

## KAJAANIN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISEN MAKSUT

Hyväksytty ympäristöteknisessä lautakunnassa 28.2.2024 § XX

Voimassa 01.04.2024 alkaen.

~~Hyväksytty ympäristöteknisessä lautakunnassa 23.11.2022 § 97~~

~~Voimassa 01.01.2023 alkaen.~~

### 1 § YLEISTÄ

Maankäyttö ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään tässä taksassa.

### 2 § RAKENNUSLUPIEN KÄSITTELY JA VALVONTA (MRL 125 §, alv 0 %)

#### 2.1 Rakennuksen rakentaminen ja rakennuksen laajentaminen

- rakennusta kohti 580,00 €
- lisäksi rakennuksen/laajennuksen kokonaisalan mukaan 5,80 €/m<sup>2</sup>

#### 2.2 Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asunnon rakentaminen sekä tällaisten rakennusten laajentaminen

- rakennusta kohti 440,00 €
- lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 4,00 €/m<sup>2</sup>

#### 2.3 Kevytrakenteisen vapaa-ajan asunnon, lämpöeristetyin varistorakennuksen sekä asuntoon tai vapaa-ajan asuntoon liittyvän saunan ja talousrakennuksen rakentaminen tai näiden laajentaminen

- rakennusta kohti 250,00 €
- lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 2,50 €/m<sup>2</sup>

#### 2.4 Rakenteiltaan ja varusteiltaan yksinkertaisen rakennuksen kuten



kylmän varaston, kasvihuoneen ja pressuhallin rakentaminen sekä rakennelman tai katoksen rakentaminen ja näiden laajentaminen. Myös erillinen maanalainen rakentaminen (varastoluolat, hiihto-/autotunnelit tms.) tai tällaisten laajentaminen

- rakennusta/rakennelmaa/katosta kohti 230,00 €
- lisäksi rakennuksen/rakennelman/katoksen kokonaisalan mukaan 2,30 €/m<sup>2</sup>

#### 2.5 Kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen (muu kuin laajennus)

- rakennusta kohti 280,00 €
- lisäksi kokonaisalan lisäyksen mukaan 2,80 €/m<sup>2</sup>

#### 2.6 Korjaus- ja muutostyö joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen tai jolla on vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin

- rakennusta kohti 280,00 €
- lisäksi korjattavan/muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 2,80 €/m<sup>2</sup>

#### 2.7 Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen (esim. vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen)

- rakennusta kohti 300,00 €
- lisäksi muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 3,00 €/m<sup>2</sup>

#### 2.8 Erillislaitteet (kun kokonaiskorkeus ylittää 30 m vaativat erillislaitteet rakennusluvan)

- masto, piippu tai vastaava ja tuulivoimala h=31-50 m 1000 €/ kpl
- masto, piippu tai vastaava ja tuulivoimala h=51-100 m 1.500,00 €/ kpl
- masto, piippu tai vastaava ja suuret tuulivoimalat, kokonaiskorkeus yli 100 m 10.000,00 €/ kpl

#### 2.9 Aurinkovoimalat (kun paneelien koko ylittää 1000 m<sup>2</sup>, vaativat rakennusluvan)

- Aurinkovoimalapaneelit 1 – 1000 m<sup>2</sup> (kts. toimenpidelupa 4§) 230,00 €/kpl  
+0,5€/m<sup>2</sup>
- Aurinkovoimalapaneelit 1001 m<sup>2</sup> – 1 ha 1.500,00 €/ kpl



- Aurinkovoimala maa-ala 1 ha – 10 ha 7.500,00 €/ kpl
- Aurinkovoimala maa-ala 10 ha – 100 ha 15.000,00 €/ kpl
- Aurinkovoimala maa-ala yli 100 ha 19.000,00 €/ kpl

## 2.10 Muut toimenpiteet, jotka edellyttävät rakennuslupaa

- rakennusta kohti 280,00 €

## 3 § VÄHÄISEN POIKKEAMISEN MYÖNTÄMINEN RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ (MRL 175 §, alv 0 %)

3.1 Lupapäätöksen yhteydessä asemakaavasta myönnetty vähäinen poikkeaminen muutoin määräytyvän maksun lisäksi 100,00 €

3.2 Jos vähäisiä, kaavallisia poikkeamisia on kaksi tai useampi, niin maksu on muutoin määräytyvän maksun lisäksi 150,00 €

## 4 § TOIMENPIDELUPIEN KÄSITTELY JA VALVONTA (MRL 126 §, 126a §, alv 0 %) RAKENNUSJÄRJESTYKSEN KOHTA 2.3

- Rakennusta tai toimenpidettä kohti 230,00 €
- lisäksi rakennuksen tai rakennelman kokonais- tai muutosalan mukaan 2,30 €/ m2
- lisäksi yleisörakennelman, säilytys- tai varastointialueen sekä aurinkokeräimen tmv. pinta-alan mukaan (rak. järj. kohta 2.3) 0,50 €/ m2
- ~~• lisäksi yleisörakennelman ja säilytys- tai varastointialueen pinta-alan mukaan (kohdat 2 ja 6) 0,50 €/ m2~~

## 5 § PURKAMISEEN LIITTYVÄ VALVONTA (MRL 127 §, alv 0 %)

### 5.1 Rakennuksen purkamisluvan käsittely

- rakennusta kohti 300,00 €
- lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan, kun rakennus on yli 100 m2 0,50 €/ m2

## 5.2 Purkamisluvan käsittely rakennusluvan yhteydessä

- rakennusta kohti 300,00 €
- lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan, kun rakennus on yli 100 m<sup>2</sup> 0,50 €/ m<sup>2</sup>

## 5.3 Rakennuksen purkamisilmoituksen käsittely

- ilmoitusta kohti 70,00 €

## 5.4 Purkamisilmoituksen käsittely rakennusluvan yhteydessä

- ilmoitusta kohti 50,00 €

## **6 § MAISEMATYÖLUPA (MRL 128 §, alv 0 %)**

- 6.1 Maisemaa muuttava maanrakennustyö 330,00 €
- 6.2 Puiden kaataminen 180,00 €
- 6.3 Muu näihin verrattava toimenpide 180,00 €

## **7 § TILAPÄINEN RAKENNUSLUPA (MRL 176 §, alv 0 %)**

- Tilapäisen rakennuksen rakentaminen enintään 5 vuoden ajaksi samat kuin lupamaksut

## **8 § VOIMASSA OLEVAAN LUPAAN LIITTYVÄT PÄÄTÖKSET (MRL 143 §, alv 0 %)**

- 8.1 Rakennusluvan voimassaoloajan pidentäminen työn aloittamista tai työn loppuunsaattamista varten 160,00 €
- 8.2 Rakennuslupapiirustuksiin rakennusaikaisten vähäisten muutosten hyväksyminen tai rakennushanketietojen (RH1 ja RH2) muuttaminen 200,00 €
  - lisäksi muutosten kokonaisalan mukaan laskutetaan alkuperäisestä neliöhinnasta 50 %
  - lisäksi laajennuksen kokonaisala laskutetaan alkuperäisen neliöhinnan mukaisesti 100 %

## **9 § ALOITUSKOKOUS JA KATSELMUKSET SEKÄ TARKASTUKSET (MRL 121 §, alv 0 %)**

- 9.1 Aloituskokouksen pitäminen 120,00 €
- 9.2 Rakennuttajasta tai toimenpiteen suorittajasta johtuva ylimääräinen katselmus, tarkastus (muu kuin luvassa määrätty katselmus) 120,00 €

**10 § RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISelta PYYDETTY LAUSUNTO, ARVIO TAI TODISTUS (alv 0 %)**

10.1 Rakennushankkeeseen ryhtyvälle pyynnöstä annettu rakennusvalvontaviranomaisen lausunto, arvio tai todistus	120,00 €
• seuraava alkava tunti	80,00 €/h
10.2 Muun viranomaistehtävän yksikköhinta	90,00 €/h
• seuraava alkava tunti	80,00 €/h
10.3 Lupapäätöksen lainvoimaisuustodistus	30,00 €

**11 § RAKENNUKSEN PAIKAN JA KORKEUSASEMAN MAALLE MERKITSEMINEN JA SIJAINTIKATSELMUKSEN SUORITTAMINEN (MRL 149b §, MRL 150 §, alv 0 %)**

