

Rakennusvalvonnan taksa

Maksut 1.1.2025 alkaen

Kokkolan kaupungissa rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävissä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut. Tämän taksan perusteella määrätyt maksut eivät ole arvonnäköverollisia.

1 § Yleistä

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään tässä taksassa rakentamislain (RakL) 79 §:n ja muiden säännösten nojalla. Taksan perusteena olevat muut säännökset: uhkasakkolaki, pelastuslaki ja näihin liittyvät asetukset.

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.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

Kun tämän taksan mukainen maksu määrätään valvontatyömäärän mukaan, kunnan viranhaltija (rakennusvalvontapäällikkö / johtava rakennustarkastaja / rakennustarkastaja) määrää kunkin valvontatehtävän maksun liukuvasti kunnan hyväksymän taksan ala- ja ylärajan puitteissa. Kunnan viranhaltija määrää myös maksuvähennyksen ja maksun korotuksen ala- ja ylärajan puitteissa.

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

Maksu sisältää hankkeesta riippuen mm. seuraavat tarkastus- ja valvontatehtävät:

- sijoittamisen ja toteutuksen edellytysten tarkastelun
- purkamisen edellytysten tarkastelun (5 §)
- mahdollisen rakennustyönjohdon hyväksynnän
- pohjakatselmuksen, rakennekatselmuksen, lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen, osittaisen loppukatselmuksen sekä loppukatselmuksen, niiltä osin kuin ne lupapäätöksessä on edellytetty

2 § Rakennuskohteen rakentaminen tai laajentaminen (RakL 42.1 §, 42.2 § ja 42.3 §)

2.1 Rakennuksen rakentaminen ja rakennuksen laajentaminen

- rakennusta kohti **440 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **4,6 €/ m²**

2.2 Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän asuinrakennuksen rakentaminen tai laajentaminen

- rakennusta kohti **330 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **3,8 €/ m²**

2.3 Vapaa-ajan asunnon rakentaminen tai laajentaminen

- rakennusta kohti **330 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **3,8 €/ m²**

2.4 Rakenteeltaan ja varusteiltaan yksinkertaisen rakennuksen tai katoksen rakentaminen tai näiden laajentaminen

- rakennusta kohti **275 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **2,6 €/ m²**

2.5 Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen tai laajentaminen (RakL 10 §)

- rakennusta kohti **330 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **3,4 €/ m²**

2.6 Mastot ja mainospylonit

- matkaviestitukiasema ja masto **1000 €**
- suurikokoinen mainospyloni **1000 €**
- muu vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu **1000 €**

2.7 Erityistä toimintaa varten rakennettavan alueen rakentaminen (RakL 42.1 § kohta 8) Urheilualue, varasto- tai pysäköintialue tai muu erillistä toimenpidettä varten rakennettava alue

- rakentamistoimenpidettä kohti **320 €**

2.8 Muut uudisrakennuskohteet, joilla on vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. (RakL 42.2 §)

- rakennuskohdetta kohti **260 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **2,6 €/ m²**

Kohdissa 2.1 – 2.8 maksu peritään rakennuskohteen rakentamisen osalta 30 % korotettuna, mikäli rakennuspaikka sijoittuu suunnittelutarvealueelle tai asemakaava-alueen ulkopuolelle ja sijoittamisen edellytysten täyttymisen arviointi edellyttää vähäistä suurempaa työmäärää.

2.9 Yleisörakennelman rakentaminen (RakL 42.1 § kohta 4)

yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä

- maksu rakennelmaa kohti 370 €

2.10 Tuulivoimala

- yli 3 MW 10 000 €

- alle 3 MW 8 000 €

- pientuulivoimala 500 €

2.11 Aurinkovoimala

maahan asennettavat

- alle 300 m² kokoiset 260 €

- yli 300 m² kokoiset, hankealueen pinta-ala alle 1 ha 800 €/ alkava MW

- yli 300 m² kokoiset, hankealueen pinta-ala yli 1 ha 10 000 € perusmaksu +

800 €/ alkava MW

rakennuksiin asennettavat

- erillinen hakemus (alle 300 m²) 260 €

- muun luvan yhteydessä (alle 300 m²) 160 €

- aurinkopaneelit ja keräimet erillinen hakemus (yli 300 m²) 500 €

- aurinkopaneelit ja keräimet muun luvan yhteydessä (yli 300 m²) 500 €

2.12 Energiakaivon (RakL 42.1 § kohta 7) tai keruupiirin rakentaminen (RakL 42.2 §)

- luvan yhteydessä tai erikseen 160 €

2.13 Vähintään 2 m² kokoisen mainoslaitteen rakentaminen (RakL 42.1 § kohta 6)

- mainoslaitetta kohti 260 €

3 § Rakentamislupaa edellyttävä rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus- ja muutostyö sekä rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos (RakL 42.3 §)

