

## Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä, suoritteista ja muista palveluista perittävät maksut – taksa

Yhdyskuntalautakunta 04.02.2025 § 4  
1204/02.05.00/2022

Valmistelija Jenni Rautanen, Jouni Syrjälä, Elina Laukkanen, Antero Kortesmaa, Teija Mäkelä ja Eero Suominen

### Asia

Lempäälän kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä, suoritteista ja muista palveluista perittävät maksut – taksa.

Pöytäkirja tarkastatetaan asian osalta kokouksessa.

### Lähtökohdat taksan uudistamiselle

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025 ja maankäyttö- ja rakennuslaki muuttui alueidenkäyttölaiksi. Rakennusvalvontaviranomaisen viranomaistehtävistä, suoritteista ja muista palveluista perittäviä maksuja on tarpeen uudistaa muuttuneen lainsäädännön vuoksi.

Nykyinen Lempäälän kunnan rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä perittäviä maksuja koskeva taksa on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa siten, että se on tullut voimaan 1.1.2023. Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden rakentamislain mukaiset yleiset maksuperusteet kokouksessaan 22.1.2025.

Rakentamislakia noudatetaan 1.1.2025 saapuneisiin lupahakemuksiin. Rakentamislain 79 §:ssä on määrätty lupa- ja valvontamaksuista seuraavaa: ”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. Eräänntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrätty luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).”

Rakennusvalvonnan taksa sisältää rakennusvalvonnan viranomaistehtäviä koskevien maksujen lisäksi kaavoituksen valmistelemien ja yhdyskuntalautakunnan ratkaisemien erillisten sijoituslupien ja poikkeamisten käsittelystä perittävät maksut. Rakennusvalvontataksaan jäävät edelleen paikan ja korkeusaseman merkintää sekä sijaintikatselmusta koskevat maksut, jotka liittyvät rakentamislupaan ja jotka rakennusvalvonta laskuttaa rakentamisluvan yhteydessä. Myös tontti- ja mittauspalveluiden suorittamia tonttijakoja koskevat maksut sisältyvät aiempaan tapaan taksaan. Rakennusvalvonnan arkisto- ja asiakirjapalveluita koskevat maksut sisältyvät erilliseen taksaan kunnan asiakirjamaksuista (KHALL 27.11.2023 § 288).

### Maksuihin kohdistuvat muutokset ja niiden perusteet

Uuden rakentamislain mukainen taksa on rakenteeltaan erilainen verrattuna vanhaan taksaan. Tähän vaikuttaa se, että jatkossa ei ole enää jaottelua rakennuslupiin, toimenpidelupiin ja toimenpideilmoituksiin vaan lupaa edellyttäviin rakentamishankkeisiin tulee vain yksi lupamuoto, rakentamislupa. Rakentamislupa kostuu sijoittamisen ja teknisten vaatimusten edellytysten tarkastelusta. Sijoittamisen edellytykset voidaan hakijan niin pyytäessä käsitellä erikseen. Erillisen sijoittamisluvan jälkeen käsiteltävän rakentamisluvan yhteydessä tutkitaan pelkästään toteuttamisen edellytykset eli tehdään teknisten vaatimusten tarkastelu. Tämän johdosta taksaan sisältyy ns. toteuttamislupaa ja sijoittamislupaa koskevat erilliset taksaosuudet. Lisäksi taksan rakenteessa on ollut tarve ottaa huomioon maksujen mahdollinen palauttaminen, jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta. Tämän vuoksi taksassa eri toimenpiteiden tehtävistä, suoritteista ja palveluista perittävät maksut ovat sijoitettu omiksi ryhmiksi, joiden yhteissummuna lopullinen maksu muodostuu. Kun mihinkään luvan tarkoittamiin toimenpiteisiin ei ole ryhdytty, maksujen palauttamisen perusteita on muutettu siten, että palautuksen osuus on enintään 40 % (aiemmin 50 %) lupamaksusta ja palautusta on haettava viimeistään 1 vuoden (aiemmin 2 vuoden) kuluessa luvan raukeamisesta. Maksujen mahdolliset alentamiset ja korotukset ovat jatkossa 50 % (aiemmin 25 %). Nämä vastaavat hyväksytyjä yleisiä maksuperusteita (KVALT 22.1.2025 § 6). Jos ennakkoon laskutettu katselmus jää suorittamatta, maksuista palautetaan hakemuksesta suorittamattomia toimenpiteitä vastaava osuus. Maksua ei kuitenkaan palauteta, mikäli toimenpide on jäänyt suorittamatta luvan hakijasta johtuvista syistä eli asiakas esimerkiksi jättää lupapäätöksessä määrätyn viranomaissuoritteen tilaamatta.

