



Kuntaliiton
VERKKOJULKAISU

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksuperusteet ja taksan mallipohja 2012

Suositus

TEKIJÄ
Markku Axelsson

1. painos
ISBN 978-952-213-845-3 (pdf)
© Suomen Kuntaliitto
Helsinki 2012

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14, 00530 Helsinki
PL 200, 00101 Helsinki
Puh. 09 7711
Faksi 09 771 2291
www.kunnat.net



Sisältö

1. Johdanto	5
2. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät ja niiden kustannukset	7
2.1 Lakisääteiset ja harkinnanvaraiset tehtävät	7
2.2 Rakennusvalvontaviranomaisen omat päätökset vaikuttavat kunnan kustannuksiin	7
2.3 Kunnan muiden viranomaisten suoritekustannukset	8
3. Taksasuosituksen 2012 rakenne	9
3.1 Yleistä	9
3.2 Suosituksesta poistetut ja maksuvaltuutusta vailla olevat maksut	9
3.3 Taksasuosituksen rakenne on uudistettu	9
3.4 Suosituksessa käytetyt maksuyksiköt	11
3.5 Maksuun laskettava kokonaisala yhdenmukaiseksi koko maassa	12
4. Viranomaistehtävien maksujen kustannuslaskenta	13
4.1 Lakiin tai viranomaismääräykseen perustuva hinnoittelu	13
4.2 Välittömien ja välillisten kustannusten kohdistaminen	14
4.3 Kiinteiden kustannusten ottaminen huomioon hinnoittelussa	14
5. Liitteet	15
Liite 1: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisten lakisääteisiä tehtäviä ja harkinnanvaraisia palveluja 2012	17
Liite 2: Taksasuosituksen 2012 mallipohja	19

1 Johdanto

Uusi suositus 2012 siältää rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, joiden maksujen perimiseen eri laeissa on olemassa valtuutus. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan lisäksi rakennusvalvonnalla voi olla erillinen palvelutaksa viranomaistehtävien ja palvelutehtävien erottamiseksi. Viestit, missä rooleissa rakennusvalvontaviranomainen kulloinkin toimii ja asiakkaat kohtaa, tulisi pitää selkeinä ja läpinäkyvinä.

Viranomaistehtävien selkeää tunnistamista varten taksasuosituksen liitteessä 1 on päivitettyinä rakennusvalvontaviranomaisen tehtävätaulukko⁽¹⁾ vuodelle 2012.

Kuntaliitto selvitti v. 2010 kaikkien kuntien rakennusvalvontaviranomaisten taksat. Selvityksen perusteella liiton maksuperustesuositus (rakennusvalvontataksa) vuodelta 2008 on kokonaan uudistettu. Tässä uudessa suosituksessa 2012 on myös hyödynnetty selvityksen esille tuomia hyviä ja järkeviä taksakäytäntöjä kunnista.

Kuntien talouden kannalta rakennusvalvonnan menot suositellaan katettavaksi kokonaan rakentajilta perittävillä viranomaismaksuilla. Pienissä kunnissa suositus on parhaiten toteutettavissa kuntayhteistyöllä. Kunnan maksut tulisi myös vuosittain päivittää yleistä kustannuskehitystä vastaaviksi. Kunnat tarvitsevat maksutuloja rakennusvalvontatehtävän toimintaedellytysten turvaamiseksi ja sen asiakaspalvelun sähköisen asioinnin investointeihin.

Tämän uudistetun suosituksen 2012 rakenne on pyritty laatimaan käytännönläheiseksi. Verrattuna edelliseen suositukseen 2008, tässä suosituksessa pykäliä on karsittu ja sen rakennetta on lyhennetty. Suosituksen maksuperusteet tukevat maksujen määräämistä ai kaisempaa laajemmin kustannuksia vastaavina. Kuntien käyttöön tarjotaan uudentyypinen joustava maksuyksikkö (maksuhäärukka), jonka avulla viranhaltija voi tapauskohtaisesti määrätä maksun, joka paremmin vastaa tehtävään kuluvaan todellista työmäärää.

Taksasuosituksesta 2012 on poistettu ne tehtävät, joihin erityislait eivät anna kunnille valtuutusta maksun perimiseen. Tällaisia ovat mm. rakennushanketietolomakkeiden käsittelystä perittävä maksu ja postilain sijoittamispäätös.

Eräitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen vanhoja tehtäviä on erityislaeissa myös lopetettu. Esimerkiksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin ei enää kuulu maaseutuelinkeinojen tai porotalouden tuetun rakentamisen arviointi ja valvonta eikä niiden vaihetodistusten laatiminen. Vanhan ja uuden lain siirtymävaihe katsotaan nyt päättyneeksi ja maaseudun tuetun rakentamisen valvontatehtäviä koskevat maksuperusteet on kokonaan poistettu suosituksesta. Rakennusvalvonnan viranomaistehtäviin ei myöskään kuulu naapurussuhdelain tehtäviä.

1) Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät – Tukea tehtävien priorisointiin ja kuntayhteistyöhön, Suomen Kuntaliitto 2007, ISBN 978-952-213-214-7.

Kunnille suositellaan yhdenmukaista kokonaisalan laskentatapaa 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".

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksuperusteet ja taksan mallipohja 2012 -julkaisu on Suomen Kuntaliiton maksuton ja pdf -muotoinen verkkokirja (www.kunnat.net). Suosituksen liite 1 sisältää rakennusvalvonnan tehtävät ja liite 2 sisältää taksan mallipohjan. Taksan mallipohjan saa maksutta Kuntaliiton sivuilta (www.kunnat.net) myös Word.doc -versiona, johon kunnat voivat kirjoittaa kunnan oman taksan.

Helsingissä 2.1.2012

Markku Axelsson
rakennusvalvonta-asiantuntija

Ulla Hurmeranta
lakimies

2 Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät ja niiden kustannukset

2.1 Lakisääteiset ja harkinnanvaraiset tehtävät

Suomen Kuntaliitossa vuonna 2007 laadittu rakennusvalvontaviranomaisen tehtävätaulukko on päivitetty vuodelle 2012 (Liite 1). Lakisääteiset ja harkinnanvaraiset tehtävät jakautuvat neljään tehtäväryhmään:

- Ryhmä 1. Lakisääteiset rakennusvalvontatehtävät
- Ryhmä 2. Kunnan siirtämiä lakisääteisiä tehtäviä
- Ryhmä 3. Kunnan muita kuin lakisääteisiä tehtäviä
- Ryhmä 4. Muu palvelukysyntä

Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava lakisääteisinä (maankäyttö- ja rakennuslaki) tämän suosituksen liitteen 1 ryhmän 1 tehtävät. Kunta voi päättää, mitkä ryhmän 2 tehtävistä rakennusvalvontaviranomaisena toimiva tai jokin muu kunnan taho *viranomaisena* hoitaa. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehdittaessa tarkoitus on, että rakennusvalvonnan resursseja käytetään viranomaistehtävien hoitoon, joista maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n perusteella voidaan periä kunnalle maksu.