3.1 Rakennuksen korjaus- ja muutostyö

- rakennusta kohti 330 €

- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan 3,1 €/ m²

3.2 Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos

- rakennusta kohti 330 €

- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan 3,1 €/ m²

3.3 Rakennuskohteen korjaustoimenpiteet, joilla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön tai muutos- ja korjaustyö kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin

- korjaus ja muutostyötä kohden 260 €

Maksu peritään kohdan 3.2 ja 3.3 osalta 30 % korotettuna, mikäli rakennuspaikka sijoittuu suunnittelutarvealueelle ja sijoittamisen edellytysten täyttymisen arviointi edellyttää vähäistä suurempaa työmäärää.

4 § Muut rakentamistoimenpiteet, jotka vaativat rakentamisluvan

4.1 Asuinhuoneiston jakaminen tai yhdistäminen

- maksu toimenpidettä kohden 260 €

4.2 Muut rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet

- maksu toimenpidettä kohden 260 €

5 § Sijoittamislupa

5.1 Erillinen päätös RakL 44 – 46 § sijoittamisen edellytysten arvioimiseksi

- Sijoittamislupamaksu on 40 % taksan 2 § - 3 §:n rakentamisluvan määrästä

5.2 Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

- sijoittamislupamaksu on 10 000 €

- lisäksi laskutetaan rakennusvalvonnan mahdollisesti tarvitsemat selvitykset toteutuneiden kustannusten mukaisesti

- lupamaksua voidaan hankkeen vaativuuden perusteella alentaa tai korottaa 14 § mukaisesti.

6 § Rakentamislupa, joissa arvioidaan vain toteuttamisen edellytykset (RakL 48)

6.1. Rakentamislupamaksu on 80 % taksan 2 § - 3 §:n rakentamisluvan määrästä, mikäli rakennuskohteen osalta on aiemmin myönnetty sijoittamislupa. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytysten (RakL 29-41 §) arviointi.

6.2 Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen rakentamislupa, jonkin osalta on aiemmin myönnetty puhtaan siirtymän sijoittamislupa rakentamislain 43 a §:n mukaisesti.

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytysten (RakL 29-41 §) arviointi.

- lupamaksu on taksan 2 §:n mukaisesti.

7 § Purkamisluvat

7.1 Tavanomaisen rakennuksen tai sen osan purkaminen erillisessä purkamislupamenettelyssä (RakL 55 §).

- maksu rakennusta kohti 220 €

7.2 Rakennuksen tai sen osan purkaminen, mikäli rakennus on kaavalla suojeltu, historiallisesti merkittävä, rakennustaiteellisesti arvokas tai tällaisen kokonaisuuden osa tai muuten vaativa kohde (RakL 55 §).

- maksu rakennusta kohti 750 €

7.3 Rakennuksen purkamisilmoitus erillisenä asiana (55.3 §)

- maksu purkamisilmoitusta kohti 95 €

- muuhun lupaan sisältyvistä purkuilmoituksista ei peritä maksua

8 § Poikkeamispäätökset ja vähäinen poikkeaminen

8.1 § RakL 57 §:n tai alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen poikkeamispäätös

- maksu poikkeamispäätöstä kohti viranhaltijapäätösten osalta 580 €

- maksu poikkeamispäätöstä kohti lautakunnan päätösten osalta 650 €

8.2 § Vähäinen RakL 57 §:n tai alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen poikkeamispäätös (erillinen poikkeamispäätös, joka on verrattavissa RakL 59 §:n mukaiseen poikkeamiseen)

- maksu poikkeamispäätöstä kohti 260 €

8.3 § Vähäinen poikkeaminen rakentamislupan (RakL 59 §) yhteydessä

- maksu rakentamislupapäätöstä kohti 160 €

8.4 § Vähäinen poikkeaminen loppukatselmuksen yhteydessä

- maksu poikkeamispäätöstä kohti 160 €

8.5 § Poikkeuksen myöntäminen väestönsuojalle asetuksessa tai rakenteellisissa määräyksissä asetetuista vaatimuksista (PL 71 § ja 75 §).

- maksu poikkeamispäätöstä kohti 525 €

8.6 Kahta tai useampaa rakennusta varten myönnetty lupa yhteisen väestönsuojan rakentamiseksi määrätyn ajan kuluessa (PL 71 §).