Rakentamislaki nostaa lupakynnystä, siten että muun muassa toimenpidelupaa ei jatkossa ole ja lainsäädännössä vapautetaan aiempaa enemmän hankkeita luvan hakemisesta. Lupakynnyksen nostamisesta johtuu, että jatkossa esimerkiksi alle 30 m<sup>2</sup>:n ja alle 120 m<sup>3</sup>:n kokoinen muu kuin asuinrakennus ei edellytä rakentamislupaa. Myöskään esimerkiksi alle 50 m<sup>2</sup>:n katokset ja alle 30 metriä korkeat mastot tai piiput eivät vaadi lupaa. Lisäksi rakennusjärjestyksellä voidaan antaa vapautuksia luvanvaraisuudesta.

Lupakynnyksen nostaminen tulee vaikuttamaan rakennusvalvonnan lupatulojen määrään. Kuntaliiton arvion mukaan maksutuotot vähenevät kunnissa keskimäärin 27 % luvanvaraisuuden muutoksen myötä. Lempäälässä on arvioitu alustavasti, että maksutuotot alenesivat noin 20 %. Tavoitteena kuitenkin on edelleen, että maksut jatkossakin kattavat kunnalle viranomaistoimista syntyvät kustannukset. Tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä perittäviä maksuja on tarve korottaa uudessa taksassa suhteessa asian käsittelyyn kuluvaan työmäärään. Lupakäsittely painottuu jatkossa pääosin vähäistä suurempaan rakentamiseen lupakynnyksen nostamisesta johtuen. Jatkossa rakennusvalvontaviranomaisella on käytössään vain yksi, sisältövaatimuksiltaan raskaampi ja viranomaisvelvoitteiltaan työläämpi rakentamislupamenettely. Erillisten sijoittamislupien ja poikkeamisten (vastaavat aiempia kaavoituksessa käsitellyjä suunnittelutarveratkaisuja sekä poikkeamisia) maksuja on myös korotettu. Erillisten sijoittamislupien yhteydessä tehtävä sijoittamisen edellytysten tarkastelu vastaa yleensä vähintään pienimuotoisen asemakaavan käsittelyä ja siksi korotukselle on nähty olevan perusteet. Erillisten sijoittamislupien käsittely tapahtuu rakentamislupakäsittelystä irrallisena prosessina ja sisältää käsittelyn myös lautakunnassa. Näistä syistä rakentamislupakäsittelyn yhteydessä ratkaistavat sijoittamisen edellytykset ovat taksassa jonkun verran