Kunnissa on hyvä tiedostaa viranomaistehtävien ja kunnan tarjoami en muiden palveluiden erot. Kunnan rakennusvalvontatehtäviin nimettyjen resurssien käyttö liitetaulukon 1 ryhmien 3 ja 4 tehtävii n on harkinnanvaraista palvelutoimintaa. Esimerkiksi rakennusvalvonnan kautta annettava kuluttajien energianeuvonta ja ennakoiva laadunohjaus ovat harkinnanvaraisia palveluja eivätkä lakisääteisiä tehtäviä rakennusvalvontaviranomaiselle. Harkinnanvaraisten palvelutoiminnan menojen kattamista viranomaistehtävistä perittävillä maksuilla ei suositella. Tarjottavia palveluja varten kunnalla tulee olla erillinen palvelutaksa.

Rakennusvalvonnan taksassa päätetään viranomaistehtävien maksuista.

2.2 Rakennusvalvontaviranomaisen omat päätökset vaikuttavat kunnan kustannuksiin

Rakennusvalvontaviranomaiset voivat itse päättää, kuinka paljon rakennusvalvonnan resursseja si toutuu viranomaistehtäviin. Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa joustoa mm. työm ailla tehtävien viranomaiskatselmusten lukumäärään. Viranomaisen ratkaisee rakennuslupapäätöksessä, montako k ertaa luvansaaja veloitetaan tilaamaan rakennusvalvontaviranomainen katselmuskäynnille työmaalle.

Kuntaliiton selvitysten 2011 mukaan rakennusvalvontaviranomaisten työmaakatselmusten käyntikertojen lukumäärät ovat ed elleen korkeita. Selvityksen 2011 mukaan yhden pientalohankkeen työmaalla käydään 4 - 10 kertaa. Katselmuksiin ja matkoihin rakennuspaikalle sitoutuu 54 % viranomaisen kokonaisajankäytöstä pientalorakentamisen valvonnassa. Vaihtoehtona kunnan resurssien sitomiselle valvontatehtäviin on, että viranomaisen maankäyttö- ja rakennus-

lakiin perustuen velvoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvää huolehtimaan työmaan tarkastuksista ja tarkastusten dokumentoinnista mahdollisimman laajasti.

Kuntien rakennusvalvontalautakuntien tulisi linjata rakennusvalvonnan katselmusten toimintaperiaatteet kunnassaan. Esimerkiksi pientalojen normaaliksi työmaakäytännöksi riittää aloituskokous + 1 raken nustyönaikainen katselmus+ loppukatselmus/pientalohanke sijainninmerkinnän ja -katselmuksen lisäksi.

2.3 Kunnan muiden viranomaisten suoritekustannukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:n 2. momentin mukaan kunnan muiden viranomaisten osallistumisesta rakentamisen viranomaisvalvontaan sekä rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallisen ja teknisen tarkastuksen järjestämisestä voidaan määrätä johtosäännöllä.

Määrättäessä kunnan muita viranomaisia rakentamisen viranomaisvalvontaan on huomioitava, että tehtäviä suorittavien henkilöiden tulee olla kunnan, kuntayhtymän tai alueellisen pelastuslaitoksen palveluksessa olevia viranhaltijoita. Kunnan liikelaitosten toimihenkilöt ja yksityiset yritykset eivät voi suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua viranomaisvalvontaa.

Edellä mainittuja viranomaistehtäviä voivat olla:

- Kunnan mittaus-toimen viranomaisena määrittelee rakennusten koordinaatteja ja suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sijainnin ja korkeusaseman tarkistustehtäviä (viranomaiskatselmuksia).
- Kuntien alueellisen pelastuslaitoksen viranomaisena suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia viranomaiskatselmuksia (esimerkiksi hormikatselmus).
- Kunnan tai kuntayhtymän ympäristösuojeluviranomaisena suorittaa viranomaiskatselmuksia (esimerkiksi haja-alueen kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät).
- Kunnan vesi- ja viemärlaitoksen viranomaisena suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain viranomaiskatselmuksia (esimerkiksi kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteet).
- Kunnan- tai kaupunginarkkitehti, tai kaupunkikuvan asiantuntijatoimielin osallistuu suunnitelmien kaupunkikuvalliseen arviointiin.
- Kuntien alueellisen pelastuslaitoksen viranomaisena sekä kunnan tai kuntayhtymän terveysviranomaisena, tai tekninen asiantuntijaelin osallistuvat suunnitelmien tekniseen arviointiin.

Muiden viranomaisten suoritteista ja osallistumisesta rakentamisen viranomaisvalvontaan aiheutuu kunnalle kustannuksista. Nämä kustannukset voidaan hinnoitella kustannuslaskennalla maksuiksi. Jos kunnan muiden viranomaisten osallistuminen on säännöllistä ja toistuvaa, on tarkoituksenmukaista sisällyttää heidän suoritekustannuksensa joko rakennusvalvontamaksuihin tai rakennusvalvontaviranomaisena perii kunnan muun viranomaisen suoritekustannuksista lasketun maksun luvanhakijalta samalla laskulla kun rakennuslupamaksu peritään. Perittävistä maksuista päätetään rakennusvalvontataksassa.

Rakennusvalvonta käyttää kunnan sisäisinä asiantuntijoina kunnan muita viranomaisia myös lausunnonantajina esimerkiksi lupakäsittelyssä. Jos lausuntonettely on säännöllistä, voidaan ao. menettelyn kustannuksia sisällyttää rakennusvalvontamaksuun, mistä myös päätetään rakennusvalvontataksan yhteydessä.

3 Taksasuosituksen 2012 rakenne

3.1 Yleistä

Taksasuositus 2012 sisältää maksuperusteet ja maksuyksiköt niistä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksuista, joihin maankäyttö- ja rakennuslaissa tai erityislaeissa on valtuus maksun perimiseen. Edellä mainitun periaatteen lisäksi suosituksen sisältö on rajattu liitteessä 1 oleviin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävätaulukon 2012 ryhmien 1 ja 2 tehtäviin, maa-aineslain mukaisia tehtäviä lukuun ottamatta. Kuntaliitto ei anna suosituksia kunnan rakennusvalvontaviranomaisen maksujen euromääristä.

