

Rakennusvalvontataksan muutokset:

1 § Yleistä

Tekninen muutos. Viittaus maankäyttö- ja rakentamislakiin poistettu ja lisätty viittaus rakentamislain 79 §:ään. Lisäksi päivitetty kaupunkisuunnittelulautakunta nykyisen hallintorakenteen mukaisesti kaupunkiympäristölautakunnaksi.

2 § Rakentamislupamaksut

Rakentamislupamaksuja koskevaan 2 §:ään on esitetty lisättäväksi eri maksuperusteet riippuen siitä, haetaanko rakentamislupaa asemakaava-alueella vai suunnittelutarvealueella. Lisäksi on esitetty omat taksakohtansa lupamaksulle sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten tarkastelusta yhdellä luvalla sekä maksuperusteet, mikäli hakija hakee luvan kaksivaiheisena siten, että sijoittamisen edellytykset ja toteuttamisen edellytykset tarkastellaan erillisillä luvilla. Erityisesti asemakaava-alueella valtaosa rakentamisluvista tultaneen edelleen hakemaan siten, että sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset tarkastellaan yhdessä lupaprosessissa. Mikäli asemakaava-alueella rakentamislupaa haetaan kaksivaiheisena, korotetaan lupamaksua noin 25 prosenttia, mikä perustuu kahdesta luvasta aiheutuvaan lisätyöhön. Kaksivaiheisen lupahakemuksen lisämaksu on kuntaliiton mallitaksan sekä naapurikuntien rakennusvalvontataksojen kanssa linjassa.

Rakentamislaki ei tunne nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarveratkaisua, minkä vuoksi suunnittelutarvealueen erityisten edellytysten tarkastelusta aiheutuvat kustannukset on sisällytetty suunnittelutarvealuetta koskeviin rakentamislupamaksuihin. Lisämaksu vastaa voimassa olevan taksan suunnittelutarveratkaisusta perittävän maksun suuruutta (900 euroa). Suunnittelutarvealueella kaksivaiheisena haettua lupaa esitetään hakijalle kustannustehokkaammaksi vaihtoehdoksi, sillä suunnittelutarvealueella kaksivaiheinen lupaprosessi on toimivaltasäännösten vuoksi sujuvampaa. Sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten ratkaiseminen yhdellä luvalla aiheuttaa käytännössä lisäkustannuksia, koska lupakäsittely vaatii sekä rakennusvalvonnan että kaavoituksen työpanosta.

2 §:n alakohtien perustelut:

2 §:n 1 kohta (uudisrakennuksen rakentaminen ja rakennuksen laajentaminen) ja taksan 2 §:n 2 kohta (korjaus- ja muutostyö sekä käyttötarkoituksen muutos):

Rakennuksen rakentamisesta ja siihen verrattavasta rakentamisesta peritään kiinteä perusmaksu kutakin rakennusta kohti sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan määräytyvä neliömetripohjainen lisämaksu. Rakentamislupamaksun suuruus sijoittamisen ja toteuttamisen edellytyksistä asemakaava-alueella pysyy nykyisellä tasolla. Rakennuskohtaista perusmaksua ja rakennuksen kokonaisalan mukaan laskettavaa maksun osuutta ei esitetä korotettavaksi. Mikäli asemakaava-alueella hakija haluaa hakea rakentamislupaa kaksivaiheisena, on lupamaksun korotus noin 25 %. Lisämaksu asemakaava-alueella johtuu aiheutuvasta työ määrän lisääntymisestä, kun sijoittamisen ja toteuttamisen edellytyksistä päättää sama taho.

Suunnittelutarvealueella rakentamislupamaksun on sisällytetty sijoittamisen erityisten edellytysten tarkastelusta aiheutuvat kustannukset, mikä vastaa voimassa olevan taksan mukaista suunnittelutarveratkaisun osuutta. Voimassa olevan taksan mukaan suunnittelutarveratkaisusta on määrätty 900 euron suuruinen maksu.

Suunnittelutarvealueella erillisten lupien hakeminen sujuvoittaa lupakäsittelyä, minkä vuoksi kaksivaiheinen lupakäsittely on suunnittelutarvealueella hakijalle kustannustehokkaampaa.

