

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä suoritettavat maksut 1.1.2025 alkaen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 75
7221/02.05.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
rakennustarkastaja Ilkka Korhonen, puh. 044 718 5172
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

- a. Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi rakennusvalvontataksan yleiset perusteet ja liitteenä olevan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksut noudatettavaksi 1.1.2025 alkaen Kuopion ja Suonenjoen kaupunkien alueella.
- b. Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle että, yleisiä perusteita ja taksaa noudatetaan kuntalain 143 §:n nojalla mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Sovellettavat lainkohdat
rakentamislaki 79 §
kuntalaki 143 §

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus Rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Lakia sovelletaan 1.1.2025 alkaen vireille tuleviin asioihin. Rakentamislaki (751/2023) korvaa vuodesta 2000 voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999).

Kuopion kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtävänä on sopijakuntien alueella hoitaa kaikki lainsäädännössä kunnan ympäristönsuojelu- ja rakennusviranomaiselle säädetyt tehtävät. Kuopion alueellisen rakennusvalvonnan toiminta perustuu solmittuun yhteistoimintasopimukseen. Sopimuksessa mainittujen tehtävien järjestämisestä ja hallinnosta vastaa Kuopion kaupunki.

Nyt esitettävät rakennusvalvontataksan yleiset perusteet vastaavat vuonna 1999 hyväksytyjä ja toimiviksi todettuja yleisiä perusteita. Ne on nyt kuitenkin muokattu vastaamaan rakentamislain säännöksiä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää tarkoituksenmukaisena, että kaupunginvaltuusto päättäisi uusista rakennusvalvontataksan yleisistä perusteista ja maksuista Kuopion ja Suonenjoen kaupunkien alueella. Valtuuston päätös tulisi olemaan voimassa useita vuosia. Tämän valtuuston päätöksen nojalla ympäristö- ja rakennuslautakunta tarvittaessa vaikka joka vuosi hyväksyisi varsinaisen yksityiskohtaisen rakennusvalvontataksan.

Kuopion kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta on viimeksi 13.12.2018 päättänyt rakennusvalvonnan maksujen tarkistamisesta. Rakentamislain voimaantulon johdosta rakennusvalvontataksa tulee uudistaa.

Kuntaliiton suosituksen mukaan kuntien talouden kannalta rakennusvalvonnan toimintamenot suositellaan katettavaksi kokonaan rakentajilta perittävillä maksuilla. Kuntaliitto suosittelee maksujen tarkistamista ja muuttamista joka vuosi.

Kuopion alueellisen rakennusvalvonnan palvelut on lakisääteistä viranomaistoimintaa, jolloin on perusteltua, että rakennusvalvonnan palveluista aiheutuvat kulut saadaan katettua rakennuslupamaksutuotoilla kokonaisuudessaan.

Rakentamislain myötä nykyisistä toimenpideluvista 65 prosenttia ja rakennusluvista 18 prosenttia vapautuu lupakäytännöstä, joka niiltä osin aiheuttaa nostopainetta taksoihin samoin kuin rakentamisen suhdanne.

Liitteenä rakennusvalvontatehtävien maksut ja kymmenen suurimman rakennusvalvontojen taksavertailu.

Kuopion taksa jäänee esitetystä tarkistuksesta huolimatta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukosta keskiarvoon ei kallein mutta ei myöskään halvin.

Sovellettavat säännökset

Rakentamislain 79 §:n 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.

Eräntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

Kuntalain 14 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan valtuusto päättää palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista. Kuopion kaupungin hallintosäännön 73 §:n mukaan valtuusto päättää kunnan palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Maksujen yksityiskohtaisista perusteista ja maksuista päättää jatkossa hallintosäännössä mainittu viranomais.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jatkossa hallintosäännön nojalla lautakunnan toimivaltaan kuuluvista taksoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä toimialaan kuuluvien avustusten myöntämisestä.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka

jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon.

Rakennusvalvontataksan yleiset perusteet

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Kuopion kaupungille maksun, jonka perusteet määrätään hyväksytyssä rakennusvalvontataksassa. Rakennusvalvontataksa perustuu seuraaville yleisille perusteille:

Rakennuksen rakentaminen ja siihen verrattava rakentaminen

Rakennuksen rakentamisesta ja siihen verrattavasta rakentamisesta peritään kiinteä perusmaksu kutakin rakennusta kohti sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan määräytyvä neliömetripohjainen lisämaksu. Maksu voidaan porrastaa rakennuksen kokonaisalan mukaan niin, että tietyt rajat ylittäviltä osin maksu on suhteellisesti pienempi. Omakoti- ja paritalorakentamisessa maksut voidaan määrätä pienemmäksi. Luvassa edellytetystä sijainnin merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta, jotka kiinteistönmuodostus suorittaa, peritään kummastakin kiinteä perusmaksu.