3.2 Suosituksesta poistetut ja valtuutusta vailla olevat maksut

Lakiin perustuvan valtuutuksen puuttuessa suosituksesta on poistettu rakennushanketietolomakkeiden käsittelystä perittävä erillinen maksu. Em. tehtävästä kunnalle syntyvä kustannus on nyt laskettava kuuluvan rakennuslupamaksun hinnoitteluun. Kunnalla ja rakennusvalvontaviranomaisella ei myöskään ole erityislaissa valtuutusta periä maksua postilain ja asuntokauppalain tehtävistä. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisella ei ole oikeutta periä ylimääräistä maksua vahvistetun rantayleiskaavan uuden rakennuspaikan ensimmäisen rakennuksen rakentamisesta. Rantayleiskaavan laatimisesta voidaan periä maksu ainoastaan maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaisesti kunnan erillisellä päätöksellä ja em. maksua ei tulisi jättää perittäväksi rakennusluvan yhteydessä.

Maaseutuelinkeinojen ja porotalouden rahoituslakien tehtävistä perittävät maksut on poistettu tästä suosituksesta. Uusi rahoituslainsäädäntö poisti 1.1.2008 kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta em. rahoitusasioiden arviointi- ja maksatusvaiheiden viranomaistehtävät. Myös naapuruussuhdelain mukaiset asiat eivät kuulu rakennusvalvontaviranomaisen eivätkä kunnan lakisääteisiin tehtäviin.

Viranomaistehtävien taksoihin ei sijoiteta kunnassa harkinnanvaraisesti annettavien palvelujen, kuten liitteen 1 tehtäväryhmän 3, kustannuksia ja maksuja. Kunnan tulee laatia rakennusvalvonnassa annettavista muista palveluista erillinen palvelutaksa.

3.3 Taksasuosituksen rakenne on uudistettu

Kuntaliitto selvitti v. 2010 kaikkien kuntien rakennusvalvontataksat. Selvityksen perusteella liiton suositus vuodelta 2008 on uudistettu. Suosituksen 2012 tehtävä- ja maksurakenne on nyt käytännönläheinen ja se tukee kunnan laskutustehdävää. Rakenne tukee myös maksujen määräämistä tarkemmin kustannusvas- taaviksi. Suosituksen pykälä on karsittu ja lyhennetty.

Rakennuslupamaksut

Rakennuslupamaksut on uudistettu. Rakennuslupamaksujen vanha ryhmä otettiin rakennustyyppien pientalo ja muut rakennukset mukaisesti ei vastaa lisääntyneiden viranomais- ja energiatehokkuusvaatimuksien kunnan valvontatehtävälle tuomia haasteita ja viranomaistyön laajuutta. Viranomaistehtävänä pientalojen

ja muiden rakennusten valvonta, yksinkertaisia kylmiä halleja lukuun ottamatta, on yhtä vaativaa. Tänä päivänä ei löydy viranomaistehtävän näkökulmasta perusteita pientalojen omille rakennuslupamaksuille. Viranomaistehtävän vaativuutta ja laajuutta vastaava maksu saavutetaan neliöyksikkömaksun oikealla hinnoittelulla. Pientalojen toimenpiteiden maksuja on taksasuosituksessa 2012 huomioitu eräiden oheistehtävien maksujen osalta.

Vuoden 2008 suosituksessa ollut matkamaksu sen vähäisen käytön vuoksi (Taksaselvitys 2010) poistettu vuoden 2012 suosituksesta. Kunnat voivat kuitenkin edelleen päättää rakennusluvan yhteydessä perittävästä erillisestä matkamaksusta.

Rakennuslupamaksut on suosituksessa 2012 jaettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ää ja 113 §:ää mukailleen viiteen (5) pääryhmään:

- 2.1 Rakennuksen rakentaminen (MRL 125.1 §) tai laajentaminen (MRL 125.2 §)
- 2.2 Rakenteiltaan ja varusteiltaan yksinkertaisen/vähäisen rakennuksen rakentaminen (MRL 125.1 §) tai laajentaminen (MRL 125.2 §)
- 2.3 Rakennuksen rakentamiseen verrattava tai kerrosalaa lisäävä korjaus- ja muutostyö (MRL 125.2 §)
- 2.4 Turvallisuus- ja terveysoloihin vaikuttava korjaus- ja muutostyö (MRL 125.3 §) sekä käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen (MRL 125.4 §)
- 2.5 Muut toimenpiteet, jotka maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n perusteella ovat rakennuksia ja jotka 125 §:n perusteella vaativat rakennusluvan

Kohdassa 2.1 määrätään rakennuslupamaksut kaikille uusille pientaloille, loma-, sauna-, rivi-, kerros-, liike- ja teollisuus-, opetus-, koulutus-, urheilu- ja liikuntapaikkarakennuksille sekä hoitolaitoksille, sairaaloille ja julkisille rakennuksille sekä em. rakennusten laajennuksille. Kohdassa 2.2 määrätään rakennuslupamaksut kylmille katoksille, halleille, konesuojille ja varistorakennuksille ja em. rakennusten laajennuksille jne.

Kohtien 2.1, 2.2, 2.3 ja 2.4 rakennuslupamaksut aikaansaadaan rakennusyksikkömaksua ja neliöyksikkömaksua käyttäen ja suhteuttaen.

Kohdassa 2.5 määrätään rakennuslupamaksut maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n mukaisille rakennuslupaa edellyttäville rakennuksille. Kohdassa on valmiina rakennuslupaa edellyttäviä yksilöityjä toimenpiteitä, joiden rakennuslupamaksut voidaan nyt määrätä tarkemmin kustannuksia vastaaviksi taksan maksuhaarukkaan perustuen. Kuten kohdasta myöhemmin kohdasta 3.4 tarkemmin selviää, rakennusluvan maksu työmäärän mukaan määrätään taksan ala- ja ylärajan eli maksuhaarukan puitteissa. Kunta hyväksyy taksan ala- ja ylärajan, jonka puitteissa viranhaltija määrää toimenpiteen rakennuslupamaksun tiedossaan olevan ja kokemukseen perustuvan työmäärän mukaan.

Mitä rakennuslupamaksuun sisältyy?

