

**RAKENNUSVALVONNAN TARKASTUS- JA VALVONTATEHTÄVISTÄ SEKÄ MUISTA VIRANOMAISTEHTÄVISTÄ SUORITETTAVAT MAKSUT**

(Hyväksytty ympäristölautakunnassa 14.12.2023)

1 §**Yleistä**

Maankäyttö- ja rakennuslain 145§: mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka maksuperusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Näiden maksujen perusteella määrätty maksut eivät ole arvonlisäverollisia.

2 §**Rakentamisen ja siihen verrattavien muutoksien valvonta (MRL 125 § ja 126 §)**

2.1	Rakennuksen rakentaminen ja rakennuksen laajentaminen	
	- rakennusta kohti	510 €
	- lisäksi rakennuksen / laajennuksen kokonaisalan mukaan	6,40 €/m ²
2.1.1	Talousrakennuksen rakentaminen ja laajentaminen (mm. jätehuoneet)	
	- rakennusta kohti	255 €
	- lisäksi rakennuksen / laajennuksen kokonaisalan mukaan	3,20 €/m ²
2.1.2	Säiliön, kasvihuoneen, rakennelman sekä katoksen rakentaminen ja laajentaminen (mm. jäteastiasuojat)	
	- puolet 2.1 mukaisesta maksusta	
2.1.3	Tuulivoimala kokonaiskorkeus yli 30 m	2650 €/yksikkö
2.1.4	Aurinkovoimalat	
	Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävät asuinrakennukset ja lomarakennukset sekä talousrakennukset	265 €
	Suuret paneelikentät, kokonaispinta-ala:	
	alle 1000m ²	1500 €
	1000-5000 m ² ,	3000 €
	yli 5000 m ² ,	3000 €
		+ 0,50 €/paneeli-m ²
		yli 5000 m ² ylittäväältä osalta

2.1.5	Matkaviestintukiasema ja masto	2650 €
2.1.6	Kylmäasema ja mittarikatos	550 €
2.2	Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän asuinrakennuksen sekä lomarakennuksen rakentaminen ja laajentaminen	
	- rakennusta kohti	360 €
	- lisäksi rakennuksen/ laajennuksen kokonaisalan mukaan	4,80 €/m²
2.2.1	Asumistarkoituksiin liittyvän varasto- tai talousrakennuksen, rakennelman sekä katoksen rakentaminen ja laajentaminen	
	- rakennusta/rakennelmaa kohti	210 €
	- lisäksi kokonaisalan mukaan	2,90 €/m²
2.2.2	Mikäli samanaikaisesti haetaan lupaa useammille toimenpiteille, peritään yksi, pääasiallisen toimenpiteen mukaan määräytyvä rakennuskohtainen maksu. Muista toimenpiteistä peritään lisäksi toimenpidekohtainen maksu.	30 €/toimenpide
2.3	Kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen (muu kuin laajennus, esim. rakennuksen rungon sisällä tapahtuva, jolla ei ulkoisia muutoksia).	
	- rakennusta kohti	265 €
	- lisäksi kokonaisalan lisäyksen mukaan	4,80 €/m²
2.4	Korjaus- ja muutostyö (MRL 125 § 2 ja 3 mom.), joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen tai jolla on vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin:	
	- rakennusta kohti	265 €
	- lisäksi korjattavan/ muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan	4,20 €/m²
2.5	Rakennuksen tai sen osan käyttäminen olennaisesti toiseen tarkoitukseen kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa (MRL 125 § 4 mom.):	
	- rakennusta kohti	265 €
	- lisäksi muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan	4,20 €/m²
2.6	Rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmän sekä ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen ja muutostyöt	
2.6.1	Kerrostalot ja muut rakennukset	100 €/asunto kuitenkin vähintään 1100 €
2.6.2	Mikäli kerrostalossa suoritettava toimenpide ei kohdistu asuntoihin	550 €

2.6.3	Rivitalot	100 €/asunto kuitenkin vähintään 550 €
2.6.4	Enintään 2 asuntoa käsittävät rakennukset	250 €/rakennus
2.7	Tilapäinen rakennuslupa MRL §176	
	- rakennusta kohti	360 €
	- lisäksi muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan	4,80 €/m²
2.7.1	Rakennusluvan myöntäminen määräaikaisena	
	- puolet 2.1 ja 2.2 §:n mukaisesta maksusta	
2.7.2	Määräaikaisen luvan jatkaminen sekä määräaikaisen luvan muuttaminen pysyväksi	
	- puolet 2.1 ja 2.2 §:n mukaisesta maksusta	
2.8	Muut toimenpiteet, jotka edellyttävät rakennuslupaa	360 €