Rakentamislupamaksuja koskevasta pykälästä on poistettu rakennusaikaista korjaus- ja muutostyötä sekä käyttötarkoituksen muutosta koskeva kohta (voimassa olevan taksan 2 §:n 3-kohta). Korjaus- ja muutostöiden luvittaminen rakennusaikana vaatii resursseja samalla tavoin kuin muutkin hankkeet, eikä näille ole syytä soveltaa alennettua taksumaa. Poiston myötä varmistetaan, että hankkeet hinnoitellaan oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti suhteessa muihin lupamaksuihin. Tapauskohtaisesti lupamaksua voidaan alentaa taksan 13 §:n mukaisesti, mikäli taksan mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti suurempi kuin käsittelystä aiheutuvat kulut. Muutos selkeyttää taksan soveltamista ja on siten perusteltu. Käyttötarkoituksen muutos on sisällytetty taksan 2 §:n 2 kohtaan.

2 §:n 3 kohta (vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu):

Maston, piipun ja muun vastaavan toimenpiteen lupakäsittelystä on peritty voimassa olevan taksan 3 §:n 2 kohdan mukaisesti 320,00 - 7000,00 euron lupamaksu. Rakentamislain voimaan tulon myötä vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu edellyttää aina rakentamislupaa. Maksuperuste on perusteltua lisätä taksaan omana kohtanaan. Lupamaksu määräytyy käytetyn työmäärän perusteella, mutta maksuhaarukkaa on pienennetty huomattavasti. Muutoksen myötä hakija pystyy ennakoimaan aiempaa paremmin hakemuksensa käsittelyn kustannukset.

Asemakaava-alueella sijoittamisen ja toteuttamisen lupamaksun maksuhaarukaksi esitetään 2500,00 € - 3000,00 € käytetyn työmäärän mukaan. Mikäli lupaa haetaan kaksivaiheisena, lupamaksu sijoittamisen edellytyksistä on 1950,00 euroa ja toteuttamisen edellytyksistä 1450,00 euroa. Suunnittelutarvealueella lupamaksuun on sisällytetty suunnittelutarvealueen erityisten edellytysten tarkastelusta aiheutuva lisämaksu. Rakentamislupamaksu sijoittamisen ja toteuttamisen edellytyksistä on 3300,00 € - 3800,00 € käytetyn työmäärän mukaan. Sijoittamisluvan lupamaksu erillisellä päätöksellä on 1650,00 euroa ja lupamaksu toteuttamisen edellytyksistä on 1200,00 euroa.

2 §:n 4 kohta (erityistä toimintaa varten rakennettava alue):

Erityistä toimintaa varten rakennettavan alueen lupamaksu vastaa voimassa olevan taksan 3 §:n 3 kohtaa. Kohta täsmennetty vastaamaan rakentamislakia. Maksun suuruutta ei esitetä korotettavaksi.

2 §:n 5 kohta (muut toimenpiteet):

Esitetään lisättäväksi omat kohtansa mainoslaitteille ja yleisörakennelmille. Maksuperusteet rakentamislain nojalla luvanvaraisille hankkeille on perusteltua lisätä taksaan omana kohtanaan selvyiden ja taksan yhdenmukaisen soveltamisen vuoksi.

Julkisivumuutoksia koskevasta lupakäsittelystä perittävä maksu vastaa voimassa olevaa taksaa (voimassa olevan taksan 3 §:n 1 kohta). Maksun suuruutta ei esitetä korotettavaksi.

Voimassa olevan taksan mukaan energiakaivojen poraaminen on vapautettu toimenpidelupamaksusta. Taksan päivittämisen yhteydessä esitetään, että yksittäisten tavanomaisten energiakaivojen poraaminen on myös jatkossa vapautettu lupamaksusta. Energiakaivokenttien ja yli 1000 metriä syvien lämpökaivojen/energiakaivojen lupamaksuksi esitetään 1150,00 euroa hanketta kohden. Energiakaivokentällä tarkoitettaisiin yli kymmentä energiakaivoa.

Lisäksi taksan kohtaan esitetään lisättäväksi käsittelymaksu rakennustyön aikana annetusta suostumuksesta poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista ja pääsuunnittelijan vaihtamista koskevasta suostumuksesta. Taksan kohdan lisääminen ottaa huomioon käsittelyyn kuluvan työajan ja työmäärän, kun lupapäätöksen antamisen jälkeen tehdään muutoksia, jotka edellyttävät rakennusvalvontaviranomaisen toimenpiteitä.

