

RAKENNUSVALVONNAN TARKASTUS- JA VALVONTA- TEHTÄVISTÄ SEKÄ MUISTA VIRANOMAISTEHTÄVISTÄ SUORITETTAVAT MAKSUT

Hyväksytty ympäristölautakunnassa 15.5.2025 § 66

1 § Yleistä

Rakentamislain 79 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. 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 / rakennustarkastaja / tarkastusarkkitehti / tarkastusinsinööri) 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:

- 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

Näiden maksujen perusteella määrätyt maksut eivät ole arvonlisäverollisia.

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

2.1 Rakennuksen rakentaminen ja rakennuksen laajentaminen

- maksu rakennusta kohti **560 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **7,0 €/m²**

2.2 Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän asuin- ja lomarakennuksen rakentaminen tai laajentaminen

- maksu rakennusta kohti **400 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **5,3 €/m²**

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

- maksu rakennusta kohti **280 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **3,5 €/m²**

2.4 Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen (RakL 10 §)

- maksu rakennusta kohti **400 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **5,3 €/m²**

2.5 Mastot ja mainospylonit

- matkaviestitukiasema ja masto **3000 €**
- vähintään 30 metriä korkea masto, piippu tai mainospyloni **1000 €**

2.6 Erityistä toimintaa varten rakennettavan alueen rakentaminen (RakL 42.1 § kohta 8)

- Urheilualue, varasto- tai pysäköintialue tai muu erillistä toimenpidettä varten rakennettava alue
- maksu rakentamistoimenpidettä kohti **400 €**

2.7 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 §)

- maksu rakennuskohdetta kohti **280 €**
- lisäksi rakennuskohteen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **3,5 €/m²**

Kohdissa 2.1–2.7 maksu peritään rakennuskohteen rakentamisen osalta 30 % korotettuna, mikäli rakennuspaikka sijoittuu suunnittelutarvealueelle ja sijoittamisen edellytysten täyttymisen arviointi edellyttää vähäistä suurempaa työmäärää.

2.8 Yleisörakennelman rakentaminen (RakL 42.1 § kohta 4)

Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä

- maksu rakennuskohdetta kohti **280 €**
- lisäksi rakennuskohteen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **3,5 €/m²**

2.9 Tuulivoimala

- pientuulivoimala	500 €
- alle 3 MW	8 000 €
- 3 MW tai suurempi	10 000 €

2.10 Aurinkovoimala (rakennuksiin tai maahan asennettavat)

- enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävät asuin- ja lomarakennukset sekä talousrakennukset	300 €
- suuret paneelikentät kokonaispinta-ala	
alle 1000 m ²	1500 €
1000-5000 m ²	3000 €
yli 5000 m ²	3000 € + 0,5 €/paneeli-m ² yli 5000 m ² ylittävältä osalta

2.11 Energiakaivon (RakL 42.1 § kohta 7) tai keruupiirin rakentaminen (RakL 43.3 §)

- luvan yhteydessä	160 €
- suuret rakennuskohteet	600 €
- enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset	300 €

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

- mainoslaitetta kohti	300 €
------------------------	-------

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

- maksu rakennusta kohti	300 €
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan	4,6 €/m ²

3.2 Rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmän sekä ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen ja muutostyöt

3.2.1 Kerrostalot ja muut rakennukset

- maksu kun asuntoja on alle kymmenen (10)	1300 €
- maksu kun asuntoja on kymmenen (10) tai enemmän	1500 €

3.2.2 Mikäli kerrostalossa suoritettava toimenpide ei kohdistu asuntoihin	800 €
---	-------

3.2.3 Rivitalot	800 €
-----------------	-------

3.2.4 Enintään 2 asuntoa käsittävät rakennukset	300 €/rakennus
---	----------------

3.3 Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos

- maksu rakennusta kohti **300 €**
- lisäksi rakennuksen tai laajennuksen kokonaisalan mukaan **4,6 €/m²**

3.4 Julkisivun tai kattomuodon muuttaminen

- maksu rakennusta kohti **500 €**
- enintään kaksiasuntoiset pientalot **300 €**