## 11.1 Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen

Pyynnöstä tehtävän rakennuspaikan (kaivupaikan) merkinnästä ennakkoon, ennen nurkkapisteiden merkitsemistä peritään 50 % kohdissa 11.1.1 – 11.1.4 määrätyistä maksuista (+ alv 24 %)

## 11.1.1 Asuinrakennus, jossa on enintään kaksi asuinhuoneistoa sekä lomarakennukset

- perusmerkintä (sis. neljä nurkkapistettä) 324,00 €
- lisäpisteet 46,00 €/kpl

## 11.1.2 Asuinrakennus, jossa huoneistojen lukumäärä on 3 – 8

- perusmerkintä (sis. neljä nurkkapistettä) 432,00 €
- lisäpisteet 85,00 €/kpl

## 11.1.3 Asuinrakennus, jossa huoneistojen lukumäärä on yli 8 sekä teollisuus-, liike- ja julkiset rakennukset

- perusmerkintä (sis. neljä nurkkapistettä) 540,00 €
- lisäpisteet 126,00 €/kpl

11.1.4 Kun kysymyksessä on pohjapinta-alaltaan enintään olemassa olevan rakennuksen suuruinen asuinrakennuksen laajennus, kevytrakenteinen vapaa-ajanasunto, kevytrakenteinen pieni talousrakennus tai katos

- perusmerkintä (sis. neljä nurkkapistettä) 216,00 €
- lisäpisteet 25,00 €/kpl

## 11.1.5 Maalämpökaivojen sijainninmerkinnät

- 1–2 reikää 101,00 €
- 3–4 reikää 202,00 €



- 5–6 reikää 303,00 €
- 7–8 reikää 404,00 €
- jne.

## 11.2 Rakennuksen sijaintikatselmuksen toimittaminen

### 11.2.1 Asuinrakennus, jossa on enintään kaksi asuinhuoneistoa sekä lomarakennukset

- sijaintikatselmus (sis. neljä nurkkapistettä) 162,00 €
- lisäpisteet 36,00 €/kpl

### 11.2.2 Asuinrakennus, jossa huoneistojen lukumäärä on 3–8

- sijaintikatselmus (sis. neljä nurkkapistettä) 270,00 €
- lisäpisteet 60,00 €/kpl

### 11.2.3 Asuinrakennus, jossa huoneistojen lukumäärä on yli 8 sekä teollisuus-, liike- ja julkiset rakennukset

- sijaintikatselmus (sis. neljä nurkkapistettä) 324,00 €
- lisäpisteet 72,00 €/kpl

### 11.2.4 Kun kysymyksessä on pohjapinta-alaltaan enintään olemassa olevan rakennuksen suuruinen asuinrakennuksen laajennus, kevytrakenteinen vapaa-ajanasunto, kevytrakenteinen pieni talousrakennus tai katos

- sijaintikatselmus (sis. neljä nurkkapistettä) 108,00 €
- lisäpisteet 24,00 €/kpl

### 11.2.5 Pihamaan korkeuksien tarkistaminen ennen loppukatselmusta, sis. 20 pistettä 152,00 €

- lisäpisteet (seuraavat 10 pistettä) 50 €

### 11.2.6 Maalämpökaivojen sijaintikatselmuksiset

- 1–2 reikää 101,00 €
- 3–4 reikää 202,00 €
- 5–6 reikää 303,00 €
- 7–8 reikää 404,00 €

- jne.

### 11.3 Aidan paikan merkitseminen tai sijaintikatselmuksen toimittaminen

- sisältää 2 pistettä 123,00 €
- seuraavat pisteet 20,00 € /kpl

## **12 § RAKENNUSRASITTEET (MRL 158 §, 158a §, 159 §, 160 §, alv 0 %)**

12.1 Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite 320,00 €

12.2 Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten perustettu toista kiinteistöä rasittava oikeus (rakennusrasite)

- rakennusrasitteen perustaminen/rasite 250,00 €
- rakennusrasitteen muuttaminen/rasite 250,00 €
- rakennusrasitteen poistaminen/rasite 250,00 €

## **13 § AIDAN RAKENTAMINEN (MRA 82 §, alv 0 %)**

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

- päätös 250,00 €

## **14 § RAKENNUSTYÖN HAITTOJEN VÄLTÄMINEN (MRA 83 §, alv 0 %)**

Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä (työmaan aitaaminen, suojarakenteet henkilö- ja omaisuusvahinkojen estämiseksi, toimenpiteet liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä rakennustyön järjestämiseksi niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille tai ohikulkijoille).