Muista rakentamislupaa edellyttävistä toimenpiteistä peritään maksuhaarukan (550,00 € - 12 000,00 €) mukainen maksu, jolloin maksun suuruus määrätään ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Kohta vastaa voimassa olevan taksan 2 §:n 4 kohtaa. Maksuhaarukan alarajaa on korotettu vähäisesti.

Poistettu: Toimenpidelupamaksut (voimassa olevan taksan 3 §)

Rakentamislaki ei tunne maankäyttö- ja rakennuslain mukaista toimenpidelupaa, joten toimenpidelupamaksua koskeva maksuperuste poistetaan taksasta kokonaisuudessaan.

3 § Purkamislupamaksut

Purkamisluvasta peritään maksuhaarukan mukainen maksu, jolloin maksun suuruus määrätään ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Maksuhaarukkaa on esitetty pienennettäväksi. Kohtaan on lisätty lähtökohtainen perusmaksu, jolloin luvanhakija pystyy aiempaa paremmin ennakoimaan hakemuksen käsittelykulut.

Purkamisluvasta ei jatkossakaan peritä erillistä maksua, jos se myönnetään rakentamisluvan yhteydessä.

4 § Maisematyölupamaksut

Maisematyöluvasta peritään maksuhaarukan mukainen maksu, jolloin maksun suuruus määrätään ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Maksuhaarukkaa on esitetty pienennettäväksi. Kohtaan on lisätty lähtökohtainen perusmaksu, jolloin luvanhakija pystyy aiempaa paremmin ennakoimaan hakemuksen käsittelykulut.

5 § Luvan voimassaolon pidentäminen

Voimassa olevan taksan mukaan luvan voimassaolon pidentämistä koskevasta päätöksestä on peritty 320 euron lupamaksu. Maksu on ollut sama riippumatta siitä, onko hakija hakenut useampaa päätöstä voimassaolon pidentämiseksi.

Pykälää esitetään muutettavaksi siten, että lupamaksu luvan voimassaolon pidentämisestä töiden aloittamista varten tai töiden loppuunsaattamiseksi on 550,00 euroa ensimmäisen pidentämistä koskevan päätöksen osalta. Lupamaksu jokaisesta seuraavasta voimassaolon pidentämistä koskevasta päätöksistä on 750,00 euroa. Rakennusvalvontaviranomaisen on arvioitava kunkin pidentämistä koskevan hakemuksen kohdalla, ovatko oikeudelliset edellytykset rakentamiselle tai muulle toimenpiteelle edelleen voimassa. Pitkittyneissä hankkeissa tämä arviointi muuttuu yhä monimutkaisemmaksi. Tästä syystä maksukorotus on perusteltu, koska se huomioi arviointityöhön käytettävän kasvavan työmäärän.

6 § Aloittamisoikeushakemuksen käsittelymaksu

Lupamaksua esitetty korotettavan vähäisesti. Aloittamisoikeushakemusten ennustetaan lisääntyvän, koska rakentamislain myötä oikaisuvaatimusaika pitenee. Korotettu lupamaksu vastaa paremmin hakemuksen käsittelyyn käytettyä aikaa.

Varsinaisen lupahakemuksen yhteydessä haetusta aloittamisoikeudesta ei jatkossakaan peritä erillistä maksua. Tämä vastaa voimassa olevaa taksaa.

7 § Poikkeamislupa ja vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan yhteydessä

Poikkeamisluvan maksuluokkaa 1 ja maksua kielteisestä poikkeamispäätöksestä on esitetty korotettavan vähäisesti.

Rakentamisluvan yhteydessä myönnettävän vähäisen poikkeamisen maksuperustetta esitetään muutettavaksi siten, että pientalojen ja muiden vähäisten rakennusten sekä vähäisten hankkeiden osalta maksu on 1200 euroa riippumatta poikkeamisten lukumäärästä. Kerrostalojen ja muiden isojen hankkeiden osalta vastaava maksu on 1600,00 euroa.

Voimassa olevan taksan mukaan vähäisen poikkeamisen maksu on 320,00 – 7000,00 euroa (per poikkeama) riippuen poikkeaman merkittävydestä ja käytetystä työmäärästä. Kiinteä lupamaksu on perusteltu taksan yhdenmukaisen soveltamisen vuoksi. Muutoksen myötä myös hakija pystyy ennakoimaan aiempaa paremmin lupakäsittelyn kustannukset.

