
Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavat maksut vuodelle 2025

YMPLTK 12.11.2024 § 135
722/02.05.00.00/2024

Taksan päivitys

Taustaa:

Rakennusvalvonnan taksa on jouduttu uudistamaan rakenteellisesti kokonaan, kun maankäyttö- ja rakennuslain korvaava rakentamislaki ja sen vaatimat muutokset rakennusjärjestykseen ja lupamenettelyihin tulevat voimaan vuoden 2025 alussa. Taksan laatiminen tässä vaiheessa vuotta on haasteellista, koska rakentamislakiin esitettyjä muutoksia ei ole vielä vahvistettu eikä myöskään rakentamislain mukaista kaupungin hallintosääntöä. Esityksessä on kuitenkin pyritty huomiomaan mahdolliset muutokset ja jos osa taksan kohdista ei lakimuutosten yhteydessä toteutuisikaan, kyseiset kohdat jäävät soveltamatta. Rakennusvalvonnan maksut tulee kuitenkin olla voimassa rakentamislain mukaisena 1.1.2025. Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulevat voimaan 1. tammikuuta 2026 alkaen rakentamislain muutosesityksen perusteella, eikä näitä muutoksia ole huomioitu nyt päätettävässä taksassa. Edellä mainitut muutokset huomioidaan vasta vuoden 2026 taksassa, kun uudet määräykset tulevat voimaan.

Rakentamislain poistuu rakennus- ja toimenpideluvat ja ne korvataan yhdellä lupamuodolla eli rakentamislupana ja myös ilmoitusmenettelystä luovutaan. Rakentamislain 42 §:ssä on määritelty rakentamisluvan edellytykset. Pieneten rakennusten ja rakennelmien rakennushankkeiden lupavelvoitteet vähenevät merkittävästi. Tämän johdosta taksanmukaiset tulot pienenevät eivätkä kata rakennusvalvonnan toiminnasta aiheutuvia kuluja kokonaisuudessaan. Rakennusvalvonnan toiminta ja viranomaistominnan järjestäminen perustuu lupamaksuista saataviin tuloihin. Rakennusvalvonnan taksassa on aiempien tarkastusten yhteydessä tehty lähinnä eri taksakohtien päivityksiä ja vähäisiä euromääräisiä korotuksia.

Rakentamislupa koostuu sijoittamis- ja toteuttamisen lupaharkinnasta, joka voidaan hakea yhdellä rakentamisluvalla, kuten tähänkin asti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa rakennusluvassa. Rakentamislain mukaan luvanhakija voi jatkossa, niin halutessaan, hakea lupaa kahdessa osassa eli erillisinä sijoittamis- ja toteuttamislupina. Erillisen luvan tuoma lisätyömäärä viranomaistyössä on huomioitu taksan maksuissa. Rakentamislain mukaan rakennusvalvontaviranomainen päättää jatkossa myös sijoittamisluvista suunnittelutarvealueilla osana rakentamislupaa, jonka työn osuus on huomioitu maksussa.

Termeinä määräaikaisen ja tilapäisen rakennuksen luvat muuttuvat väliaikaisen rakennuksen rakentamisluviksi tulevassa rakentamislaisissa. Yleisörakennelmat ovat olleet luvanvaraisia, mutta rakentamislaisissa luvanvaraisuutta on täsmennetty. Rakennelmat, joita voi käyttää yhtä aikaa vähintään 5 henkilöä edellyttävät lain mukaan lupaa. Rakentamislain muutosesityksessä on mahdollisesti tulossa luvanvaraisuuteen aikaraja eli vain yli 2 kuukautta paikallaan pysytettäviin rakennelmiin tulee hakea rakentamislupa.

Uusiutuvien energiahankkeiden lupamaksut on määritelty tehojen mukaisesti maksuluokkiin. Taksaan on tullut uutena puhtaan siirtymän sijoittamisluvat ja toteuttamisluvat. Alueet muodostuvat useista eri rakennelmista tai teknisistä laitteista ja vaatii siksi normaalia laajempaa viranomaismenettelyä kaupunki- ja maisemakuvan sekä turvallisuuteen- ja terveellisyyteen liittyvien seikkojen arvioimiseksi. Yhdyskuntateknisten laitteiden ja johtojen sijoittamispäätökset hinnoitellaan kiinteistökohtaisella maksulla siten, että maksun ylärajasta kuitenkin säädetään, koska päätöksissä lupaharkinta perusteluineen ja kuulemisineen tehdään kiinteistökohtaisesti.

Purkamisluvan hinnoissa on eritelty lisäksi suojeltujen rakennusten lupaharkinta, joka yleisesti on viranomaisessa suurempaan työmäärään perustuva. Purkamisluvan käsittelyn maksu osana rakentamislupaa pysyy samana. Purkamisilmoituksen käsittelykuluja ei nosteta. Tällä pyritään kannustamaan hakijoita pitämään rakennusrekisteritiedot ajan tasalla, joka myös helpottaa ja keventää muuta viranomaistoimintaa jatkossa.

Rakentamisluvanvaraisiin hankkeisiin tulee lisäksi uusia viranomaistehtäviä, kuten sattumanvaraiset viranomaiskatselmukset, lupahakemuksiin liitettävät rakennustuoteluettelot ja purkumateriaaliselosteet. Myös rakennetun ympäristön jatkuvan valvonnan osuus tulee kasvamaan, kun ennakkollista lupamenettelyä ei kaikissa rakentamishankkeissa enää jatkossa ole. Odotettavissa on, että myös neuvontapyynnöt tulevat uuden lain myötä viranomaistyössä kasvamaan. Yleistä viranomaisneuvontaa tulee antaa maksutta. Lausunnot tai muu selvittelyä vaativa työ on kuitenkin taksan mukaisesti maksullista. Huomioitavaa kuitenkin on, että viranomaisen palveluun ei kuulu toimia rakennushankkeeseen ryhtyvän suunnittelijana tai rakennustyön laadun valvojana.

RakL 79 §

Lupa- ja valvontamaksu

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Luonnoksessa on esitetty punaisella aikaisemman taksan hinnat siten kuin ne jossain määrin ovat vanhaan taksaan vertailukelpoisia. Sinisellä korostuksella on pyritty tuomaan esille ne taksan kohdat, jotka ovat uusia tai merkittävimmin rakentamislain myötä muuttuneita kohtia. Lopullisesta hyväksytystä versiosta poistetaan aikaisemman taksan vertailuhinnat. Hintoja on korotettu ja tarkistettu viranomaistoiminnan lisääntyneen työmäärän ja kulurakenteen perusteella, osa hinnoista on pyritty säilyttämään myös ennallaan.

Valmisteluvastuu ja lisätiedot: johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola, pauli.mikkola@sastamala.fi

Valmistelija: Rakennustarkastaja Pauli Mikkola

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta hyväksyy rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä muista tehtävistä suoritettavat maksut vuodelle 2025 liitteen mukaisesti ja määrää, että hyväksytty rakennusvalvonnan taksa tulee voimaan 1.1.2025. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavat taksat ja hinnoitteluperusteet vahvistetaan vuosittain vähintään kustannustason nousua vastaavaksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.