- määräys 130,00 €
- lupa naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen (MRL 149a §) 250,00 €

## **15 § YHDYSKUNTATEKNISTEN LAITTEIDEN SIOITTAMINEN (MRL 161 §, 162 §, alv 0 %)**

Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon, vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista koskeva päätös 380,00 €

- Edellä mainitun toimenpiteen sijoittamista koskeva muutospäätös 130,00 €

**16 § KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELY (MRL 164 §, alv 0 %)**

Rakennusvalvontaviranomaisen kiinteistön omistajan aloitteesta antama määräys korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä 250,00 €

**17 § LUONNOLLISEN VEDENJUOKSUN MUUTTAMINEN KIINTEISTÖLLÄ (MRL 165 §, alv 0 %)**

Hakemuksesta annettu määräys haitan korjaamisesta tai poistamisesta 380,00 €

**18 § VIRANOMAISEN SUORITTAMA KUULEMINEN JA LAUSUNNOT (MRL 133 §, MRA 65 §, alv 0 %)**

18.1 Kuuleminen rakennus- ja toimenpidelupaa, purkamislupaa ja maisematyölupaa koskevan hakemuksen johdosta 50,00 € / naapuri  
18.2 Kunnallisen ilmoituksen julkaiseminen kulut + 50,00 €

**19 § ALOITTAMISOIKEUS (MRL 144 §, alv 0 %)**

Luvan antaminen hakemuksesta rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen vakuuden turvin osaksi tai kokonaan ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman 250,00 €

**20 § RAKENNUTTAJAVALVONTA (MRL 151 §, MRA 78 §)**

Mikäli viranomainen päättää, että olennainen osa rakennusvalvontaan liittyvistä tehtävistä jää rakennuttajan valvottavaksi, tulee rakennus- valvontamaksusta antaa vastaava alennus.

Alennus on enintään 30 % lupamaksusta, pois lukien rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisen osuus maksusta.

Jos rakennuttajalle myönnetty valvontaoikeus peruutetaan, on rakennusvalvontamaksu suoritettava alentamattomana, ellei rakennusvalvontaviranomainen erityisistä syistä toisin päättä.

**21 § KOKOONTUMISTILOJEN TARKASTUS (MRL 117k §, alv 0 %)**

Mikäli rakennusluvassa tai toimenpideluvassa vahvistetaan kyseisessä tilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä, taksan mukainen henkilöiden enimmäismäärän vahvistamismaksu lisätään lupamaksuun.

21.1 Kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärän vahvistaminen 250,00 €  
21.2 Kokoontumisalueiden tarkastus, aluetta kohti 380,00 €



## **22 § ASIAKIRJOJEN LUNASTUS JA MUUT TEHTÄVÄT (+ alv 24 %)**

22.1. Muun kuin rakennuslupaan liittyvän lausunnon tai todistusten lunastaminen ja muiden viranomaistehtävien yksikköhinta, jonka antaminen edellyttää arkistoseloitusta tai rakennuspaikalla käyntiä, vähintään	120,00 €/h
• seuraava tunti	80,00 €/h
22.2 Arkistoidun asiakirjan tai piirustuksien jäljennöksen lunastaminen tilauksesta	35,00 €/kiinteistö
• tuntityönä, seuraava tunti	45,00 €/h
22.4 Sähköisestä verkkopalvelusta itsepalveluna ladattavat rakennuspiirustukset ja asiakirjat	
• dokumenttien lukumäärän mukaan	10,00 €/kpl
22.5 Rakennuslupapiirustuksien ja muiden asiakirjojen muuttaminen digitaaliseen muotoon	
• asiakirjoja enintään 1 - 10 kpl	35,00 €
• asiakirjoja yli 10 kpl	100,00 €

## **23 § JATKUVAN VALVONNAN MAKSUT; RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO SEKÄ LUVATON JA LUVANVASTAINEN RAKENTAMINEN (MRL 166 §, 170 §, 180 §, 182 § alv 0 %)**

