

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista lupapäätöksistä, tarkastus- ja valvontatehtävistä

Sisältö

1 § Yleistä	2
2 § Rakennusluvut.....	2
3 § Toimenpideluvat ja rakennusjärjestyksen 33 §:n mukaisen talousrakennuksen rakentamista koskeva ilmoitus.....	3
Toimenpiteet, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen edellyttää	3
4 § Purkamisluvat.....	4
5 § Maisematyöluvat	4
6 § Muita lupakäsittelyn ja rakennustyön valvonnan viranomaistehtäviä.....	4
7 § Voimassaoleviin lupiin liittyvät päätökset	6
8 § Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen sekä sijaintikatselmus	6
9 § Rakennusrasite, yhdyskuntatekninen laite, veden johtaminen, ojittaminen, kiinteistöjen yhteisjärjestely ja luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen	6
10 § Rakennusten kunnossapito sekä luvaton ja luvanvastainen rakentaminen	7
11 § Poikkeamispäätös, suunnittelutarveratkaisu ja vähäinen poikkeus	8
12 § Pelastuslain mukaiset tehtävät	8
13 § Rakentamisen tukemiseen tarkoitettujen lakien ja asetusten mukaiset viranomaistehtävät	8
14 § Postipalvelulain mukaiset tehtävät.....	8
15 § Muut maksuperusteet ja -ehdot	8
16 § Maksujen hyväksyminen ja voimaantulo.....	10

1 § Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan periä ennalta.

Jos tarkastus- ja valvontatehtävät tai lupahakemuksen käsittelyn normaalista poikkeava ylimääräinen työ 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 määrätty katselmukset on pidettävä luvan voimassa ollessa ja katselmusten toimittamista on pyydetty rakennusvalvontaviranomaiselta luvan voimassa ollessa. Mikäli lupapäätöksessä edellytettyä, luvan hintaan sisältyvää katselmusta ei ole tilattu rakennusvalvonnasta luvan voimassaoloajan aikana, hankkeessa voidaan viranhaltijan aloitteesta pitää ylimääräinen katselmus, joka laskutetaan erikseen taksan mukaan.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa säädetään. Maksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa säädetään.

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

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

Lupakohtainen maksu sisältää hankkeen suunnittelussa tarvittavat rakennuspaikkaa koskevat kaava- ja karttaotteet, tonttikartan liitteen, kaavamääräykset sähköisessä muodossa toimitettuna ja lainhuutotodistukset.

2 § Rakennusluvut

2.1

Rakennuksen rakentaminen tai laajentaminen

Maksu rakennusta kohti 400 euroa ja lisäksi rakennettavan kokonaisalan mukaan 4 euroa/m².

2.2

Rakenteeltaan ja varusteiltaan yksinkertaisen/vähäisen rakennuksen rakentaminen tai laajentaminen

Maksu rakennusta kohti 250 euroa ja lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 2,00 euroa/m²

2.3

Rakennuslupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö

Olemassa olevan luvallisen rakennuksen korjaus- ja muutostyö tai kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen rakennuksen sisällä, maksu rakennusta kohti 250 euroa ja lisäksi rakennuksen muutettavan kokonaisalan mukaan 2,00 euroa/m².

2.4

Muut toimenpiteet, jotka maankäyttö- ja rakennuslain perusteella ovat rakennuksia ja vaativat rakennusluvan:

Aurinkovoimalat alle teollisen raja-arvon 0,5 MW

Perusmaksu voimalan tehon mukaan:

voimala 30 kW - 100 kW / 800 €

yli 100 kW / 2000 €

Teolliset aurinkovoimalat, erillislaitokset

Yli 0,50 MW teollisten aurinkovoimaloiden lupamaksu
perusmaksu 2000 € ja 350 € / alkava MW kohden

Tuulivoimalat napakorkeus yli 30 m

alle 0,20 MW / 1000 €
0,20 MW - 0,50 MW / 2000 €
Yli 0,50 MW - 1 MW / 2500 € / yksikkö

Teollinen tuulivoimala Yli 1 MW

Perusmaksu 1000 € / yksikkö ja lisäksi tehon mukaan 1000 € / alkavaa MW kohden.

Laituri yli 25 m²

maksu 10 € / m²

Matkaviestintukiasema ja masto

maksu 1000 euroa

Kylmäasema ja mittarikatos

maksu 1000 euroa

Mainospylonit

maksu 1000 euroa

Muut toimenpiteet, jotka edellyttävät rakennuslupaa

maksu riippuen käsittely- ja valvontatyömäärästä 600-1200 €

2.6

Luvan myöntäminen kaksivaiheisena lupana

Jos rakennuslupa myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana kaksivaiheisena lupana: rakennuslupamaksua korotetaan vähintään 30 % ja enintään 50 %, kuitenkin vähintään 500 € kaksivaiheisuudesta kunnalle aiheutuvien tehtävien lisääntymisen johdosta.

2.7

Lisälupamaksu väestönsuojasta

Lisälupamaksu jokaiselta rakennuslupahakemukseen sisältyvältä väestönsuojalta on 600 € kappa-
leelta.

3 § Toimenpideluvat ja rakennusjärjestyksen 33 §:n mukaisen talousrakennuksen rakentamista koskeva ilmoitus

3.1

Toimenpiteet, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen edellyttää

toimenpidelupaa:

Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä,

maksu 300 euroa

Maalämpö, lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen,

enintään 2 lämpökaivoa maksu 400 euroa, yli 2 lämpökaivoa maksu 800 euroa

Muut toimenpiteet rakentamista tai toimenpidettä kohti,
maksu riippuen valvontatyömäärästä 300-400 euroa

3.2

Rakennusjärjestyksen 33 §:n mukaisen talousrakennuksen rakentamista koskeva ilmoitus,
maksu 400 euroa / talousrakennus

4 § Purkamisluvat

4.1

Rakennuksen purkaminen erillisessä purkamislupamenettelyssä,
maksu 200 euroa / rakennus

4.2

Rakennuksen purkaminen niin, että se sisältyy rakennuslupahakemukseen,
maksu 85 euroa / rakennus

4.3

Rakennuksen purkamisilmoitus,
maksu 95 euroa / purkamisilmoitus

5 § Maisematyöluvut

5.1

Maisemaa muuttava maanrakennustyö,
maksu 300 euroa/hanke, lisäksi muutettavan alueen pinta-alan mukaan 1000 m² ylittävältä osalta 3 euroa jokaista alkavaa 100 m² kohti

Yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuspaikalla tapahtuva maisemaa muuttava maanrakennustyö, maksu 150 euroa.

5.2

Metsänhoidolliset avohakkuut asemakaava-alueella tai alueella, jolle yleiskaavassa on asetettu toimenpiderajoituksia

maksu 300 euroa/hanke, lisäksi toimenpiteen kohteena olevan alueen pinta-alan mukaan 50 euroa jokaista alkavaa hehtaaria kohti. Ensimmäinen hehtaari sisältyy perusmaksuun. Kuitenkin yhteensä enintään 2800 euroa.

Yksiasuntoisen asuinrakennuksen tontilla tapahtuva, kaupunkikuvallisesti merkittävä puiden kaataminen asemakaava-alueella, maksu 100 euroa.

5.3

Muu maisemaa muuttava toimenpide,
maksu riippuen valvontatyömäärästä 150 - 3500 euroa

5.4

Jos lupahakemusta käsiteltäessä todetaan, että hanke voidaan toteuttaa ilman maisematyölupaa,

maksu riippuen valvontatyömäärästä 100-200 euroa

6 § Muita lupakäsittelyn ja rakennustyön valvonnan viranomaistehtäviä

6.1

Lupahakemuksen vireilletulosta tiedottaminen

Naapurinkuulemiset 30,00 euroa/ naapuri. Lisäksi mahdolliset kuulutus- ja ilmoituskulut toteutuneiden kustannusten mukaan.

6.2

Katselmuksen pitäminen naapurien kuulemiseksi

maksu 180 euroa/katselmus

6.3

Aloittamisoikeuden myöntäminen

maksu 90 euroa/hanke ja erillisessä menettelyssä 180 euroa/hanke

6.4

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärän vahvistaminen erillisellä päätöksellä

maksu 250 euroa/kokoontumistila

6.5

Lupa naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen

maksu 190 euroa/lupa

6.6

Työnjohtajan hyväksyminen, ilmoituksen tai hakemuksen käsittely tai hyväksynnän peruuttaminen

maksu 40 euroa/työnjohtaja

6.7

Työnjohdon vaihtaminen, kun rakennuskohteeseen hyväksytään uusi työnjohtaja aikaisemman työnjohtajan sijaan tai pääsuunnittelijan vaihtaminen luvan myöntämisen jälkeen

maksu 65 euroa/hakemus

6.8

Päätös rakennuttajavalvonnasta ja valvontasuunnitelmasta

maksu 250 euroa/hakemus

Hyvitys rakennuslupamaksusta (2 §) harkitaan tapauskohtaisesti.

6.9

Päätös asiantuntijatarkastuksesta ja ulkopuolisesta tarkastuksesta

maksu 125 euroa

6.10

Aloituskokouksen pitäminen

maksu 100 euroa

6.11

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

maksu 200 euroa/toimenpide

6.12

Suunnitelmista poikkeaminen

maksu 125 euroa

6.13

Luvan voimassaolon päätyttyä pidettävä katselmus tai muu viranomaistoimenpide

maksu 200 euroa

6.14

Lvi-tarkastus

maksu toteutuneiden kulujen mukaan tarkastuksen jälkeen

7 § Voimassaoleviin lupiin liittyvät päätökset

7.1

Rakennusluvan voimassaoloajan pidentäminen tai lupapäätöksessä asetetun määräajan tai lupaehdon muuttaminen

maksu rakennusta kohti 150 €

8 § Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen sekä sijaintikatselmus

8.1

Enintään 2 asuinhuoneistoa käsittävän asuin- tai lomarakennuksen merkitseminen ja sijaintikatselmus

paikan ja korkeusaseman merkitseminen maksu 150 euroa

sijaintikatselmus maksu 150 euroa

8.2

Asumiseen liittyvä talousrakennus tai vastaava pienehkö rakennus

paikan ja korkeusaseman merkitseminen maksu 100 euroa.

sijaintikatselmus maksu 100 euroa

8.3

Muun rakennuksen merkitseminen ja sijaintikatselmus

paikan ja korkeusaseman merkitseminen maksu 225 euroa

sijaintikatselmus maksu 225 euroa

Paikan merkitseminen sisältää neljä pistettä/rakennus ja kultakin lisäpisteeltä veloitetaan 40 euroa.

Rakennuksen ennakkomerkinnästä tai muusta ylimääräisestä merkintäkäynnistä peritään kohtien 8.1-8.3 mukainen merkintämaksu.

8.4

Rakennelmien ja teknisten laitteiden sijainnin tarkastus tai muu mittausryhmän suorittama tarkastus

erillisenä toimenpiteenä 150 euroa tai sijaintikatselmuksen yhteydessä 100 euroa.

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

9.1

Rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen tai poistaminen,

maksu 500 euroa/päätös

9.2

Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon, vähäisen laitteen, rakennelman, laitoksen, vesijohdon, ojan, suoja- ja kereen tai

pumppuaseman sijoittamispäätös,
maksu 1000 euroa/päätös

9.3
Päätös kiinteistöjen yhteisjärjestelystä,
maksu 500 euroa/päätös

9.4
Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen kiinteistöllä,
maksu riippuen valvontatyömäärästä 400-800 euroa/kiinteistö, joka todetaan laiminlyöneen huolehtimisvelvollisuuden tai /kiinteistö, jonka hakemus ei johda määräyksen antamiseen.

9.5
Tiealueen sekä näkemäalueen ja suoja-alueen määrääminen
Rakennuksen, rakennelman tai kasvillisuuden poistamista koskeva päätös 500 euroa/päätös

10 § Rakennusten kunnossapito sekä luvaton ja luvanvastainen rakentaminen

10.1
Maankäyttö- ja rakennuslain 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 määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranhaltijan antama kirjallinen kehoitus tai määräys maksu 300 euroa.

10.2
Korttelialueen järjestelyä koskeva määräys
maksu riippuen valvontatyömäärästä 400 - 800 euroa

10.3
Keskeneräinen rakennustyö, veloituspäätös
maksu riippuen valvontatyömäärästä 400 – 800 euroa

10.4
Viranhaltijan antama keskeyttämismääräys ja rakennusvalvontaviranomaisen keskeyttämisen pysyttämisen tai poistamispäätös,
maksu 400 euroa/päätös.

10.5
Rakennusvalvontaviranomaisen päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämisuha,
maksu 600 euroa/päätös.

10.6
Päätös uhkasakon tuomitsemisesta tai teettämisuhan täytäntöönpanosta,
maksu 800 euroa/päätös.

Jos 10 § mukaisten kohtien käsittelystä joudutaan kuuluttamaan virallisessa lehdessä, veloitettu määrätään maksamaan kuuluttamiskustannukset täysimääräisinä.