3.5 Mikäli samanaikaisesti haetaan lupaa useammille toimenpiteille, peritään yksi, pääasiallisen toimenpiteen mukaan määräytyvä rakennuskohtainen maksu. Muista toimenpiteistä peritään lisäksi toimenpidekohtainen maksu **50 euroa**

Maksu peritään kohdan 3.2 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 **400 €**

4.2 Muut rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet

- maksu toimenpidettä kohden **400 €**

5 § Sijoittamislupa

5.1 Erillinen päätös RakL 44–46 § sijoittamisen edellytysten arvioimiseksi

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

6 § Toteuttamislupa

6.1. Erillinen päätös toteuttamisluvasta RakL 44-46 §:ssä säädettyjen edellytysten arvioimiseksi

- Toteuttamislupamaksu on 80 % taksan 2 § - 3 §:n mukaisesta rakentamisluvan määrästä

7 § Maisematyölupa (RakL 53 §)

Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai puiden kaataminen asemakaavan ulkopuolisilla alueilla

- alle 0,5 ha:n alalle kohdistuvat toimenpiteet **350 €**
- 0,5 ha tai suuremmat alat lisäksi **110 €/alkava ha**

8 § Purkamisluvat

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

- maksu rakennusta kohti **660 €**
- enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset ja niihin verrattavat rakennukset **300 €**

8.2 Rakennuksen purkamisilmoitus erillisenä asiana (55.3 §)

- maksu purkamisilmoitusta kohti **130 €**

8.3 Purkamislupa ja purkuilmoituksen käsittely rakentamisluvan yhteydessä

- puolet em. maksusta

9 § Poikkeamispäätökset ja vähäinen poikkeaminen

9.1 Vähäistä suurempi RakL 57 §:n mukainen poikkeamispäätös

- maksu poikkeamispäätöstä kohti viranhaltijapäätösten osalta **400 €**

- maksu poikkeamispäätöstä kohti lautakunnan päätösten osalta **600 €**

9.2 Vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen (RakL 59 §) yhteydessä

- maksu rakentamislupapäätöstä kohti **300 €**

- enintään kaksiasuntoiset pientalot **150 €**

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

- maksu poikkeamispäätöstä kohti **500 €**

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

- maksu poikkeamispäätöstä kohti **400 €**

10 § Muita lupakäsittelyn ja rakennustyön valvonnan viranomaistehtäviä

10.1 Kuuleminen rakentamislupahakemuksesta, sijoittamis-, toteuttamis-, purkamis-, maisematyö- ja poikkeamisluvasta (RakL 63, 64, 65 §)

- maksu kuultavaa naapurikiinteistöä kohti **100 €**

- kun tiedoksianto toimitetaan kuntalain (410/2015) 108 §:n mukaisella ilmoituksella
maksu on **200 €**

Mahdolliset kuulutuskustannukset peritään todellisten kustannusten mukaan.

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

- maksu katselmusta kohti **200 €**

10.3 Aloittamisoikeuden myöntäminen (RakL 78 §)

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

- 2.1 § mukaiset **400 €**

- muut **200 €**

10.4 Aloituskokouksen pitäminen (RakL 110 §)

- suuret kohteet **250 €**
- enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset **150 €**

10.5 Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen (RakL 41 §)

- maksu päätöstä kohti **300 €**
- lisäksi huoneiston kokonaishenkilömäärän mukaan **1,5 €/hlö**

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

- maksu päätöstä kohti **250 €**

10.7 Päätös rakennuttajavalvonnasta, valvontasuunnitelmasta ja asiantuntijatarkastuksesta (RakL 119 § ja 114 §)

- maksu päätöstä kohti **850 €**

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.

10.8 Päätös ulkopuolisesta tarkastuksesta (RakL 115 §)

- maksu päätöstä kohti **250 €**

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

- maksu toimenpidettä kohden **250 €**

10.10 Luvan voimassaolon päätyttyä pidettävä katselmus tai muu viranomaistoimenpide

- erityistapauksissa voidaan rakentamisluvassa määrätty katselmus pitää luvan voimassaolon päättymisen jälkeen, maksu katselmusta kohti **250 €**
- lisäksi veloitetaan toimenpiteeseen käytetty aika **100 €/h**