Mikäli rakennuttaja tai toimenpiteen suorittaja laiminlyö hakea tarvittavan rakennus- tai toimenpideluvan tai muutoin laiminlyö veloitteensa tai tarkastus- ja valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvanvastaisesta rakentamisesta, peritään käsittelytyöt ja mahdolliset rakennuspaikan tarkastukset vähintään seuraavilla toimenpiteiden yksikköhinnoilla:

23.1. Viranhaltijan antama kirjallinen määräys/kuuleminen	250,00 €
23.2 Keskenäisen rakennustyö, velvoitepäätös	370,00 €
23.3 Rakennusvalvontaviranomaisen päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämisuhka	370,00 €
23.4 Päätös uhkasakon tuomitsemisesta tai teettämisuhan täytäntöönpanosta	370,00 €

## **24 § MAKSUN SUORITTAMINEN JA KORKOJEN KERTYMINEN**

Maksuperusteiden mukaiset maksut on suoritettava, kun päätös on annettu.

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

Eräntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten, kuin korkolaissa säädetään.

## **25 § MAKSUN PALAUTTAMINEN**

### 25.1 Luvan raukeaminen

Mikäli rakennuslupa on rauennut tai rakennuttaja luvan voimassa ollessa luopuu siitä, luvan haltijalle palautetaan hakemuksesta 50 % suoritetusta maksusta. Palautus suoritetaan vain, mikäli rakennustyö on aloittamatta.

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

Tämän taksan mukainen maksu palautetaan vain siltä osin, kuin on kyse 2 §:n mukaisista uudisrakentamisista ja siihen verrattavia muutoksia koskevista luvista. Muiden taksakohtien perusteella perittyjä lupamaksuja ei palauteta.

11 §:n mukainen maksu palautetaan hakemuksesta kokonaan, mikäli toimenpidettä valmisteleviin töihin ei ole ryhdytty.

### 25.2 Uuden luvan käsittely vanhan ollessa voimassa

Jos rakennuttaja rakennusluvan ollessa voimassa luopuu siitä ja hakee lupaa suorittaa rakennustyö uusien rakennuspiirustusten mukaisesti, hyvitetään 50 % aikaisemmin suoritetusta maksusta uuden hakemuksen maksua määrättäessä.

Milloin kysymyksessä on muu lupa kuin rakennuslupa, sovelletaan hyvitykseen soveltuvin osin tämän kohdan määräyksiä.

### 25.3 Lupahakemuksen peruuttaminen tai hylkääminen tai oikaisuvaatimuksen tekeminen

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

11 §:n mukainen maksu palautetaan kokonaan, mikäli toimenpidettä valmisteleviin töihin ei ole ryhdytty.

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

Palautuksen määrä lasketaan maksun määräämishetkellä voimassa olleen taksan mukaan.

## **26 § KOKONAISALAN LASKENTA MAKSUA MÄÄRÄTTÄESSÄ**

Maksua määrättäessä rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kerrosten, kellareiden ja ullakon alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina, sekä myös katokset. Mukaan ei lasketa 160 cm matalampia tiloja eikä parvekkeita.

Tätä määritelmää soveltaen lasketaan myös rakennuksen osan tai säiliön, katoksen tai vastaavan rakennelman kokonaisala.



Rakennusvalvontamaksua määrättäessä otetaan rakennuksen ja säilytys- tai varastointialueen maksuperusteen mukaisesta kokonaisalasta huomioon 7 500 m<sup>2</sup> ylittävältä osalta 75 % ja 15 000 m<sup>2</sup> ylittävältä osalta 50 %.

#### **27 § 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 Kajaanin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

#### **28 § MAKSUPERUSTEIDEN HYVÄKSYMINEEN JA VOIMAANTULO**

Nämä maksuperusteet ovat Kajaanin kaupungin ympäristötekniikan lautakunnan 23.11.2022 § 97 hyväksymät ja tulevat voimaan 01.01.2023.

Rakennusvalvontamaksu määräytyy lupahakemuksen päätöspäivänä ja asiakirjojen lunastuksen osalta asiakirjan antamispäivänä voimassa olevan taksan mukaan.