3 §

Muiden luvanvaraisten toimenpiteiden valvonta

3.1	Julkisivun tai kattomuodon muuttaminen	
	- rakennusta kohti	445 €
	- enintään 2-asuntoinen asuinrakennus tai tällaisen asuinrakennuksen lisärakennus	290 €
3.2	Muut maankäyttö- ja rakennuslain 126a §:ssä tarkoitetut ja muut tässä pykälässä mainitsemattomat toimenpiteet, joihin vaaditaan rakennusvalvontaviranomaisen lupa:	
	- toimenpidettä kohti	365 €
3.3	Maalämpökaivo ja maalämpökeruupiiri	
	- toimenpidettä kohti	530 €
	- enintään 2-asuntoinen asuinrakennus	265 €
3.4	Mikäli samanaikaisesti haetaan lupaa useammille toimenpiteille, peritään yksi, pääasiallisen toimenpiteen mukaan määräytyvä rakennuskohtainen maksu. Muista toimenpiteistä peritään lisäksi toimenpidekohtainen maksu	30 €/toimenpide

4 §

Päätös hulevesiverkkoon liittymisvelvollisuudesta

Päätöstä kohti	85 €
----------------	-------------

5 §

Maisematyöluja (MRL 128 §)

Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai puiden kaataminen, alle 0,5 ha:n alalle kohdistuvat toimenpiteet **320 €**

0,5 ha tai suuremmat alat lisäksi **100 €/alkava ha**

6 §

Ilmoituksenvaraisten toimenpiteiden valvonta (MRL 129 §, 126a §)

Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisen ilmoituksen käsittely **160 €**

7 §

Rakennuksen purkaminen (MRL 127 §)

Rakennuksen tai sen osan purkaminen (purkamislupa) **600 €**

Enintään 2-asuntoiset asuinrakennukset ja niihin verrattavat rakennukset: (purkamislupa)
- rakennusta kohti **300 €**

Purkuilmoituksen käsittely **100 €**

Purkamislupa ja purkuilmoituksen käsittely rakennusluvan yhteydessä
- puolet em. maksusta

8 §

Aloituskokous, työnjohtajat, katselmukset ja tarkastukset

8.1 Aloituskokouksen pitäminen **235 €**

Enintään 2-asuntoiset asuinrakennukset ja niihin verrattavat rakennukset **125 €**

8.2 Rakennustyön vastaavan työnjohtajan, kvv-, iv-työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyminen/ ilmoituksen käsitteleminen
- päätöstä kohti **110 €/tjoht**

8.3 Katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden arvioimiseksi
- rakennustoimenpidettä kohti **200 €**
- enintään 2-asuntoista asuinrakennusta tai tällaisen asuinrakennuksen lisärakennusta kohti **120 €**

8.4 Rakennuttajasta tai toimenpiteen suorittajasta johtuva ylimääräinen katselmus tai tarkastus **110 €**

8.5 Loppukatselmuksessa määrätystä ensimmäisestä jälkitarkastuksesta ei peritä maksua, seuraavista peritään **110 €/katselmus**

9 §

Voimassa olevaan lupaan liittyvät päätökset (MRL 143 §)

9.1	Luvan voimassaoloajan pidentäminen työn aloittamista varten	
9.1.1	- Muut kuin enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset, talousrakennukset ja rakennelmat rakennusta kohti	530 €
	- lisäksi 25 % 2 §:n mukaisesta neliömaksusta, kuitenkin enintään	1600 €
9.1.2	- enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset, talousrakennukset ja rakennelmat	265 €
9.2	Luvan voimassaoloajan pidentäminen työn loppuunsaattamista varten	
9.2.1	- Muut kuin enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset, teollisuus, liike- ja toimistorakennukset	320 €/vuosi/ rakennuslupa
9.2.2	- enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset, loma-rakennukset, ja talousrakennukset	170 €/vuosi/ rakennuslupa
9.3	Lupapäätöksessä asetetun määräajan tai lupaehdon muuttaminen	265 €

10 §

Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset (MRL 137 § ja 171-172 §)