Kohdan 2.1 rakennuslupamaksuun sisältyy seuraavat viranomaistehtävät:

- neuvonta (yleensä 1 ennakkoneuvottelu)
- rakennuslupahakemuksen (MRL 125 § 1) vastaanotto
- vastaava työnjohtajahakemuksen /-ilmoituksen vastaanotto
- em. hakemusten kirjaaminen sekä asiakirjojen alustava tarkastus, RHR - tietojen kirjaaminen, naapurikuulemiset, lausuntojen hankkiminen
- mahdollinen kaupunkikuvallisen ja teknisen asiantuntijaelimen arviointi
- lupahakemusten käsittely, päätösehdotukset sekä lupamääräysten määrittely ja päätöksenteko
- mahdollinen lautakunnan päätösehdotus ja päätöksenteko

- päätetyn asian julkipano, päätöksen toimitus hakijalle, valitusajan valvominen, arkistointi ja laskutus
- RHR -tietojen siirto Väestörekisterikeskukselle
- rakennustyön aloituskokous
- katselmustilausten vastaanotto ja luvassa päätettyjen katselmusten suorittaminen ja valvonta, pöytäkirjojen laadinta sekä katselmuspöytäkirjojen arkistointi

Vastaavan työnjohtajan hakemuksen / -ilmoituksen maksu on ta rkoituksenmukaista sisällyttää kohdan 2.1 rakennusl upamaksuun, koska kaikki ao. kohdan toimenpiteet edellyttävät aina vastaavaa työnjohtajaa. Erityisalan työnjohtajan hyväksynnän maksu mää rätään erikseen kohdan 6.6 mukaan. Rakennustyön aloituskokous on tarkoituksenmukaista vakiinnuttaa yleiseksi käytännöksi ja määrätä se kaikkiin kohdan 2.1 toimenpiteisiin. Rakennuksen sijainninmerkintä sekä mahdollinen sijainnin ja korkeusaseman tarkistuksen maksu määrätään 8 §:n mukaan. Viranomaisen toimesta tapahtuva rakennuslupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamisen maksu määrätään kohdan 6.1 mukaan.

Muiden kohtien 2.2, 2.3, 2.4 ja 2.5 rakennuslupamaksuihin sisältyvät tehtävät kohdan 2.1 (edelläluetellun) mukaan soveltuvin osin.

Toimenpidelupien ja – ilmoitusten maksut

Toimenpidelupien ja – ilmoitusten maksujen (3 §) kohdat ovat käytännönläheisiä. Pykälässä on useita nimettyjä maankäyttö- ja rakennuslain 126 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n toimenpidelupaa edellyttäviä valvontakohteita. Taksassa näiden toimenpiteiden maksut päätetään joko kiinteiksi maksuiksi tai työmäärän mukaan määräytyviksi maksuiksi.

Muut kohdat

Kohtaan Muita lupakäsittelyn ja rakennustyön valvonnan viranomaistehtäviä (6 §) on koottu useita lupa- ja työmaavalvonnan osatehtäviä, joille aikaisemmin oli omat erilliset pykälänsä.

Suosituksen keskeisten maksupykälien alkuun on koottu tietolaatikkoon valvontakohteiden käytännönläheisiä nimikkeitä ja viittauksia mm. maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen pykäliin.

3.4 Suosituksessa käytetyt maksuysiköt

Suosituksessa käytetyt maksuysiköt ovat:

- rakennuskohtainen maksu; _____euroa / rakennus
- rakennuksen kokonaisalan neliömaksu; _____euroa / kokonaisalaneliömetri
- maksuysikkö työmäärän mukaan / toimenpide eli maksuhaarukka; _____euroa / toimenpide
- kiinteä maksu / toimenpide; _____ euroa / valvontakohte

Rakennuskohtainen maksu (euroa/rakennus) määrätään ottaen huomioon valvontatehtävän vaatavuus ja valvontatehtävään käytettävä aika (arvio).

Rakennuksen kokonaisalan neliömaksu (euroa/kokonaisalam²) määrätään ottaen huomioon valvontatehtävän vaatavuus.

Maksuysikkö työmäärän mukaan määrätään ala- ja ylärajan eli maksuhaarukan puitteissa liukuvasti. Kunta hyväksyy taksaan ala- ja ylärajan, jonka puitteissa viranhaltija määrää kunkin toimenpiteen maksun liukuvasti lupapäätösvaiheessa. Maksuysikkö lisää maksujen kustannusvastaavuutta ja viranomaisien kustannustietoisuutta. Maksu määräytyy toimenpiteen valvontatyömäärän mukaan. Työmäärä selviää toimenpiteen lupavaiheen aikana ja rakennustarkastajan kokemuksella. Kunnan päättämässä taksassa maksun ennalta määrätty ala- ja ylärajan ero voi olla esimerkiksi 3-6 -kertainen ottaen huomioon eri valvontatehtävien työmäärien suuretkin erot. Valvontatehtävän työmäärän seuranta suositellaan dokumentoitavaksi. Maksuhaarukan avulla erisuuruisten valvontatehtävien maksut voidaan määrätä kustannuksia paremmin vastaaviksi. Kunta antaa ala- ja ylärajan taksaan hyväksyessään viranhaltijoille oikeuden määrätä kyseisen valvontatehtävän maksun.

Kiinteä maksu on yhdelle toimenpiteelle määrättävä kiinteä maksu. Tässä suosituksessa kiinteän maksun tilalla on käytössä yhä useammassa pykälässä joustava työmäärän mukaan määrättävä maksuysikkö eli maksuhaarukka.

3.5 Maksuun laskettava kokonaisala yhdenmukaiseksi koko maassa

Kuntaliiton selvitys kuntien rakennusvalvontamaksujen hinnoittelusta 2010 osoitti, että kunnissa käytetään hyvin erilaisia kokonaisalan laskentaperusteita maksua määrättäessä. Suuret erot kokonaisalan laskennassa eivät ole tasapuolista esimerkiksi pinta-alaltaan suuria rakennuksia rakentavia tahoja kohtaan.

Em. syystä Kuntaliitto suosittaa kuntia ottamaan käyttöön saman, tämän suosituksen mukaisen kokonaisalan laskentatavan heti kunnan seuraavan taksan tarkistusvaiheessa, vaikka kunta ei nyt ottaisi käyttöönsä tätä uutta vuoden 2012 suositusta kokonaisuudessaan.

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

4 Viranomaistehtävien maksujen kustannuslaskenta

4.1 Lakiin tai viranomaismääräykseen perustuva hinnoittelu

Lakisääteisen kunnallisen maksun määräämisessä tulee noudattaa kustannusvastaavuuden periaatetta. Kustannusvastaavuus määritellään maksutulojen prosenttiosuutena kokonaiskustannuksista. Täydellinen kustannusvastaavuus vastaa omakustannusperusteista hinnoittelua. Valtuusto voi kuitenkin päättää yksittäisen palvelusuoritteen kohdalla tätä alemmasta maksusta. Kunnissa ei siten noudateta valtion maksuperustelakia, jossa maksun määrääminen on sidottu omakustannushintaan.

Kunnan maksuosuus siille tuotetuista palveluista voidaan sopia määräytyvän myös asukasluvun, kuntalaisten määrän eri ikäryhmissä tai kunnan verotulojen määrän perusteella (ns. kapitaalilaskutus). Sopimuksella voidaan tällöin määrätä myös omakustannusarvoa alittavista tai markkina-arvoa ylittävästä palveluhyödykkeiden vaihtoarvoista.