Muut luvanvaraiset toimenpiteet ja viranomaistehtävät

Muista rakentamislaisissa luvanvaraiseksi, hakemuksenvaraiseksi tai ilmoituksenvaraiseksi määräytyistä tai muutoin viranomaisen hyväksyntää, tarkastusta tai lausuntoa vaativista toimenpiteistä peritään maksu, jossa voi olla maksuhaarukka, jolloin maksun suuruus määrätään ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Luvassa edellytetystä sijainnin merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta, jotka kiinteistönmuodostus suorittaa, peritään kummastakin kiinteä perusmaksu.

Poikkeamisluvat ja vähäiset poikkeamiset

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan poikkeamisluvista peritään kiinteä perusmaksu. Rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä myönnettyistä vähäisistä poikkeamisista peritään maksu, jonka suuruus voidaan määrätä vähäisten poikkeamisten lukumäärän mukaan.

Poikkeukset väestönsuojalle asetetuista vaatimuksista

Pelastuslasisissa väestönsuojalle asetetuista vaatimuksista vapauttamisesta tai poikkeamisesta peritään kiinteä perusmaksu ja tarvittaessa lisämaksu.

Voimassa olevaan lupaan liittyvät toimenpiteet

Luvan voimassaolon pidentämisestä töiden aloittamista varten enintään kahdella vuodella peritään kiinteä perusmaksu. Luvan voimassaolon pidentämisestä töiden loppuunsaattamista varten peritään kiinteä perusmaksu.

Rakennusrasitteet ja kiinteistöjen yhteisjärjestely

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

perusmaksu. Kiinteistöjen yhteisjärjestelypäätöksestä peritään kiinteä perusmaksu.

Jatkuvan valvonnan toimenpiteet ja rakennustyön keskeyttäminen

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. Rakennustyön keskeyttämisestä peritään kiinteä perusmaksu. Päätöksestä, johon sisältyy uhkasakko tai teettämishukka, peritään kiinteä perusmaksu.

Kokoontumistilat ja kokoontumisalueet

Rakentamisluvassa tai paloturvallisuuden vuoksi erikseen tarvittavassa päätöksessä vahvistetusta kokoontumistilassa tai kokoontumisalueen rakennelmassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää koskevasta päätöksestä peritään kiinteä perusmaksu.

Maisematyöluvut (tontin esirakentaminen)

Vireillä olevan rakentamisluvan lisäksi voi hakea maisematyölupaa tontin esirakentamiselle (puustonkaataminen, kaivaminen, louhiminen) josta peritään kiinteä perusmaksu.

Lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittaminen ja naapurien kuuleminen

Lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamisesta ja viranomaisen suorittamasta naapurin kuulemisesta peritään kiinteä perusmaksu sekä lisäksi naapurien lukumäärän mukaan määräytyvä lisämaksu tai pelkästään kiinteä perusmaksu.

Hylättyjen, tutkimatta jätettyjen ja peruutettujen hakemusten maksut

Hylätyistä, tutkimatta jätetyistä ja hakijan toimesta peruutetuista hakemuksista voidaan periä niiden käsittelystä viranomaiselle aiheutuneet kulut korvaava maksu.

Maksun määrääminen korotettuna tai alennettuna

Maksu voidaan määrätä korotettuna tai alennettuna ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Näillä perusteilla korotus tai alennus voi olla myös alueellisesti määräytyvä. Korotus tai alennus voi olla enintään 50 % taksan mukaan määräytyvästä maksusta. Maksu voidaan jättää kohtuusyistä perimättä osittain tai kokonaan, jos toimenpide on merkitykseltään vähäinen eikä ole edellyttänyt viranomaisen erityisiä toimenpiteitä eikä aiheuttanut kuluja.

Maksun maksaminen

Maksu on maksettava, kun päätös on annettu tai viranomaistehtävä on suoritettu.

Maksetun maksun palauttaminen

Jos rakentamisluvasta tai muusta luvasta luovutaan luvan voimassa ollessa, palautetaan maksu hakemuksesta perusteettomilta osin. Jos rakentamislupa tai muu lupa on rauennut toteutumattomana, palautetaan maksusta kahden vuoden kuluessa raukeamisesta tehdystä hakemuksesta enintään 50 %

Vapautuksen myöntäminen maksun suorittamisesta ja lykkäyksen myöntäminen

Hakemuksesta voidaan myöntää vapautus maksun suorittamisesta osittain tai kokonaan, milloin maksun periminen on erityisestä syystä ilmeisen kohtuutonta tai aiheutonta. Hakemuksesta voidaan myöntää erityisestä syystä lykkäystä maksun suorittamiseen.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä.

Liitteet

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksut 2025

Vaikutusten ennakoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa