty tätä koskeva toimenpide on jäänyt suorittamatta.

Jos kunnan päättämien maksujen mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti suurempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kunnalle aiheutuvat kulut, maksua voidaan alentaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Alennus voi olla enintään 25 %.

Jos näiden maksujen mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti pienempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kunnalle aiheutuvat kulut, maksua voidaan korottaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Korotus voi olla enintään 25 %.

Jos tarkastus- ja valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvanvastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut, kuitenkin enintään kaksinkertaisena.

## 12.2 Maksun suorittaminen

Kun lupapäätös on tehty tai muu viranomaistehtävä on suoritettu, niin näiden maksujen mukainen maksu on maksettava laskussa määrätyssä ajassa.

Jos maksua ei makseta laskussa

määrätyssä ajassa, erääntyneelle maksulle on maksettava viivästyskorkoa siten, kuin korkolaissa on määrätty. Korkolain mukainen viivästyskorkoprosentti merkitään kuhunkin laskuun. Asiakirjojen lunastusmaksu lisätään laskuun.

Jos näiden maksujen mukaisia laskuja ei makseta määräajassa, maksut ovat maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaisesti ulosottokelpoisia.

### 12.3 Kokonaisalan laskenta maksua määrättäessä

Jos rakennuksen tai sen osan kokonaisala ylittää 5000 neliometriä, niin ylittävältä osalta otetaan huomioon 75 % kokonaisalasta maksua määrättäessä. Jos kokonaisala ylittää 10000 neliometriä, niin ylittävältä osalta otetaan huomioon 50 % kokonaisalasta maksua määrättäessä.

Rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kerrosten, kellarikerroksen ja käyttöullakon pinta-ala ulkoseinän ulkopinnan mukaan. Kokonaisalaan ei kuitenkaan lasketa alle 1,6 metriä matalampia tiloja. Myöskään rakennuksen parvekkeita ja vähäisiä katoksia ei lasketa kokonaisalaan. Rakennuksen tai rakennuksen osan korjaus- ja muutosalueiden pinta-ala lasketaan soveltuvin osin kokonaisalan laskemista koskevien periaatteiden mukaan.

### 12.4 Muistutukset ja oikaisunhaku määrätyistä maksusta

Näiden maksujen perusteella määrättyä maksua koskevat muistutukset on tehtävä laskusta ilmenevässä ajassa Kokemäen kaupungin rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvonta voi muistutuksen johdosta korjata laskussa olevan virheen.

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

## 13 § Maksujen hyväksyminen ja voimaantulo

Nämä maksut ovat Kokemäen kaupungin tekninen- ja ympäristölautakunnan hyväksymät 26.3.2024 § 29.

Nämä maksut tulevat voimaan 1.5.2024. Maksu määräytyy niiden maksujen mukaan, jotka ovat voimassa hakemuksen jättämispäivänä tai viranomaisen kirjaamispäivänä.

Näiden maksujen perusteella määrätty maksut eivät ole arvonlisäverollisia.

Näiden maksujen päätöksellä kumotaan Kokemäen kaupungin ympäristölautakunnan 24.11.2020 § 40 hyväksymät rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksuperusteet -taksa.

Näiden maksujen perusteella määrätyt maksut eivät ole arvonlisäverollisia.