

OULUN KAUPUNGISSA RAKENNUSVALVONNAN TARKASTUS- JA VALVONTATEHTÄVISTÄ SEKÄ MUISTA VIRANOMAISTEHTÄVISTÄ SUORITETTAVAT MAKSUT

Oulun yhdyskuntalautakunnan 10.11.2015 hyväksymä, § 493 (2 §:n osalta).

Oulun rakennuslautakunnan 28.11.2018 hyväksymä, § 139.

Taksa tullut voimaan 1.1.2019.

1 §

Yleistä

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

Tämän taksan perusteena ovat lisäksi ainakin aravalaki, maaseutuelinkeinojen rahoituslaki, pelastuslaki, laki väestötietojärjestelmästä ja väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista, uhkasakkolaki ja naapuruussuhdelaki sekä näihin liittyvät asetukset.

Maksuihin sisältyy päätösasiakirjojen lunastus.

2 §

Rakennuksen paikan merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksen suorittamisesta perittävät maksut

1. Asuinrakennus, jossa enintään kaksi asuinhuoneistoa enintään kahdeksalla pisteellä, maksu sisältää myös yhden autotallin

Rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus

450 €

Rakennuksen paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus

260 €

- 1.1. Varastot yms. vastaavat lisärakennukset tai katokset päärakennuksen kanssa samassa rakennusluvassa

Rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus

170 €

	Rakennuksen paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus	96 €
1.2.	Maalämpökaivot ja vastaavat päärakennuksen kanssa samassa luvassa	
	Paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus	
	kohdan 8.3. mukainen lisäpisteen hinta kaksinkertaisena	
	Paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus	
	kohdan 8.3. mukainen lisäpisteen hinta	
2.	Rivi- ja kerrostalot, teollisuusrakennukset ja hallit sekä muut vastaavat rakennukset enintään neljällä pisteellä	
	Rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus	594 €
	Rakennuksen paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus	346 €
2.1.	Varastot, autotallit ja -katokset, väestönsuojat ja taksan 3 § kohdan 2 mukaiset lisärakennukset päärakennuksen kanssa samassa rakennusluvassa	
	Rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus	239 €
	Rakennuksen paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus	162 €
3.	Autotallit, väestönsuojat, lomarakennukset ja muut vastaavat rakennukset	
	sovelletaan kohdan 1 mukaisia maksuja	
4.	Rakenteeltaan yksinkertaiset varasto-, talous- ja muut vastaavat rakennukset ja katokset	
	Rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus	191 €

	Rakennuksen paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus	116 €
5.	Rakennuksen laajennus	
5.1.	Asuinrakennus, jossa enintään kaksi asuinhuoneistoa	
	Rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus	191 €
	Rakennuksen paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus	116 €
5.2.	Rivi- ja kerrostalot, teollisuusrakennukset ja hallit sekä muut vastaavat rakennukset	
	Rakennuksen paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus	265 €
	Rakennuksen paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus	176 €
	Mikäli laajennuksen pinta-ala on suurempi kuin varsinaisen rakennuksen pinta-ala, peritään maksut kohdan 1, 2 tai 3 mukaan.	
6.	Kunnallistekniset kohteet, mastot ja vastaavat	
	Paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus	239 €
7.	Maalämpökaivot ja vastaavat	
	Paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus	170 €
	Paikan merkitseminen tai sijaintikatselmus	96 €
	Mikäli samassa luvassa on useampia kaivoja, peritään taksan mukainen maksu ensimmäisestä kohteesta. Muista kohteista peritään lisäpisteen mukainen maksu suoritettavaa paikan merkitsemistä ja sijaintikatselmusta kohden.	

8. Muut toimenpiteet

8.1. Aidan paikan maalle merkitseminen

Aidan paikan maalle merkitseminen kahdelta ensimmäiseltä pisteeltä

202 €

seuraavilta pisteiltä

42 €

8.2. Ennako- tai uusintamerkintä

Kohta 1, 1.2, 3 ja 5.1

212 €

Kohta 2, 2.1, ja 5.2

318 €

8.3. Mitattavat lisäpisteet

Lisäpiste

42 €

9. Muut mittaukset

Muissa mittauksissa noudatetaan Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden palveluhinnaston mukaisia tai maastomittausyksikön kanssa tehdyn mittaussopimuksen mukaisia tuntiveloitushintoja.