10.1	Lautakunnan tekemä suunnittelutarveratkaisu	470 €
10.2	Lautakunnan tekemä poikkeamispäätös	470 €
10.3	Lautakunnan tekemä poikkeamispäätös suunnittelutarveratkaisun yhteydessä	700 €
10.4	Rakennustarkastajan tekemä suunnittelutarveratkaisu	300 €
10.5	Rakennustarkastajan tekemä poikkeamispäätös	300 €
10.6	Rakennustarkastajan tekemä poikkeamispäätös suunnittelutarveratkaisun yhteydessä	470 €
10.7	Vähäinen poikkeus rakennusluvan yhteydessä (MRL 175 §)	
	- muut kuin enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset, päätöstä kohti	40 €
	- enintään 2-asuntoinen asuinrakennus tai tällaisen asuinrakennuksen lisärakennus, päätöstä kohti	120 €
	- Talousrakennukset ja vastaavat, päätöstä kohti	60 €

11 §

Aidan rakentaminen (MRA 82 §)

- Rakennusvalvontaviranomaisen hakemuksesta antama määräys aidan rakentamisvelvollisuudesta ja/tai aidan laadusta, sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken
- päätös

280 €

12 §

Rakennusrasitteet ja kiinteistöjen yhteisjärjestely

- 12.1 Rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen tai poistaminen (MRL 158-160§)
- Päätöskohtainen maksu, mikä sisältää yhden rasitteen
 - Lisämaksu jokaiselta seuraavalta rasitteelta
 - Enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta peritään maksuista 70%
- 12.2 Kiinteistöjen yhteisjärjestely (MRL 164 §)

345 €

90 €

700 €

13 §

Viranomaisen päätös johtojen, putkien ja kiinnikkeiden sekä muiden laitteiden sijoittamiseksi ja muuttamiseksi

- 13.1 Maankäyttö- ja rakennuslain 161 ja 162 §:n mukainen päätös
- 13.2 Maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:n mukainen päätös
- 13.3 Lain sähköisen viestinnän palveluista 233 §:n mukainen päätös

600 €

300 €

300 €

14 §

Muista viranomaistehtävistä perittäviä maksuja

- 14.1 Asiakkaan pyynnöstä tai tilauksesta tehtävät (vapaarahoitteiset rakennukset)
- kerrosalalaskelmat
 - kuitenkin vähintään
- 14.2 Ympäristölautakunnan ratkaistavaksi annettu rakennuspaikan käyttöä tai muuta haittaa koskeva valitus sekä muut lautakunnan päätökset
Ympäristölautakunta päättää valvontamaksun suorittajan

90 €/tunti
300 €/laskelma

260 €

15 §

Kokoontumishuoneistojen ja -alueiden tarkastus (MRA 54 §)

Mikäli luvassa on määrätty henkilöiden enimmäismäärästä, maksu lisätään lupamaksuun

- | | | |
|------|---|---------------------|
| 15.1 | Kokoontumishuoneistojen tarkastus ja hyväksyminen:
- huoneistoa kohti
- lisäksi huoneiston kokonaishenkilömäärän mukaan | 250 €
1,20 €/hlö |
|------|---|---------------------|

16 §

Pelastuslain mukaiset tehtävät (PL 71 §, 75 §)

- | | | |
|------|---|-------|
| 16.1 | Poikkeuksen myöntäminen väestönsuojalle asetuksessa tai rakenteellisissa määräyksissä asetetuista vaatimuksista (milloin siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia
- poikkeamispäätös | 450 € |
| 16.2 | Kahta tai useampaa rakennusta varten myönnetty lupa yhteisen väestönsuojan rakentamiseksi viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen valmistumisesta | 340 € |

17 §

Rakennuksen paikan merkitseminen, vertailukoron tuonti sekä sijaintikatselmuksen toimittaminen

Lupapäätöksen mukainen rakennuspaikan merkitseminen ja vertailukoron tuonti sekä sijaintikatselmuksat veloitetaan lupamaksun yhteydessä. Maksu sisältää yhdellä käyntikerralla tehtävän rakennuspaikan merkinnän sekä vertailukoron tuonnin sekä erillisellä käyntikerralla tehtävän sijaintikatselmuksen.

Mikäli rakennuksen paikan merkintä tai sijaintikatselmus joudutaan rakennuttajasta johtuvasta syystä uusimaan, peritään lisämaksua puolet voimassa olevista taksoista. Lisämaksun veloittaa Mittaus- ja kiinteistötoimi aina rakennuttajalta toimenpidettä tilattaessa.