- maksu poikkeamispäätöstä kohti 420 €

9 § Muita lupakäsittelyn ja rakennustyön valvonnan viranomaistehtäviä

9.1 Kuuleminen rakentamislupahakemuksesta, sijoittamis-, purkamis- ja poikkeamisluvasta (RakL 63, 64, 65 §).

- kuultavaa naapurikiinteistöä kohti 70 €

- kuitenkin enintään 350 €

- kun tiedoksianto toimitetaan kuntalain (410/2015) 108 §:n mukaisella ilmoituksella, maksu on 210 €

Mahdolliset kuulutuskustannukset peritään todellisten kustannusten mukaan.

9.2 Katselmuksen pitäminen naapurien kuulemiseksi tai rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden arvioimiseksi (HL 38 §)

- maksu katselmusta kohti **210 €**

9.3 Aloittamisoikeuden myöntäminen (RakL 78 §)

Oikeus rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osittain tai kokonaan ennen kuin lupa on saanut lainvoiman.

- 2.1 § mukaiset **420 €**

- muut **200 €**

9.4 Aloituskokouksen pitäminen (RakL 110 §)

- maksu vaativat, erittäin vaativat tai poikkeuksellisen vaativat **200 €**

- maksu tavanomaiset kohteet **120 €**

9.5 Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen (RakL 41 §)

- kun hyväksyntäpäättös tehdään luvan yhteydessä **260 €**

- kun hyväksyntä tehdään erillisiasiana **400 €**

9.6 Lupa naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen (RakL 106 §)

- maksu **260 €**

9.7 Päättös rakennuttajavalvonnasta, valvontasuunnitelmasta ja asiantuntijatarkastuksesta (RakL 119 § ja 114 §)

- maksu rakennuttajavalvonnasta ja valvontasuunnitelmasta **400 €**

- maksu asiantuntijatarkastuksen käyttämisestä **260 €**

Mikäli viranomainen päättää, että olennainen osa rakennusvalvontaan liittyvistä tehtävistä jää rakennuttajan valvottavaksi, alennetaan rakennus- ja valvontamaksua vastaavasti. Alennus on enintään 25 % tämän taksan mukaisesta maksusta. Jos rakennuttajalle myönnetty valvontaoikeus peruutetaan, rakennusvalvontamaksu on suoritettava alentamattomana, ellei erityisestä syystä toisin päätetä.

9.8 Päättös ulkopuolisesta tarkastuksesta (RakL 115 §)

- maksu **260 €**

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

- maksu toimenpidettä kohden **210 €**

9.10 Luvan voimassaolon päätyttyä pidettävä katselmus tai muu viranomaistoimenpide

- erityistapauksissa voidaan rakennusluvassa määrätty katselmus pitää luvan voimassaolon päättymisen jälkeen, maksu katselmusta kohti **260 €**

10 § Voimassaoleviin lupiin liittyvät päätökset

10.1 Luvan voimassaoloajan pidentäminen työn aloittamista varten (RakL 77.2 §)

- rakentamislupaa kohti **160 €**
- lisäksi 25 % 2 §:n mukaisesta neliömaksusta kuitenkin enintään **1000 €**

10.2 Luvan voimassaoloajan pidentäminen työn loppuunsaattamista varten (RakL 77.2 §)

- rakentamislupaa kohti **160 €**

10.3 Asetetun määräajan tai lupaehdon muuttaminen tai muu rakentamisluvan muuttaminen (RakL 117 §)

- maksu toimenpidettä kohti **210 €**
- lisäksi muutettavan alueen kokonaisalasta 2 §:n mukaisesti

11 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyminen

11.1. Vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan muuttaminen rakennustyön aikana **100 €**

12 § Rakennusrasitteet, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyt

12.1 Rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen tai poistaminen (RakL 128 §, 129 § ja 130 §)

- maksu päätöstä kohti **300 €**

12.2 Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen (RakL 131 §, 133 § ja 134 §)

- maksu päätöstä kohti **300 €**

12.3 Kiinteistöjen yhteisjärjestely (RakL 135 ja 136 §)

- maksu päätöstä kohti **300 €**

13 § Pakkokeinopäätöksistä perittävät maksut (RakL 141 §, 142 §, 143 §, 144 §, 145 §, 146 §, 147 §, 148§, uhkasakkolaki 6 §, 10 § ja 15 §)

13.1 Viranhaltijan antama kirjallinen kehoitus tai määräys

- maksu **160 €**

13.2 Rakennusvalvontaviranomaisten tekemä keskeyttämisen poistamis- tai pysyttämispäätös (RakL 146 §)

- maksu **260 €**

13.3 Rakennusvalvontaviranomaisen päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämishenki (RakL 147 §)

- maksu **420 €**

13.4. Uhkasakon tuomitsemispäätös (Uhkasakkolaki 10 §)

- maksu

320 €

13.5 Teettämisuhan toimeenpanopäätös (Uhkasakkolaki 15 §)

- maksu

320 €

14 § Maksun määrääminen korotettuna/ alennettuna

14.1 Näiden maksuperusteiden mukaan määräytyvää maksua voidaan korottaa/ alentaa hankekohtaisesti ottaen huomioon hankkeen laajuus, laatu, vaativuus sekä rakentamisolosuhteet ja käytettävät erityismenetelmät, mikäli näillä on olennaista vaikutusta viranomaistehtävien vaativuuteen.