Lakisääteisessä maksussa kokonaiskustannuksiin otetaan mukaan palvelun tai tavaran tuotantokustannukset (ml. poistot), hallinnon kustannukset ja korko tuotantovälineisiin sitoutuneelle pääomalle. Kustannusvastaavuus lasketaan tavallisesti budjetoitujen menojen perusteella. Yleensä on mahdollista laskea kustannukset keskimääräisten kustannusten perusteella.

Lakiin tai viranomaismääräykseen perustuva hinnoitteluperuste on tavallisesti omakustannusarvoa vastaava tai sitä alempi.

Omakustannusarvoon lasketaan kaikki tuotteen valmistamisesta, markkinoinnista ja hallinnosta aiheutuvat kustannukset. Valmistusarvoon lasketaan valmistuksen muuttuvat ja kiinteät kustannukset, kuten henkilöstökustannukset, aineet ja tarvikkeet ja palvelujen ostot sekä tuotantovälineiden poistot, korvaus sitoutuneelle pääomalle ja vakuutukset.

Kunnallisessa liiketoiminnassa on yritystoiminnan tapaan myös markkinoinnin ja myynnin kustannuksia. Kuntapalveluissa markkinointikustannuksia vastaavat lähinnä palvelutarpeen selvittämisestä, palvelujen luovuttamisesta ja käytön seurannasta aiheutuvat kustannukset. Omakustannusarvoon otettavat hallinnon kustannukset jaetaan tavallisesti ao. toimialahallinnon kustannuksiin ja sellaisiin yleishallinnon kustannuksiin, jotka pääsääntöisesti kohdistetaan kunnan eri tehtäville ja tuotteille.

Tuotteen omakustannusarvon selvittäminen on yleensä tarpeen myös silloin, kun hinta määräytyy lopullisesti markkinoiden säädösten tai sitovien sopimusten perusteella. Omakustannusarvoa tarvitaan muun muassa hinnoittelun kustannusvastaavuuden osoittamisessa ja toiminnan kannattavuuden selvittämisessä. Lakisääteistä maksuperustetta sovellettaessa omakustannusarvolla osoitetaan verotuksella tai muulla budjettirahoituksella koottava osuus ao. toiminnan rahoittamisessa.

Omakustannusarvon selvittämisessä on ratkaistava kolme kustannuslaskennan perusongelmaa: laajuusongelma, arvostusongelma ja jakamisongelma. Laajuusongelma liittyy siihen, että kustannuksia rajataan laskelman ulkopuolelle (esimerkiksi kuntademokratian kustannukset). Arvostusongelma tarkoittaa sitä, miten eri tuotantotekijöiden käytön arvo lasketaan, mikä ei esiinmerkiksi pääomakustannusten suhteen ole yksiselitteistä. Jakamisongelma liittyy siihen, miten välilliset kustannukset, jotka yleensä ovat kiinteitä kustannuksia, jaetaan.

4.2 Välittömien ja välillisten kustannusten kohdistaminen

Kustannukset jaetaan välittömiin ja välillisiin kustannuksiin sillä perusteella, voidaanko ne kohdistaa tuotteille suoraan tuotantotekijöiden käytön perusteella vai jollakin muulla kohdistamistekijällä.

Välittömiä kustannuksia ovat suorittavasta työstä sekä ostopalveluiden ja aineiden ja tarvikkeiden käytöstä aiheutuvat kustannukset, jotka voidaan pääsääntöisesti kohdistaa tuotteelle jakamalla tuotantotekijöiden käytöstä aiheutuvat kustannukset aikaansaadulla suoritemäärällä. Kustannusten suoran kohdistamisen edellytyksenä on, että tehtävään, jolle tuotantotekijöiden käytöstä aiheutuvat kustannukset kohdistetaan, tuotetaan vain yhtä suoritelajia.

Välillisiä kustannuksia ovat tavallisesti hallinnon kustannukset, jotka aiheutuvat palvelutarpeen selvittämisestä, palvelujen tarveharkinnasta ja luovuttamisesta sekä käytön valvonnasta. Näistä kustannuseristä ei yleensä ole mahdollista kohdistaa suoraan tuotteille sillä perusteella, paljonko tuotteet ovat kulluttaneet mainittuja toimintoja. Välilliset kustannukset joudutaankin kohdistamaan tiliöinnin, laskennallisen jakoperusteen tai kertoimen avulla kustannuspaikalle, ja sieltä edelleen laskennallisen jakoperusteen tai kertoimen avulla tuotteelle.

4.3 Kiinteiden kustannusten ottaminen huomioon hinnoittelussa

Kiinteiden kustannusten kohdistamisongelma syntyy, kun tuotteen suoritemäärässä tapahtuu vaihteluja. Koska kiinteiden kustannusten määrä pysyy vakiona suoritemäärästä riippumatta, muodostuu suoritteiden yksikköhinta sitä suuremmaksi, mitä pienemmäksi suoritemäärä jää.

Lisätietoja kustannuslaskennasta saa: Kustannuslaskentaopas kunnille ja kuntayhtymille, Suomen Kuntaliitto 2009 / Julkaisumyynti.

5 Liitteet

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisten lakisääteisiä tehtäviä ja harkinnanvaraisia palveluja 2012

Suomen Kuntaliitto

Ryhmä 1. Lakisääteiset rakennusvalvontatehtävät

Velvoittava lainsäädäntö	Esimerkkejä tehtävistä	Huomaus
Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132 (Laissa suoraan rakennusvalvontaviranomaiselle säädetyt tehtävät)	Rakentamisen ohjaus ja valvonta	Lakisääteinen rakennusvalvontaviranomaiselle. Tehtävien hoitoa varten kunnalla on oltava lakisääteinen rakennusvalvontaviranomainen . Tehtäviä voi hoitaa kunnan tai kuntien yhteinen rakennusvalvontaviranomainen.
	Rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta	
	Rakennusluvut	
	Toimenpideluvut	
	Toimenpideilmoitukset	
	Purkamis- ja maisematyöluvat	
	Vastaavat ja muut työnjohtajat	
	Viranomaiskatselmukset rakennuspaikalla	
Luvattoman rakentamisen valvonta	Tehtäviä voi hoitaa kunnan tai kuntien yhteinen rakennusvalvontaviranomainen.	
Kiinteistöjen yhteisjärjestelyt ja rasitteet		
Postilaki 2011/145	Postilaatikoiden sijaintierimielisyyksien ratkaisu	Viranomaisen voi priorisoida ja määrätä tehtäviä rakennushankkeeseen ryhtyvälle tai ulkopuoliseen tarkastukseen MRL:ää soveltaen.
Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 209/2011	Rakennus- ja toimenpideluvut	Viranomaisen voi priorisoida ja määrätä tehtäviä rakennushankkeeseen ryhtyvälle tai ulkopuoliseen tarkastukseen MRL:ää soveltaen.
Asuntokauppalaki 1994/843	Vastuuvakuutuksen olemassaolon toteaminen	
Viestintämarkkinalaki 2003/393	Telekaapelisuunnitelman vahvistaminen	
Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 1978/669	Kadulla ja yleisellä alueella tehtävien töiden erimielisyyksien ratkaisu	