- | | | |
|------|---|----------------|
| 17.1 | Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävä asuinrakennus ja lomarakennus sekä tallaisen rakennuksen laajennus
- rakennusta kohti | 400 € |
| | Yli kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus, muuntamo, liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto-, julkinen tai muu vastaava rakennus sekä tallaisen rakennuksen laajennus
- rakennusta kohti, kokonaisala alle 50 m ²
- rakennusta kohti, kokonaisala 50 m ² tai enemmän | 300 €
660 € |
| | Talousrakennus, rakennelma tai muu vastaava sekä niiden laajennus
- rakennusta/rakennelmaa kohti | 200 € |

	Erillinen sijaintikatselmuksen suorittaminen (silloin kun rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkintää ei ole edellytetty rakennusluvassa)	
	- rakennusta kohti	200 €
	Maalämpökaivon sijaintikatselmus	
	- ensimmäinen kaivo	150€
	- lisäkaivot	20 €/kaivo
	Ilmoitusmenettelyyn liittyvä sijaintikatselmus	150 €
	Aidan paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus perustuu työaikaveloitukseen, joka määräytyy aina kulloinkin voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaan.	
17.2	Rakennuspaikan merkintä ja anturaan merkittävä sijaintikatselmus sisältävät rakennusta kohti 4-6 merkkiä. Lisäpisteet tilataan ja laskutetaan erikseen Mittaus- ja kiinteistötoimesta.	50 €/piste
	Vertailukoron tuonti rakennuspaikalle erillisenä toimenpiteenä perustuu työaikaveloitukseen, joka määräytyy aina kulloinkin voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaan.	
	Työ tilataan ja laskutetaan erikseen Mittaus- ja kiinteistötoimesta	

18 §

Viranomaisen suorittama kuuleminen ja lausunnot (MRL 133 §, 137 §, 173 §, MRA 65 §, 86 §)

18.1	Rakennuslupahakemuksen sekä purkamis-, toimenpide- ja maisematyöluvan vireille tulosta ilmoittaminen	
	- naapuria kohti	90 €
	- kunnallisen ilmoituksen laatiminen	130 €
18.2	Kuuleminen poikkeamista tai suunnittelutarveratkaisua koskevan hakemuksen johdosta	
	- naapuria kohti	90 €
	- kunnallisen ilmoituksen laatiminen	130 €
	Lisäksi peritään kohtien 19.1 ja 19.2 mukaiset todelliset kuuluttamis- ja ilmoituskulut täysimääräisinä.	

19 §

Lupa rakennustyön suorittamiseen ennen päätöksen lainvoimaisuutta (MRL 144 §)

19.1	Rakennuttajan tai toimenpiteen suorittajan pyynnöstä annettu lupa töiden suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman	300 €
------	--	--------------

19.2	Enintään 2-asuntoista asuinrakennusta tai tällaisen asuinrakennuksen lisärakennusta kohti	150 €
------	---	--------------

20 §

Päätös rakennuttajavalvonnasta

20.1	Päätös valvontasuunnitelmasta Mikäli viranomainen päättää, että olennainen osa rakennusvalvontaan liittyvistä tehtävistä jää rakennuttajan tehtäväksi, tulee viranomaisen päättää vastaavasta rakennusvalvontamaksun alentamisesta. Alennus on enintään 25 %. Jos rakennuttajalle myönnetty valvontaoikeus peruutetaan, on rakennusvalvontamaksu suoritettava alentamattomana, ellei viranomainen erityisistä syistä toisin päättä.	750 €
------	---	--------------

21 §

Pakkokeinoista perittävät maksut (MRL 180 § ja 182 §, uhkasakkolaki 10 §, 15 §)

21.1	Lautakunnan päätös pysyttää viranhaltijan antama keskeyttämismääräys	630 €
21.2	Lautakunnan päätös tehdyn työn tai laiminlyönnin oikaisemisesta määräajassa (MRL 182.1 §)	630 €
21.3	Uhkasakon asettamispäätös (MRL 182.2 §)	630 €
21.4	Teettämisuhan asettamispäätös (MRL 182.2 §)	630 €
21.5	Uhkasakon tuomitsemispäätös (uhkasakkoL10 §)	630 €
21.6	Teettämisuhan täytäntöönpanopäätös (uhkasakkoL15 §)	630 €

22 §

Maksun määrääminen korotettuna

22.1	Jos viranomaisen tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvanvastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että rakennuttaja tai toimenpiteen suorittaja muutoin on laiminlyönyt hänelle kuuluvat velvollisuutensa, peritään hankkeesta suoritettavaksi tämän taksan mukainen maksu lisättyinä siihen lisätyöstä aiheutuneet kustannukset
------	---

23 §

Asiakirjojen digitointi

Paperiasiakirjojen digitointi sähköiseen muotoon sähköistä lupakäsittelyä ja arkistointia varten, kun hakija on toimittanut hakemuksen tai liitteet muussa kuin sähköisessä muodossa.