Maksun korotus/ vähennys on 10 – 50 % tämän makuperusteen mukaisesta maksusta (perusmaksu + m² maksu).

14.2 Jos viranomaisen tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvanvastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna 25 % ottaen huomioon suoritetuista toimenpiteistä kunnalle aiheutuneet kulut.

15 § Maksun suorittaminen

15.1 Maksuperusteiden mukaiset maksut on suoritettava, kun päätös on annettu. Muiden kuin luvan yhteydessä perittyjen maksujen osalta maksu peritään, kun ko. viranomaistehtävä on suoritettu. Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa säädetään.

16 § Maksun palauttaminen tai hyvittäminen

16.1 Luvan raukeaminen

Mikäli rakentamislupa on rauennut tai rakennuttaja luvan voimassa ollessa luopuu siitä, luvan hakijalle palautetaan 50 % suoritetuista maksuista (ei koske perusmaksua). Mikäli rakentamislupa koskee useita rakennuksia ja lupa on osittain rauennut, määrätään hakemuksesta palautettavan maksun suuruus siitä valvontamaksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua. Maksu palautetaan vain niiltä osin kuin kyse on 2 §:n mukaisista luvista ja rakennustyö on aloittamatta. Palautusta on haettava 6 kuukauden kuluessa luvan raukeamisesta.

Alin palautettava summa rakentamisluvan osalta on 70 €.

16.2 Uuden luvan käsittelyn luvan voimassa ollessa

Jos rakennuttaja rakennusluvan voimassa ollessa luopuu siitä ja hakee lupaa suorittaa rakennustyö kokonaan uusien piirustusten mukaisesti, hyvitetään 50 % aikaisemmin suoritetusta maksusta (ei koske perusmaksua) uuden hakemuksen maksua määrättäessä.

16.3 Oikaisuvaatimus

Mikäli viranhaltijan päätökseen tyytymätön hakija tekee oikaisuvaatimuksen lautakunnalle ja lautakunta muuttaa viranhaltijan kielteisen päätöksen ja myöntää luvan, peritään hakijalta tämän taksan mukainen maksu. Maksua määrättäessä otetaan hyvityksenä huomioon viranhaltijapäätöksestä jo mahdollisesti peritty maksu.

17 § Erinäisiä taksan soveltamista koskevia määräyksiä

Mikäli lupahakemus hylätään tai hakija peruuttaa hakemuksen ennen päätöksen antamista ja päätösesitys on jo valmisteltu, peritään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

Mikäli lupahakemusta ei voida tutkia sen puutteellisuuden vuoksi peritään 30 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta (päätös hakemuksen tutkimatta jättämisestä).

Jos rakennuksessa suoritetaan samanaikaisesti useampia toimenpiteitä, peritään ainoastaan yksi pääasiallisen toimenpiteen mukaan määräytyvä perusmaksu.

Rakennusvalvontamaksua määrättäessä otetaan rakennuksen maksuperusteen mukaisesta kokonaisalasta huomioon 10 000 m² ylittävältä osalta 75 % ja 20 000 m² ylittävältä osalta 50 %.

Maksua määrättäessä rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kerrosten, kellareiden ja ullakon alat ulkoseinien ulkopinnat mukaan laskettuna. Mukaan ei lasketa 160 cm matalampia tiloja. Tätä määritelmää soveltaen lasketaan myös rakennuksen osan tai säiliön, katoksen tai vastaavan rakennelman kokonaisala.

18 § Paikan ja korkeusaseman merkitseminen sekä sijaintikatselmus

Mikäli lupapäätöksessä on edellytetty paikan ja korkeusaseman merkitseminen tai sijaintikatselmus, laskutetaan nämä kaupunkialueiden taksan mukaisesti.

19 § Taksan hyväksyminen ja voimaantulo

Tämän taksan on rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksynyt 18.12.2024. Tämä taksa on voimassa 1.1.2025 alkaen. Maksut määräytyvät hakemuksen jättämispäivänä voimassa olevan taksan mukaan.