Ryhmä 2. Kunnan siirtämiä lakisääteisiä tehtäviä

Velvoittava lainsäädäntö	Esimerkkejä tehtävistä	Huomaus
Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132 (Kunnan päätettävissä olevat kohdat)	Maisematyöluvat	Lakisääteinen kunnalle. Kunta voi päättää tehtävän hoidon harkinnan mukaan määräämälleen viranomaiselle. Kunta voi osoittaa osan tehtävistä MRL:ää soveltaen esim. vastaaville työnjohtajille tai ostaa ostopalveluna yksityisiltä (suunnittelu ja rakennuttaminen).
	Suunnittelutarveratkaisut	
	Poikkeamispäätökset (kunnan päätettävissä olevat)	
	Veden johtaminen ja ojittaminen (MRL 161 a §)	
Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestötietokeskuksen varmennepalveluista 21.8.2009/661 (Kunnan päätettävissä)	Kunnan velvollisuus välittää rakennushankkeeseen ryhtyvän toimittamat rakentamista koskevat rakennus- ja huoneistotiedot väestötietojärjestelmään	
Maa-aineslaki 1981/555 (Kunnan päätettävissä)	Maa-ainesten oton lupa- ja valvontatehtävät	
Asunto- ja asumisavustuslainsäädäntö (Kunnan päätettävissä)	Kunnan siirrettävissä oleva, lakisääteinen tuetun asumisen ohjaus- ja valvontatehtävä	

Ryhmä 3. Kunnan muita kuin lakisääteisiä palveluja

Kunnan harkittavissa oleva palvelu	Esimerkkejä palveluista	Huomaus
Kunnan eri tehtäviä ja kunnan päättämiä tehtäviä (Kunnan harkittavissa)	Rakennusvalvonnan suorittama energianeuvonta	Kokonaan kunnan harkittavissa oleva palvelu. Kunta voi päättää hoitaa tehtävää ja osoittaa siihen resurssit. Kunnalla on tehtävien hoidossa vaihtoehtoja.
	Rakennusvalvonnan ennakoiiva laadunohjaus	

Ryhmä 4. Muu palvelukysyntä

Muu palvelukysyntä tai palveluodotus	Esimerkkejä	Huomaus
Naapuruusriidat ja erimielisyydet	Pensasaidat rajalla, puuston varjostus, puuston juurien, lehtien ja oksien variseminen Ojituksen ja rajaojiin liittyvät erimielisyydet	Nämä tehtävät kuuluvat rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja kiinteistöjen omistajille. Nämä palvelut eivät ole kunnalle lakisääteisiä eikä niitä suositella rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviksi vastuu-, resurssi- ja kustannussyistä.
Arviointipyyynnöt	Kiinteistöjen vesi- ja homevaurioiden arviointi Kiinteistönlähtäjien arviointipyyynnöt Perikuntien arviointipyyynnöt	
Selvityspyyynnöt ja palveluodotukset	Kiinteistökaupan reklaamaatioiden selvittäminen Rakennushankkeen kustannusarvion laatiminen Lainhuudon hankkiminen luvanhakijalle Rakennuslupahakemus- ja RH 1 -lomakkeiden täyttäminen	

Taksasuosituksen 2012 mallipohja

Mallipohjan word.doc -version voi kopioida Suomen Kuntaliiton nettisivuilta www.kunnat.net
> Asiantuntijapalvelut > Yhdyskunta, tekniikka ja ympäristö > Rakennusvalvonta.
Kun käytät mallipohjaa voit poistaa alatunnisteen.

Sisältö

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

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

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

Kun tämän taksan mukainen maksu määrätään valvontatyömäärän mukaan, kunnan viranhaltija määrää kunkin valvontatehtävän maksun liukuvasti kunnan hyväksymän taksan ala- ja ylärajan puitteissa.

Jos rakennusvalvonnan yhteydessä tarjotaan palveluja, jotka eivät kuulu viranomaistehtäviin, kunta laatii ja hyväksyy erillisen rakennusvalvonnan palvelutaksan.

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

2 § Rakennusluvut

- Rakennuksen rakentamisen tai laajentamisen valvonta (vrt. MRL 125.1 §, 125.2 §, 134–137 §)
- Yksinkertaisen tai vähäisen rakentamisen tai laajentamisen valvonta (vrt. MRL 125.1 § ja MRL 125.2 §)
- Rakennuksen perusteellisen tai kerrosalaa lisäävän korjaamisen valvonta (vrt. MRL 125.2 §)
- Käyttäjien turvallisuuteen vaikuttavan korjaamisen tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksien valvonta, myös hormin ja tulisijan rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen (vrt. MRL 125.3 § ja 125.4 §).
- Erilaisten rakennuslupaa edellyttävien rakennusten ja hankkeiden valvonta (vrt. MRL 113 §, 115 §, 125 § ja 125 § ja 125.5 §, 176 §)
- Maksuun sisältyy rakennustyönjohdon hyväksynnän valvonta (samaa aikaan tai erikseen haettuna) (vrt. MRL 122 §)

2.1

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

Maksu rakennusta kohti _____ euroa ja lisäksi rakennuksen/laajennuksen kokonaisalan mukaan _____ euroa/m².

Jos omakotitalon tai loma-asunnon lupahakemuksen yhteydessä esitetään asumiin liittyvä erillinen talousrakennus, peritään yksi rakennusyksikkömaksu.

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

Maksu rakennusta kohti ____euroa ja lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan ____euroa/m².

2.3**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 ____euroa ja lisäksi rakennuksen muutettavan tai lisättävän osan kokonaisalan mukaan ____euroa/m².

2.4**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 ____euroa ja lisäksi rakennuksen muutettavan osan kokonaisalan mukaan ____euroa/m².

Omakotitalon, loma-asunnon ja asumiseen liittyvän talousrakennuksen vähäisen korjaus- ja muutostyön perusmaksu on puolet tämän kohdan mukaisesta maksusta.