- A4 tai A3 kopiot
- Suuret kopiot ja määrät hakijan tulee teettää kustannuksellaan kopiolaitoksen kautta.

**90 €/alkava
työtunti**

24 §

Maksun suorittaminen ja palauttaminen

24.1 Maksun suorittaminen

Maksuperusteiden mukaiset maksut on suoritettava, kun päätös on annettu.

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

Mikäli maksua ei suoriteta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava Korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.

Maksuihin sisältyy päätösasiakirjojen lunastusmaksu.

24.2 Maksun palauttaminen

24.2.1 Luvan raukeaminen

Milloin rakennuksen rakentamista varten myönnetty rakennuslupa on rauennut ja työ on aloittamatta, luvan saajalle palautetaan 50 % hänen suorittamastaan maksusta. Maksu palautetaan, mikäli ao. summa on yli 200 €.

Mikäli rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on osittain rauennut, määrätään palautettavan maksun suuruus siitä valvontamaksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Mikäli rakennuksen paikan ja korkeusaseman maalle merkitsemiseen tai sijaintikatselmuksen toimittamisen suorittamiseen on jo tehty toimenpiteitä, palautetaan laskusta puolet, mikäli rakennushanke peruuntuu. Jos kyseisiä toimenpiteitä ei ole tehty, palautetaan maksu kokonaan.

Maksun palautusta on haettava kirjallisesti.

24.2.2 Uuden luvan käsittely vanhan ollessa voimassa

Jos rakennuttaja rakennusluvan voimassa ollessa luopuu siitä ja hakee lupaa suorittaa rakennustyö uusien rakennuspiirustusten mukaisesti, hyvitetään luvan hakijalle 50 % aikaisemmin suoritetusta maksusta uuden hakemuksen mukaista maksua määrättäessä. Mikäli muutos on vähäinen, voidaan maksu periä jo maksetun rakennusvalvontamaksun lisäksi 2 §:n mukaan (muutos olemassa olevaan rakennuslupaan).

24.2.3 Hakemuksen peruuttaminen tai hylkääminen

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

Mikäli viranhaltijan päätökseen tyytymätön hakija tekee oikaisuvaatimuksen ympäristölautakunnalle ja ympäristölautakunta muuttaa viranhaltijan kielteisen päätöksen ja myöntää luvan, peritään hakijalta maksuperusteiden mukainen maksu. Maksua määrättäessä otetaan huomioon kielteisestä päätöksestä jo peritty maksu.

25 §

Taksan soveltamista koskevia määräyksiä

25.1 Kokonaisalan laskenta

Maksua määrättäessä rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yhteensä ulkomitoin. Mukaan ei lasketa parvekkeita eikä vähäisiä katoksia (enintään 20 m²). Tätä määritelmää soveltaen lasketaan myös rakennuksen osan sekä säiliön, katoksen tai vastaavan kokonaisala. Taksan 2.1 rakennusvalvontamaksua määrättäessä otetaan rakennuksen maksuperusteena olevasta kokonaisalasta huomioon 10.000 m² ylittävältä osalta 75 % ja 20.000 m² ylittävältä osalta 50 %.

25.2 Maksun kohtuullistaminen

Mikäli edellä olevien perusteiden mukaan määräytyvä maksu korjaus- ja muutostöissä muodostuu kohtuuttoman korkeaksi/alhaiseksi suhteessa toimenpiteen laatuun ja laajuuteen sekä viranomaisilta vaadittavaan työmäärään, voi rakennusvalvonta erityisestä syystä alentaa/korottaa maksua. Maksun tulee aina kuitenkin kattaa viranomaiselle aiheutuneet todelliset kustannukset.

26 §

Muistutukset ja oikaisuvaatimus maksusta

Tämän taksan perusteella määrättyä maksua koskevat muistutukset on tehtävä laskusta ilmenevässä ajassa rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvonta voi muistutuksen johdosta korjata laskussa olevan virheen. Mikäli laskua ei muistutuksen johdosta korjata, voi asian saattaa oikaisuvaatimuksella Kotkan kaupungin ympäristölautakunnan päätettäväksi.

27 §

Maksuperusteiden hyväksyminen ja voimaantulo

Nämä maksuperusteet ovat Kotkan ympäristölautakunnan 14.12.2023 hyväksymät ja tulevat muutoksenhausta huolimatta voimaan 01.01.2024.

Rakennusvalvontamaksu määräytyy sen rakennusvalvontataksan mukaan, joka on voimassa hakemuksen saapumispäivänä.