3 §

Rakentamisen ja siihen verrattavien muutosten lupa- ja valvontamaksut (MRL 125 §)

1. Rakennuksen rakentaminen tai laajentaminen tai uudelleen rakentamiseen verrattava korjaustyö

rakennusta kohti

515 €

sekä lisäksi 18 §:n mukaisesti maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan

6,65 € / m²

rakennusta kohti enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta

390 €

sekä lisäksi 18 §:n mukaisesti maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan

5,50 € / m²

- 2.** Talousrakennuksen tai vastaavan rakentaminen (esim. varasto, autotalli tai -katos, pihasauna, maanalainen pysäköintitila, suurehko kasvihuone, säiliö tai pieni enintään kaksipaikkainen hevostalli) tai laajentaminen tai uudelleen rakentamiseen verrattava korjaustyö

rakennusta kohti **205 €**

sekä lisäksi 18 §:n mukaisesti maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan **3,90 € / m²**

- 3.** Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt sisältäen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin mahdollisesti vaikuttavat toimenpiteet sekä toimenpiteet, joilla voi olla merkittävää vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen tai rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen

rakennusta kohti **495 €**

sekä korjaustyön yhteydessä lisäksi korjausasteen mukainen osuus (%) uudisrakennuksen pinta-alasidonnaisesta maksusta (6,65 € / m²)

Maksun perusteena on 18 §:n mukainen pinta-ala. Korjausaste määritellään vakiintuneiden laskentamenetelmien mukaan.

tai muun muutostyön yhteydessä lisäksi 18 §:n mukaisesti maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan **4,05 € / m²**

tai käyttötarkoituksen muutoksen tai vähäisen muutostyön yhteydessä lisäksi 18 §:n mukaisesti maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan **1,00 € / m²**

enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, muun kokonaisalaltaan enintään 200 m²:n rakennuksen tai yksittäisen huoneiston osalta, rakennusta kohti **305 €**

sekä lisäksi 18 §:n mukaisesti maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan **2,50 € / m²**

	tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä lisäksi 18 §:n mukaisesti maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan	1,00 € / m²
4.	Yksinkertainen ja vähäinen rakennustoimenpide, esim. lato, huvimaja, grillikatko, katoksellinen lantala, hormi tai tulisija	160 €
5.	Iso tuulivoimala, yksikköä kohti	
	teho alle 3 MW	6 550 €
	teho 3 MW tai enemmän	10 900 €
6.	Muu rakennuslupaa edellyttävä toimenpide	495 €
7.	Muu rakennuslupaa edellyttävä vähäinen toimenpide	160 €
8.	Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä (MRL 171 ja 175 §), poikkeamaa kohti	320 €
	Maksu ei koske enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia.	
9.	Rakennuttajasta tai toimenpiteen suorittajasta johtuva tai näiden pyytämä ylimääräinen katselmus tai tarkastus	160 €
10.	Luvan voimassaoloajan jälkeen suoritettava tarkastus	240 €
11.	Rakennushanketietojen käsittely toimenpidettä tai rakennusta kohti	17,50 €

4 §

Luvanvaraisten toimenpiteiden lupa- ja valvontamaksut (MRL 126-126a §, MRA 62 §)

1.	Toimenpideluvat	
	Rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtaminen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen (mm. ikkunoiden uusiminen, ilmalämpöpumpun asentaminen paritaloa suurempiin rakennuksiin tai ilmanvaihtokoneen uusiminen)	
	rakennusta kohti	270 €