2.5 Muut toimenpiteet, jotka maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n perusteella ovat rakennuksia ja vaativat 125 §:n perusteella rakennusluvan:**Tuulivoimala (suurikokoiset),**

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa / tuulivoimayksikkö.

Kevytrakenteinen rakennelma tai pienehkö laitos rakennuslupana,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Laituri (suurikokoinen),

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Matkaviestintukiasema ja masto,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Kylmäasema ja mittarikatos,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Mainospylonit,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Ravintolatelta ja vastaava,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Muut toimenpiteet, jotka edellyttävät rakennuslupaa,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Tämän 2 §:n mukaisista määräaikaista rakennuksista tai toimenpiteistä peritään 70 % ja tilapäisistä 50 % pykälässä mainituista maksuista.

3 § Toimenpideluvat ja -ilmoitukset

- Toimenpidelupaa edellyttävien erilaisten hankkeiden valvonta (vrt. MRL 126 §, MRA 62 §, MRL 138 §)
- Toimenpideilmoitusta edellyttävien hankkeiden valvonta (vrt. MRL 129 §, MRA 62 §, 63 §)

3.1

Toimenpiteet, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen edellyttää toimenpidelupaa:

Jätekatos, maksu ____ euroa.

Kevytrakenteinen rakennelma, maksu ____ euroa.

Ravintolaterassi, maksu ____ euroa.

Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä,
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Maston, suurehkon antennin, kiinteistön tuulivoimalan tai suurehkon valaisin pylvään, piipun, sillan, varastointisäiliön, meluesteen, muistomerkin tai vastaavan rakentaminen,
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Tuulivoimala enintään kahden asunnon kiinteistössä, maksu ____ euroa.

Laituri, maksu ____ euroa.

Julkisivutoimenpide, julkisivu- ja kattomateriaalin sekä -muodon muutos
- maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/rakennus tai toimenpide
- maksu enintään kaksi asuntoa käsittävän rakennuksen osalta ____ euroa

Mainoslaite, mainostaulu
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa / yksikkö.

Aitaaminen, maksu ____ euroa.

Maalämpö, lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen,
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Muut toimenpiteet rakentamista tai toimenpidettä kohti,
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

Talousrakennus,
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa / yksikkö.

3.2

Rakennusjärjestyksen toimenpideilmoitus, maksu ____ euroa.

4 § Purkamisluvat

- Rakennuksen tai sen osan purkamisen valvonta (vrt. MRL 127.1 §, MRA 67 §, 69 §)
- Rakennuksen purkamisilmoituksen valvonta (vrt. MRL 127.3 §, MRA 67 §, 69 §)

4.1

Rakennuksen purkaminen erillisessä purkamislupamenettelyssä,
maksu _____ euroa / rakennus.

4.2

Rakennuksen purkaminen niin, että se sisältyy rakennuslupahakemukseen,
maksu _____ euroa / rakennus.

4.3

Rakennuksen purkamisilmoitus,
maksu _____ euroa / purkamisilmoitus.

5 § Maisematyöluvut

- Maisemaa muuttavan maanrakennustyön ja puiden kaatamisen valvonta (vrt. 128 §, 140 §, MRA 69 §)

5.1

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava toimenpide,
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

5.2

Jos lupahakemuksesta käsiteltäessä todetaan, että hanke voidaan toteuttaa ilman maisematyö- tai maa-aineslupaa,
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

6 § Muita lupakäsittelyn ja rakennustyön valvonnan viranomaistehtäviä

- Viranomaisen toimesta tapahtuva rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupahakemuksen sekä suunnittelutarve- ja poikkeamista koskevan hakemuksen vireilletulosta naapureille ilmoittaminen (Vrt. MRL 133.1 §, 173 §, 174 §, MRA 65 §).
- Viranomaisen toimesta rakennuspaikalla tapahtuvan katselmuksen järjestäminen (Vrt. MRL 133.2 §). Huom. Jos naapuria ei ole ennen katselmusta kuultu erillisessä menettelyssä, niin katselmuskutsu rinnastetaan vireilletulon ilmoittamiseen.
- Rakennustyön tai toimenpiteen aloittamisoikeuden myöntäminen ennen luvan lainvoimaisuutta (Vrt. MRL 144)
- Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen (Vrt. MRA 54 §)
- Lupa naapurin alueen käyttämiseen (Vrt. MRL 149.4 §)
- Kvv-työnjohdon, Iv-työnjohdon hakemus /-ilmoitus ja rakennustyönjohdon vaihtaminen (Vrt. MRL 122 §)
- Rakennuttajavalvonta (Vrt. MRL 151.1 §)
- Asiantuntijatarkastus (Vrt. MRL 151.3 §)
- Ulkopuolinen tarkastus (Vrt. MRL 151.4 §)
- Suunnitelmista poikkeaminen (Vrt. MRA 79 §)

6.1

Lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittaminen (MRL 133.1, 173 §),
maksu _____ euroa/naapuri.

Vähäisen hankkeen tai omakotitalon ja asumiseen liittyvän talousrakennuksen osalta maksu on puolet tämän kohdan maksusta.

Lisäksi mahdolliset kuulutus- ja ilmoituskustannukset vähintään _____ euroa tai todellisten kustannusten mukaan.

6.2

Katselmuksen pitäminen naapurien kuulemiseksi (MRL 133.2 §),
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/katselmus.

6.3

Aloittamisoikeuden myöntäminen (MRL 144 §),
maksu ____ euroa/hanke.

6.4

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen erillisellä päätöksellä (MRA 54 §),
maksu ____ euroa/kokoontumistila.

6.5

Lupa naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen (MRL 149.4 §),
maksu ____ euroa/lupa.

6.6

Kvv-työnjohdon, Iv-työnjohdon hakemus /-ilmoitus ja rakennustyönjohdon vaihtaminen, kun rakennuskohteeseen hyväksytään uusi työnjohtaja aikaisemman työnjohtajan sijaan,
maksu ____ euroa/hakemus.

6.7

Päätös rakennuttajavalvonnasta ja valvontasuunnitelmasta,
maksu ____ euroa/hakemus, kun toimenpiteen kokonaisala > 1200 m²
maksu ____ euroa/hakemus, kun toimenpiteen kokonaisala < 1200 m²

Hyvitys rakennuslupamaksusta (2 §) harkitaan tapauskohtaisesti.

6.8

Päätös asiantuntijatarkastuksesta ja ulkopuolisesta tarkastuksesta,
maksu riippuen päätöksen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/hakemus.

6.9

Viranomaisen suorittama, muu kuin lupapäätöksessä määrätty katselmus, viranomaisen myöntämä todistus tai lausunto,
maksu ____ euroa/toimenpide.