Rakentamislaki ei tunne suunnittelutarveratkaisua, joten tätä koskeva kohta on poistettu taksasta.

8 § Rasite- ja yhteisjärjestelypäättösmaksut sekä yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen maksut

Pykälän maksuhaarukka on poistettu ja maksuperusteet on kirjattu yksiselitteisesti.

Rasitepäätöksestä peritään maksu, joka määräytyy päätökseen sisältyvien rasitteiden lukumäärän mukaan. Ei-sopimukseen perustuvan hakemuksen johdosta tehtävästä

rasitepäätöksestä peritään kiinteä perusmaksu. Kiinteistöjen yhteisjärjestelypäätöksestä sekä johdon sijoittamisesta peritään kiinteä perusmaksu.

9 § Jatkuvan valvonnan maksut ja maksut katselmuksesta luvan raukeamisen jälkeen

Pykälästä on poistettu käsittelymaksu, joka voidaan määrätä rakennusvalvonnan kirjallisesta kehotuksesta. Käytännössä taksan kohtaa ei ole sovellettu, koska kehotuksen on katsottu olevan viranomaisen ohjaukseen ja neuvontaan kuuluvaa toimintaa. Poisto on siten perusteltu. Rakennusvalvonnan kirjallisesta määräyksestä voidaan jatkossakin määrätä käsittelymaksu. Maksun suuruutta on korotettu vähäisesti.

Päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi, ja päätöksestä, jolla rakennustyöt on määrätty keskeytettäväksi, peritään työmäärään perustuvan maksuhaarukan mukainen maksu. Kohtaan on lisätty lähtökohtainen perusmaksu, jota voidaan alentaa tai korottaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Luvan voimassaolon päättymisen jälkeen pidettävästä loppukatselmuksesta perittävästä maksusta on poistettu maksuhaarukka. Poisto selkeyttää taksan soveltamista.

Voimassa olevan taksan 10 §:n 3 kohta on siirretty taksaluonnoksen 13 §:ään.

10 § Kokoontumistilojen maksut

Maksun suuruutta ei esitetä muutettavaksi. Pykälän 2 kohta on poistettu taksaan kuulumattomana.

11 § Rakennuttajavalvontamaksut

Maksun suuruutta korotettu vähäisesti. Käytännössä taksan kohtaa on sovellettu vain harvoin, joten korotuksella ei arvioida olevan vaikutusta tulokertymään.

12 § Arkisto ja kopiointipalveluista sekä toimitusasiakirjoista perittävät maksut

Poistettu maininta Lupapiste-kaupasta. Lupapiste-kauppa on ulkoisen palvelutarjoajan tarjoama palvelu, jonka hinnaston määrittelee palveluntarjoaja.

13 § Tarkemmat säännökset maksujen määräytymisestä

Voimassa olevan taksan 10 §:n 3 kohta siirretty taksaluonnoksen 13 §:n b-kohdaksi.

Lisätty käsittelymaksu, jos hakemus jätetään tutkimatta käsittelyn edellytysten puuttumisen vuoksi.

Muutoin pykälä säilyy ennallaan.

14 § Maksun palauttaminen

Terminologia päivitetty vastaamaan rakentamislakia. Muutoin pykälä säilyy ennallaan.

15 § Maksun suorittaminen ja vapautuksen tai lykkäyksen myöntäminen maksun suorittamisesta

Lisätty tarkentava säännös maksun suorittamisesta (taksaluonnoksen a-kohta).
Rakennusvalvontajohtajan nimike päivitetty vastaamaan nykyistä nimikettä (rakennusvalvontapäällikkö).

16 § Muutoksenhaku määrätystä maksusta

Selkeytetty pykälän rakennetta ja päivitetty rakennusvalvontapäällikön nimike sekä muutettu kaupunkisuunnittelulautakunta nykyisen hallintorakenteen mukaisesti kaupunkiympäristölautakunnaksi.

17 § Taksan voimaantulo

Lisätty siirtymäsäännös, jonka mukaan maankäyttö- ja rakennuslain perusteella käsiteltävään asiaan sovelletaan aiemmin voimassa ollutta taksaa.