11 § Voimassa oleviin lupiin liittyvät päätökset

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

- rakennuksen rakentaminen tai laajentaminen **600 €**
- lisäksi 25 % 2 §:n mukaisesta neliömaksusta kuitenkin enintään **1800 €**
- enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset ja lomarakennukset **300 €**
- muut rakentamislain ja MRL:n mukaista lupaa edellyttävät toimenpiteet **300 €**

11.2 Luvan voimassaoloajan pidentäminen työn loppuunsaattamista varten

- rakennuksen rakentaminen tai laajentaminen **350 €/vuosi**
- enintään kaksiasuntoiset asuinrakennukset ja lomarakennukset **200 €/vuosi**
- muut rakentamislain ja MRL:n mukaista lupaa edellyttävät toimenpiteet **200 €/vuosi**

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

- maksu toimenpidettä kohti **300 €**

12 § Rakennusrasitteet, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyt

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

- päätös sisältäen yhden rasitteen **400 €**

- lisämaksu jokaiselta seuraavalta rasitteelta **100 €**

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

- maksu päätöstä kohti **600 €**

12.3 Kiinteistöjen yhteisjärjestely (RakL 135 ja 136 §)

- maksu päätöstä kohti **700 €**

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

13.1 Viranhaltijan antama kirjallisen kehotuksen noudattamisen valvontatehtävä/jälkitarkastus

- tarkastuskohdetta kohden, työmäärän mukaan **100 €/alkava työtunti**

- kuitenkin vähintään **300 €**

- ja enintään **800 €**

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

- maksu päätöstä kohti **700 €**

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

- maksu päätöstä kohti **700 €**

13.4. Uhkasakon tuomitsemispäätös (Uhkasakkolaki 10 §)

- maksu päätöstä kohti **700 €**

13.5 Teettämisuhan toimeenpanopäätös (Uhkasakkolaki 15 §)

- maksu päätöstä kohti **700 €**

13.6 Valvontainsinöörin suorittama jälkitarkastus	
- tarkastuskohdetta kohden, työmäärän mukaan	100 €/alkava työtunti
- kuitenkin vähintään	300 €
- ja enintään	800 €

14 § Muista viranomaistehtävistä perittäviä maksuja

14.1 Asiakkaan pyynnöstä tai tilauksesta tehtävät kerrosalalaskelmat	
- laskelmaa kohden	100 €/alkava työtunti
- kuitenkin vähintään	300 €/laskelma

Kaupunkisuunnittelun karttatulosteiden, digitaalisen aineiston ja maastomittauksen hinnasto perustuu 01.05.2025 alkaen kaupunkisuunnittelujohtajan 25.04.2025 tekemään viranhaltijapäätökseen.
Rakentamislupaan liittyvät mittausmaksut peritään edelleen rakentamislupamaksun yhteydessä.

15 § Maksun määrääminen korotettuna

15.1 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 lisättynä siihen lisätyöstä aiheutuneet kustannukset

16 § Asiakirjojen digitointi

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

- A4 tai A3 kopiot	100 €/alkava työtunti
--------------------	----------------------------------

Suuret kopiot ja määrät hakijan tulee teettää kustannuksellaan kopiolaitoksen kautta.

17 § Maksun suorittaminen ja palauttaminen

17.1 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.

17.2 Maksun palauttaminen

17.2.1 Luvan raukeaminen

Milloin rakennuksen rakentamista varten myönnetty rakentamislupa on rauennut ja työ on aloittamatta, luvan saajalle palautetaan 50 % hänen suorittamastaan maksusta. Maksu palautetaan, mikäli ao. summa on yli 250 €.

Mikäli rakentamislupa 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.

17.2.2 Uuden luvan käsittely vanhan ollessa voimassa

Jos rakennuttaja rakentamisluvan 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).

17.2.3 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.

18 § Taksan soveltamista koskevia määräyksiä

18.1 Kokonaisalan laskenta

Maksua määrättäessä rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yhteensä ulkomitoin. 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 %.

18.2 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.

19 § 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.

20 § Taksan hyväksyminen ja voimaantulo

Nämä maksuperusteet on hyväksytty Kotkan ympäristölautakunnassa 15.05.2025 ja tulevat muutoksenhausta huolimatta voimaan 01.06.2025.

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