	sekä lisäksi 18 §:n mukaisesti maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan	2,70 € / m²
	enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta, rakennusta kohti	160 €
2.	Julkisivumuutokset	
	Rakennuksen ulkoasuun olennaisesti vaikuttavan ikkunajaon, ulkoseinän päällysteen, katon materiaalin tai väriyten muuttaminen, muu rakenteiden kosteusfysikaaliseen toimintaan vaikuttamaton julkisivumuutos tai terassin lasittaminen rakennusta kohti	365 €
	enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta, rakennusta kohti	105 €
3.	Talotekniikan linjasaneeraukset, kaksiasuntoista asuinrakennusta suuremmat kohteet	
	18 §:n mukaisesti saneerattavan rakennuksen tai sen osan maksun perusteena olevan pinta-alan mukaan	
	jos kohteena on kv-, lv-, jv- ja iv-järjestelmät	0,90 € / m²
	jos kohteena on kolme edellä mainituista	0,70 € / m²
	jos kohteena on enintään kaksi edellä mainituista	0,55 € / m²
	kuitenkin aina vähintään	295 €
	kv=käyttövesi, lv=lämmitysvesi, jv=jätevesi, iv=ilmanvaihto	
4.	Enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen jätevesijärjestelmän saneeraus	275 €
5.	Maston, suurehkon antennin, kiinteistön tuulivoimalan tai suurehkon valaisinylvään, piipun, sillan, varastointisäiliön, muistomerkin, meluesteen, ison mainospylonin tai muun vastaavan rakennelman tai laitoksen pystyttäminen, suuren pysäköintialueen rakentaminen tai piha-alueen perusparannus, toimenpidettä kohti	1 310 €

	vähäisen tai yksityiskäyttöön tulevan antennin tai vastaavan osalta, toimenpidettä kohti	145 €
	tuulivoimala enintään kahden asunnon kiinteistössä	720 €
6.	Maalämpöpiirin tai enintään kahden maalämpökaivon rakentaminen, lämmitysmuodon muutos	165 €
	sekä jokaista lisälämpökaivoa kohden	55 €
7.	Muu toimenpidelupaa edellyttävä rakennustoimenpide (esim. huoneistojärjestely, mainoslaite, aita, tonttiliittymä, pieni pysäköintialue tai pientalon piha-alueen peruskorjaus), toimenpidettä kohti	160 €
	Vaihtuvanäyttöinen valomainostaulu tai pieni mainospyloni	350 €
8.	Rakennushanketietojen käsittely toimenpidettä tai rakennusta kohti	17,50 €

5 §

Voimassa olevaan lupaan liittyvät päätökset

1.	Luvan voimassaoloajan pidentäminen, jos rakennustöitä ei ole aloitettu tai työ on keskeneräinen	165 €
----	---	-------

6 §

Purkulupien ja maisematyölupien käsittely ja valvonta

1.	Purkuluvan käsittely	160 €
	suuret ja/tai vaativat kohteet	480 €
	lisäksi työmäärän mukaan kuitenkin enintään	82,50 € / h 1 160 €
2.	Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisten maisematyölupien käsittely	160 €

lisäksi työmäärän mukaan **82,50 € / h**
kuitenkin enintään **1 160 €**

7 §**Työnjohtajien hyväksyminen**

Vastaavan työnjohtajan, KVV- ja IV-työnjohtajan sekä erityisalan työnjohtajan hyväksyminen, työnjohtajaa kohti **95 €**

Enintään kaksiasuntoisen pientalon tai siihen liittyvän talourakennuksen työnjohtajan hyväksyminen (enintään kolme), työnjohtajaa kohti **35 €**

8 §**Rakennusrasitteet**

1. Rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen tai poistaminen tai asemakaavassa edellytetyn rakennusrasitteen perustaminen
ensimmäinen **265 €**
seuraavat **140 €**

enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta rasitetta kohti **60 €**
2. Rasitejärjestely **265 €**

9 §**Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyä koskeva päätös**

1. Maankäyttö- ja rakennuslain 161 ja 162 §:ien tai postilain 44 §:n mukainen päätös **160 €**
2. Rakennuslautakunnan kiinteistön omistajan aloitteesta antama määräys korttelialueen tai sen osan tai kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä **160 €**

10 §**Muut tarkastukset ja toimenpiteet**

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Maaseutuelinkeinojen rahoituslaissa tai aravalaissa tarkoitettu tarkastus | 100 € |
| 2. | Maaseutuelinkeinojen rahoituslaissa tai aravalaissa tarkoitettu rakennusten arviointi | |
| | asuinrakennus | 150 € |
| | tuotantorakennus | 150 € |
| | varasto- tai muu rakennus | 100 € |
| 3. | Muut maaseutuelinkeinojen rahoituslaissa tai aravalaissa tarkoitettut toimenpiteet | 100 € |
| 4. | Rakennusvaihetodistus tai muu asiakkaan pyytämä todistus | 100 € |