6.10

Suunnitelmista poikkeaminen (MRA 79 §),
maksu ____ euroa ja lisäksi muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan ____ euro/m², pientalon ja talousrakennuksen osalta maksusta peritään 50 %.

6.11

Luvan voimassaolon päätyttyä pidettävä katselmus tai muu viranomaistoimenpide,
maksu riippuen valvontamäärästä ____ - ____ euroa/katselmus tai toimenpide.

7 § Voimassaoleviin lupiin liittyvät päätökset

- Luvan voimassaolon pidentäminen, asetetun määräajan tai lupaehdon muuttaminen (Vrt. MRL 143 §, 141§, 176 §)

7.1

Myönnetyn luvan voimassaolon pidentäminen töiden aloittamiseksi ja työn loppuunsaattamiseksi (MRL 143.2 §) sekä asetetun määräajan tai lupaehdon muuttaminen tai muu rakennusluvan muuttaminen, maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa.

8 § Paikan ja korkeusaseman merkitseminen sekä sijaintikatselmus

- Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen (Vrt. MRL 150 §, MRA 75 §)

8.1

Taksan kohdan 2.1 mukainen rakennus, maksu ____ euroa.

8.2

Taksan kohdan 2.2 mukainen rakennus, maksu ____ euroa.

8.3

Muut rakennukset, maksu ____ euroa.

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

Jos toimenpide käsittää vain sijainninmerkinnän tai sijaintikatselmuksen, on maksu puolet kohtien 8.1–8.3 mukaisesta maksusta.

8.4

Rakennelmien ja tekniset laitteiden sijainnin tarkastus, erillisenä toimenpiteenä ____ euroa tai sijaintikatselmuksen yhteydessä ____ euroa.

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

- Rakennusrasitteen perustaminen (Vrt. MRL 158 §)
- Asemakaavan edellyttämä rasite (Vrt. MRL 159 §)
- Yhdyskuntaa tai kiinteistöä koskevan johdon sijoittaminen (Vrt. MRL 161 §)
- Veden johtaminen ja ojittaminen (Vrt. MRL 161 a §)
- Kiinteistöjen yhteisjärjestely (Vrt. MRL 164 §)
- Luonnollisen vedenjuoksun muuttamista koskeva haitta (Vrt. MRL 165 §)

9.1

Rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen tai poistaminen, maksu ____ euroa/päätös ja ____ euroa kultakin rasitteesta.

9.2

Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon, vähäisen laitteen, rakennelman, laitoksen, vesijohdon, ojan, suojapenkereen tai pumppuaseman sijoittamispäätös, maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/päätös.

9.3

Päätös kiinteistöjen yhteisjärjestelystä,
maksu ____ euroa/päätös.

9.4

Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen kiinteistöllä,
maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/kiinteistö, joka todetaan laiminlyöneen huolehtimisvelvollisuuden tai /kiinteistö, jonka hakemus ei johda määräyksen antamiseen.

10 § Rakennusten kunnossapito sekä luvaton ja luvanvastaisen rakentaminen

- Rakennuksen kunnossapito (Vrt. MRL 166 §)
- Korttelialueen järjestely (Vrt. MRL 167 §)
- Velvoitepäätös (Vrt. MRL 170 §)
- Rakennustyön keskeyttäminen (Vrt. MRL 180 §)
- UHKASAKKO JA TEETTÄMISUHKA (Vrt. MRL 182 §, uhkasakkolaki 6 §, 10 §, 15 §)

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 rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranhaltijan antama kirjallinen määräys,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa /määräys.

10.2

Korttelialueen järjestelyä koskeva määräys,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/määräys.

10.3

Keskeneräinen rakennustyö, velvoitepäätös,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/päätös.

10.4

Viranhaltijan antama keskeyttämismääräys ja rakennusvalvontaviranomaisen keskeyttämisen pysyttämisen- tai poistamispäätös,

maksu ____ euroa/päätös.

10.5

Rakennusvalvontaviranomaisen päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämisuhka,

maksu riippuen työmäärästä ____ - ____ euroa / päätös.

10.6

Päätös uhkasakon tuomitsemisesta tai teettämisuhan täytäntöönpanosta,

maksu riippuen työmäärästä ____ - ____ euroa/päätös.

11 § Poikkeamispäätös, suunnittelutarveratkaisu ja vähäinen poikkeus

- Suunnittelutarveratkaisu (Vrt. MRL 16 §, 137 §)
- Poikkeamispäätös (Vrt. MRL 171 §, 172 §, 173 §)
- Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä (Vrt. MRL 175 §, 171 §, 172 §)
- Naapureille tiedottaminen/kuuleminen taksan 6 §:n mukaan

11.1

Suunnittelutarveratkaisu,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa /hakemus.

11.2

Kunnan poikkeamispäätös,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/hakemus.

Jos kohtien 11.1 tai 11.2 mukainen hakemus hylätään maksu on enintään ____ euroa.

11.3

Lupa viranomaisen lupapäätöksen yhteydessä myöntämä vähäinen poikkeaminen,

maksu riippuen valvontatyömäärästä ____ - ____ euroa/hakemus.

Kohtiin 11.1–11.3 lisätään kuulemiskustannukset taksan kohdan 6 §:n mukaisesti.

12 § Muut maksuperusteet ja -ehdot

- Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan, jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.
- 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.

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 tarkoitamiin 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.

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 määrättyssä ajassa.

Jos maksua ei makseta laskussa määrättyssä ajassa, erääntyneelle maksulle on maksettava viivästyskorkoa siten, kuin korkolaissa on määrätty. Korkolain mukainen viivästyskorkoprosentti merkitään kuhunkin laskuun. Asiakirjojen lunastusmaksu sisältyy maksuun.

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

12.3

Rakennuskohtainen perusmaksu ja kokonaisalan laskenta maksua määrätessä

Jos rakennuksessa suoritetaan samanaikaisesti useita tämän taksan eri kohtien mukaisia toimenpiteitä, rakennuskohtainen perusmaksu veloitetaan vain kertaalleen.

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

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 katok-

sia 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 määrätystä maksusta

Näiden maksujen perusteella määrättyä maksua koskevat muistutukset on tehtävä laskusta ilmenevässä ajassa kunnan/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 ___ kunnan ___ lautakunnan ___ pvm hyväksymät §___ ja/tai _____ kunnan valtuuston ___ pvm hyväksymät §___ .

Nämä maksut tulevat voimaan _____. Maksu määräytyy niiden maksujen mukaan, jotka ovat voimassa lupapäätöksen tekemispäivänä tai viiväksittävien suorittamishetkellä.

Näiden maksujen päätöksellä kumotaan _____ .____._____ hyväksymät rakennusvalvonnan maksut.

Näiden maksujen perusteella määrättyt maksut eivät ole arvonlisäverollisia.