11 § Poikkeamispäätös, suunnittelutarveratkaisu ja vähäinen poikkeus

11.1

Rantarakennusoikeuden määrittäminen.

Emätilatarkastelu yhden rakennuspaikan osalta 300 euroa

Jos emätilatarkastelu osoittaa käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka pohjalta haetaan poikkeamislupaa hyvitetään tästä lupamaksusta 150 euroa.

11.2

Kunnan poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu

maksu 800 euroa/päätös, alle 50 km²:n kohde 600 euroa

Maksu sisältää tarvittavat rakennuspaikkaa koskevat kaava- ja karttaotteet, kaavamääräykset sähköisessä muodossa toimitettuna sekä lainhuutotodistukset.

Kuulemiskustannukset taksan kohdan 6 §:n mukaan.

11.3

Lupaviranomaisen lupapäätöksen yhteydessä myöntämä vähäinen poikkeaminen,

maksu 300 euroa poikkeamaa kohden.

12 § Pelastuslain mukaiset tehtävät

12.1

Poikkeus väestönsuojalle asetetuista vaatimuksista

Poikkeuksen myöntäminen väestönsuojalle asetuksessa tai rakenteellisissa määräyksissä asetetuista vaatimuksista, maksu 300 euroa/päätös.

12.2

Yhteisen väestönsuojan rakentaminen

Kahta tai useampaa rakennusta varten myönnetty lupa yhteisen väestönsuojan rakentamiseksi viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen valmistumisesta, maksu 300 euroa/päätös.

13 § Rakentamisen tukemiseen tarkoitettujen lakien ja asetusten mukaiset viranomaistehtävät

13.1

Tarkastukset ja vaihetodistukset, jotka eivät sisälly rakennusvalvontatehtäviin

maksu 150 euroa

13.2

Arviointitehtävät

maksu 300 euroa / rakennus

14 § Postipalvelulain mukaiset tehtävät

14.1

Postipalvelulain mukainen päätös

maksu 200 euroa/päätös

15 § Muut maksuperusteet ja -ehdot

15.1

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 tarkoituksiin toimenpiteisiin on ryhdytty, luvanhaltijalle palautetaan 50 % rakennuslupamaksusta sekä siihen liittyvistä jatkoaikapäätösten maksuista. Maksuista pidätetään kuitenkin vähintään 200 euroa käsittelykuluina.

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 % ja pidätetään vähintään 200 euroa käsittelykuluina.

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, mutta kuitenkin pidätetään vähintään 200 euroa käsittelykuluina

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.

15.2

Maksun suorittaminen

Kun lupapäätös on tehty tai muu viranomaistehtävä on suoritettu, niin näiden maksujen mukainen maksu on maksettava laskussa määrätyssä ajassa.

Jos maksua ei makseta laskussa määrätyssä ajassa, eräänytyneelle 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 mukaisesti ulosottokelpoisia.

15.3

Rakennuskohtainen perusmaksu ja kokonaisalan laskenta maksua määrättäessä

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 85 % kokonaisalasta maksua määrättäessä. Jos kokonaisala ylittää 10000 neliometriä, niin ylittävältä osalta otetaan huomioon 65 % kokonaisalasta maksua määrättäessä.

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 katoksia ei lasketa kokonaisalaan. Rakennuksen tai rakennuksen osan korjaus- ja muutosalueiden pinta-ala lasketaan soveltuvin osin kokonaisalan laskemista koskevien periaatteiden mukaan.

15.4

Muistutukset ja oikaisunhaku määrätystä maksusta

Näiden maksujen perusteella määrättyä maksua koskevat muistutukset on tehtävä laskusta ilmenevässä ajassa 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.

16 § Maksujen hyväksyminen ja voimaantulo

Nämä maksut ovat Sastamalan kaupungin ympäristölautakunnan 9.6.2020 hyväksymät § 55. Korjaus maksujen voimaantuloon 22.9.2020 § 88.

Nämä maksut tulevat voimaan 1.8.2020. Taksan mukaiset maksut määräytyvät hakemuksen saapumispäivänä voimassa olevan taksan mukaan.

Näiden maksujen päätöksellä kumotaan Sastamalan kaupungin rakennuslautakunnan 13.1.2015 § 6 hyväksymät rakennusvalvonnan maksut

Näiden maksujen perusteella määrättyt maksut eivät ole arvonlisäverollisia.

Taksa päivitys 20.2.2024 ympäristölautakunta §21, (2.4. aurinkovoimalat ja tuulivoimalat)