11 §**Kokoontumishuoneistojen tarkastus**

- | | | |
|----|---|-------------------------|
| 1. | Kokoontumishuoneistojen tarkastus ja hyväksyminen kokoontumishuoneiston kerrosalan mukaan | 0,95 € / m ² |
| | kuitenkin vähintään | 160 € |
| 2. | Tilapäisen kokoontumishuoneiston hyväksyminen tai kokoontumishuoneiston lupaehtojen väliaikainen muuttaminen | 160 € |
| | Yksinkertaisen hallimaisen kokoontumishuoneiston kerrosalasta otetaan maksua määrättäessä huomioon 1000 m ² ylittävältä osalta puolet. | |

12 §**Erillinen katselmus tai tarkastus sekä naapurin tai asianosaisen kuuleminen tai hakemuksesta ilmoittaminen**

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Lupaan liittymätön erikseen pyydetty katselmus tai tarkastus | 100 € / h |
|----|--|-----------|

2. Naapurin tai asianosaisten kuuleminen hakemuksen johdosta tai lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittaminen

naapuria tai asianosaista kohden **50 €**

3. Kunnallisen ilmoituksen julkaiseminen

ilmoituksen julkaisemisesta aiheutuneet todelliset kustannukset

sekä lisäksi käsittelykustannus **120 €**

13 §

Erinäiset muut päätökset

1. Pyyntöä rakennus- tai toimenpideluvan yhteydessä annettu lupa töiden suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman

kun hanke on $\geq 1000 \text{ kem}^2$ **990 €**
kun hanke on $< 1000 \text{ kem}^2$ **545 €**
enintään kaksiasuntoisen pientalon, pienen muutostyön tai toimenpideluvan osalta **115 €**

Kun lupa annetaan erillisessä käsittelyssä, maksu on kaksinkertainen.

2. Rakennuttajavalvontaa, asiantuntijatarkastusta tai laadunvarmistusselvitystä koskeva päätös **315 €**

14 §

Jatkuva valvonta ja hallinnolliset pakkokeinot

1. Viranomaisen antama kirjallinen kehoitus **100 €**

2. Uhan asettamis- tai tuomitsemispäätös **150 € / h**

kuitenkin vähintään **600 €**

15 §

Maksun määrittäminen korotettuna tai alennettuna

1. Mikäli rakennuttaja tai toimenpiteen suorittaja laiminlyö hakea tarvittavan rakennus- tai toimenpideluvan ennen töiden aloittamista tai muutoin laiminlyö veloitteensa tai tarkastus- ja valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvanvastaisesta rakentamisesta, määrätään tämän taksan mukainen maksu 25 prosentilla korotettuna.

2. Jos rakennus- tai toimenpideluvan voimassaolo on päättynyt, mutta rakennushanke on keskeneräinen, voidaan uusi lupahakemus käsitellä alkuperäisillä suunnitelmillä, mikäli luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Tällöin uudesta luvasta peritään

perusmaksu (sis. loppukatselmuksen)

480 €

sekä lisäksi tarvittavien katselmusten tai tarkastusten määrän mukaan
kuitenkin enintään

**50 € / kpl
300 €**

3. Milloin tämän taksan mukainen lupamaksu on kohtuuttoman pieni luvasta ja sen käsittelystä ja valmistelusta aiheutuneeseen työmäärään nähden, voidaan taksan mukaisen pinta-alasidonnaisen maksun osuutta korottaa enintään 50 prosenttia ja veloittaa perusmaksu tai toimenpidemaksu enintään kolminkertaisena.

4. Milloin tämän taksan mukainen lupamaksu on haettuun toimenpiteeseen nähden kohtuuttoman suuri, voidaan maksua kohtuullistaa, kuitenkin niin, että kustakin toimenpiteestä peritään vähintään

100 €

5. Lisäpalvelu

Rakennuslautakunnan päätösvaltaan kuuluva rakennuslupahakemus voidaan valmistella aikataulun osalta erityiskäsittelyinä, mikäli luvanhakija sitä toivoo ja hänen asiantuntijansa siihen sitoutuvat sekä rakennusvalvonnan resurssit mahdollisiin erityisjärjestelyin siihen riittävät. Tällöin menettelyn tarve, mahdollisuus ja aikataulu neuvotellaan ennakkoon eikä rakennusvalvontamenettely viivytä muiden lupahakemusten tavoiteaikatauluja. Mikäli sovitussa

tavoitteessa pysytään, taksan 3 §:n mukaista maksua voidaan korottaa 20 prosenttia

kuitenkin vähintään
ja enintään

2 000 €
10 900 €

16 §

Maksun suorittaminen

Maksu on suoritettava, kun lupapäätös on annettu tai sitä koskeva päätösesitys on tehty tai muu päätös tehty.

