

Rakennusvalvonnan maksutaksa

Ympäristölautakunta 18.03.2025 § 27

Valmistelija

rakennustarkastaja Mika Lahtinen ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Vuoden 2025 alusta voimaan tuli uusi rakentamislaki. Rakentamiseen ja muiden rakentamislain mukaisten lupa- ja viranomaistehtävien osalta on taksarakenne muutettava muuttuneen lainsäädännön mukaiseksi.

Rakentamislain 79 §:n 1 mom. mukaan ”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”.

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 255 nimennyt rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistustyöhön työryhmän.

Kaupunginhallituksen nimeämässä työryhmässä on viranhaltijoista toiminut rakennustarkastaja, II rakennustarkastaja, maankäyttöpäällikkö ja sihteerinä ympäristölautakunnan sihteerinä toimiva toimistosihteerä. Luottamushenkilöjäsenenä ympäristölautakunnan jäsenistä työryhmään kuuluvat Manu Salomaa, Pekka Tuhkanen ja Minna Juuti ja heidän kaikkien yhteisenä luottamushenkilövarajäsenenä Matti Loponen, sekä kaupunginhallituksen jäsen Anne Kahelin ja hänen varajäsenensä Reijo Kahelin. Puheenjohtajana työryhmissä on toiminut Manu Salomaa ja varapuheenjohtajana Pekka Tuhkanen.

Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen henkilöstön viranhaltijatyönä on valmisteltu taksaluonnos. Taksaluonnosta laadittaessa on vertailtu ja käytetty mallina muiden kuntien taksoja, Oriveden vanhaa taksaa sekä myös Kuntaliiton julkaisemaa taksamallia.

Laadittu taksamalli on laadittu siten että, se sisältää rakentamiseen sekä muuhun rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin ja ratkaisuvältaan kuuluvien viranomaistehtävien hoitamisesta aiheutuvista kuluista perittävät maksut.

Laadittua taksaluonnosta on käsitelty kaupunginhallituksen nimeämän työryhmän kokouksessa ja sitä on kokouksessa yhteistyössä muokattu vastaamaan Oriveden kaupungin tarpeita. Laaditun taksaluonnoksen (liitteenä) on työryhmä yksimielisesti hyväksynyt.

Rakentamista koskevan lainmuutos vaikuttaa myös kaupungin tekemien rakentamiseen liittyvien päätösten määrään ja siten myös lupamaksuista saataviin tuloihin. Vastaavasti kaupungin rakennusvalvonnan ja kaavoituksen maksuttoman neuvonnan tarve oletettavasti tulee lisääntymään. Tämä johtuu siitä, että lakimuutoksen myötä luvanvaraisuuden, mutta ei hanketta koskevien velvoitteiden / määräysten ulkopuolelle on rajattu esimerkiksi alle 30 neliömetrin suuruiset talousrakennukset ja alle 50 neliömetrin suuruiset katokset.

Rakennusvalvonta on arvioinut vuoden 2024 aikana käsiteltyjen lupa-asioden suhteen vanhan, hinnoittelultaan pääosin 1.5.2018 päivitetyn taksan ja nyt laaditun taksamallin eroa. Taksan mukaisesti veloitettavia päätöksiä hankkeista on vuonna 2024 ollut 140 kappaletta. Näistä hankkeista 33 on kohdistunut hankkeisiin, jotka eivät lainmuutoksen jälkeen lupamenettelyä enää tarvitsisi. Lisäksi 10 kappaletta hakemuksista oli luonteeltaan sen kaltaisia, joiden luvantarve kohdistuisi hankkeissa ainoastaan jätevesijärjestelmän rakentamiseen. Suuruusluokallisesti arvioituna tulokertymä olisi laaditun taksaluonnoksen mukaisesti ollut noin 17 % nykyistä taksaa suurempi.

Vastaavanlaisia lupa-asioita esimerkiksi vuonna 2022 oli 199 kappaletta, joista 33 oli kohdistunut hankkeisiin, jotka eivät enää ole luvanvaraisia. Lisäksi oli 25 kappaletta hankkeita, jotka edellyttäisivät luvan vain jätevesijärjestelmänsä osalta (lähinnä esim. saunat alle 30 m²:ä).

Uusi taksa on tarpeen saada voimaan nopealla aikataululla, sillä rakentamisen lupamuodot ja käytännöt ovat uuden rakentamislain voimaantulon myötä muuttuneet. Aiheeseen liittyviä periaatteita ja taksoja ei ollut kuitenkaan mahdollista valmistella aiemmin, sillä uusi laki tuli voimaan 1.1.2025 ja aiheeseen liittyvät ns. rakentamislain korjaussarjat eli lakimuutokset olivat valmistelussa aivan loppuvuoteen saakka tullen voimaan myös 1.1.2025. Taksa on olennainen rakennusvalvonnan kustannusten kattamisen kannalta. Tämän vuoksi on tarpeen tämän asian osalta määrätä päätös kuntalain 143 §:n mukaisesti täytäntöönpantavaksi ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Taksan muutoksesta päättää kaupunginvaltuusto. Taksan voimaantuloajankohta tulee määritellä taksan hyväksymispäätöksen yhteydessä siten, että taksa tulisi voimaan muutoksenhausta huolimatta (kuntalaki 143 §).

Toimivalta	hallintosääntö 26 §
Esittelijä	rakennustarkastaja Mika Lahtinen
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää: 1. Hyväksyä omalta osaltaan <u>liitteenä</u> olevan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan. 2. Esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle <u>liitteenä</u> olevan taksan hyväksymistä siten, että se tulee voimaan mahdollisimman pian mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta (kuntalaki 143 §).
Asian käsittely	II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 75

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan taksan siten, että taksa tulee voimaan mahdollisimman pian mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta kuntalain 143 §:n mukaisesti.
Asian käsittely	Rakennustarkastaja Mika Lahtinen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös	Esittelijän kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan taksan siten, että taksa tulee voimaan voimaan 5.5.2025 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta kuntalain 143 §:n mukaisesti. Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	--

Kaupunginvaltuusto 28.04.2025 § 24
527/10.03.00.00/2023

Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteenä olevan rakennusvalvonnan taksan siten, että taksa tulee voimaan voimaan 5.5.2025 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta kuntalain 143 §:n mukaisesti.
---------------	---

Asian käsittely	Rakennustarkastaja Mika Lahtinen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
-----------------	---

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------