Muiden kuin luvan yhteydessä perittävien maksujen osalta maksu peritään, kun tehtävä on suoritettu.

Mikäli maksua ei suoriteta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava korkolain mukainen viivästyskorko erääntymispäivästä lukien.

17 §

Maksun palauttaminen

1. Luvan raukeaminen

Jos luvanhaltija luvan voimassa ollessa luopuu siitä, palautetaan luvanhaltijalle hakemuksesta 50 prosenttia suoritetuista tämän taksan 3 ja 4 §:n mukaisista perusmaksuista ja pinta-alasidonnaisista maksuista. Palautus suoritetaan, jos rakennustyö on aloittamatta ja palauttamista haetaan kolmen vuoden kuluessa lupapäätöksen antopäivästä luettuna.

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

2. Uuden luvan käsittely vanhan voimassa ollessa

Jos luvanhaltija rakennusluvan voimassa ollessa luopuu siitä ja hakee lupaa suorittaa rakennustyö uusien rakennuspiirustusten mukaisesti, hyvitetään uuden luvan hakijalle 50 prosenttia aikaisemmin suoritetusta tämän

taksan 3 §:n mukaisista perusmaksuista ja pinta-alasidonnaisista maksuista uuden hakemuksen mukaista maksua määrättäessä.

Kun kyseessä on muu lupa kuin rakennuslupa, sovelletaan hyvitykseen soveltuvin osin tämän kohdan määräyksiä.

3. Hakemuksen hylkääminen

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

Mikäli rakennuslautakunta oikaisuvaatimuksen johdosta muuttaa viranhaltijan kielteisen päätöksen ja myöntää haetun luvan, peritään hakijalta maksuperusteiden mukainen maksu. Maksua määrättäessä otetaan huomioon kielteisestä päätöksestä jo peritty maksu.

18 §

Maksun perusteena olevan pinta-alan laskenta

1. Maksun perusteena käytetään kerrosalaa. Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinän pintojen mukaisesti ja se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Lisäksi voidaan laskuttaa katosten ala, katettujen terassien ala ja ne alat kellarissa ja ullakolla, joita ei lasketa kerrosalaan.

2. Rakennusvalvontamaksua määrättäessä otetaan yksinkertaisen hallimaisen rakennuksen maksun perusteena olevasta kerrosalasta ja katosten alasta huomioon 10 000 m² ylittävältä osalta kolme neljäsosaa ja 20 000 m² ylittävältä osalta puolet.

19 §**Rakennuttajavalvonta**

Mikäli rakennuslautakunta päättää,

että rakentaminen jää maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:n ja asetuksen 78 §:n nojalla rakennuttajan valvottavaksi tai

että rakentamisen suunnitelmanmukaisuuden tarkastaminen jää edellä mainittujen säännösten nojalla valvontatyön kokonaisuuden kannalta olennaisessa määrin suunnittelijan tai muun ehdot täyttävän henkilön suoritettavaksi,

määrätään maksuperusteiden mukainen rakennusvalvontamaksu enintään 25 prosentilla alennettuna. Alennusta ei kuitenkaan anneta 2 §:n mukaisista maksuista.

Jos rakennuttajalle myönnetty valvontaoikeus peruutetaan, on rakennusvalvontamaksu suoritettava alentamattomana, ellei rakennuslautakunta erityisistä syistä toisin päätä.

20 §**Erinäisiä soveltamisohjeita**

1. Mikäli rakennuslupa käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n nojalla muutoin kuin pykälän 1 momentin mukaisten asiakirjojen perusteella, rakennusvalvontamaksu määrätään soveltaen tämän taksan määräyksiä ja tarkistetaan lopullisten suunnitelmien perusteella.
2. Jos rakennuksessa suoritetaan samanaikaisesti useampia 3 ja 4 §:ssä tarkoitettuja toimenpiteitä, peritään toimenpiteistä yksi, pääasiallisen toimenpiteen mukaan määräytyvä rakennuskohtainen maksu.
3. Rakennusvalvontamaksu määräytyy hakemuksen saapumispäivänä voimassa olevan taksan mukaan.