edullisempia. Esitettävät maksukorotukset perustuvat myös osittain yleiseen indeksikorotukseen. Valmistelun yhteydessä on tehty vertailua muutamien muiden kuntien ja kaupunkien taksoihin ja niiden perusteella muodostuviin erilaisiin maksuihin. Lempäälän uuden taksan maksujen on arvioitu vertailun perusteella olevan kohtuullisella tasolla. Taksa sisältää tarvittaessa mahdollisuuden alentaa tai korottaa maksuja ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Jatkossa hankkeet laskutetaan niiden vaativuuden mukaan, koska vaatimusluokka määrittää lupakäsittelyyn kuluvaan aikaan. Vähäisiin hankkeisiin kuuluvat esimerkiksi maalämpökaivot, jätevesijärjestelmät, laiturit, aidat. Tavanomainen hanke voi olla omakotitalo, loma-asunto, paritalo tai pieni rivitalo. Vaativa hanke on esimerkiksi iso rivitalo tai kerrostalo. Erityisen vaativa hanke on urheiluhalli tai koulu. Poikkeuksellisen vaativa hanke on esimerkiksi harvoin toteutettava hanke, pitkän jännevälän maneesi tai erityisen korkea kerrostalo. Vaativuusluokittelu määrittyy ympäristöministeriön asetuksen ja seudullisten tulkintojen mukaan.

Lupakynnyksen nousun myötä on todennäköistä, että jatkuvan valvonnan tehtävät tulevat lisääntymään, kun luvituksen yhteydessä tehtävä ennakkovalvonta poistuu. Tämän myötä myös hallintopakkoapäätösten odotetaan lisääntyvän. Luvattomasta tai määräysten vastaisesta rakentamisesta ei voida laskuttaa sanktion omaisesti vaan laskutuksen tulee perustua toteutuneisiin kuluihin. Valvontaprosessit ovat tyypillisesti monivaiheisia ja vievät siten työaika. Rakennusvalvonnan ensimmäisestä tarkastuskäynnistä tai kirjallisesta kehotuksesta ei peritä maksua. Mikäli asia edellyttää määräyksen antamista ja muita valvonnallisia jatkotoimenpiteitä niistä veloitetaan käsittelykuluina taksan mukainen maksu.

Poikkeamisluvista saatavien tulojen ei ennakoida vähenevän, sillä vaikka rakentamisen lupakynnys nousee, on aiemmin lupapäätöksen yhteydessä myönnetty vähäiset poikkeamiset edelleen hyväksyttävä rakennusvalvonnalla eli niihin on haettava erillinen poikkeamislupa, vaikka itse rakentaminen ei vaatisikaan lupaa. Tämän vuoksi taksaan on sisällytetty myös taksakohta vähäisille poikkeamisille luvanvaraisuudesta vapautetuissa kohteissa.

Rakentamisluvan mukaisia töitä ei saa aloittaa ennen kuin päätös on lainvoimainen. Lupien muutoksenhaku-aika muuttuu 14 päivästä 30 päivään, mihin lisätään 7 päivää, koska päätös annetaan julkipanon sijaan kuuluttamalla. Rakentamisen yleensä varsin tiukassa aikataulutuksessa muutos on merkittävä. Tästä syystä on todennäköistä, että aloittamisoikeuksien hakeminen lisääntyy.

#### Muusta lainsäädännöstä johtuvat muutokset

Taksan muutoksen yhteydessä taksaan esitetään lisättäväksi uutena sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) mukaisia viranomaistehtäviä koskevat maksut. Rakennusvalvontaviranomainen käsittelee telekaapelin, tukiaseman tai radiomaston sijoittamispäätökset sekä päätöksen muuttamista ja kumoamista koskevat hakemukset. Aiempaan taksaan ei sisälly sijoittamispäätöksiä koskevaa maksua.

#### Taksan voimaan tulo

Taksan esitetään tulevan voimaan 6.2.2025 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Maksu määräytyy niiden maksujen mukaan, jotka ovat voimassa lupapäätöksen tekemispäivänä tai viranomaistehtävän

suorittamishetkellä. Päätöksellä esitetään kumottavaksi edellinen 1.1.2023 voimaan tullut taksa. Kumottavaa taksaa sovelletaan kuitenkin niihin lupapäätöksiin, joiden hakemukset on jätetty vireille ennen 1.1.2025.

#### Liitteet ja oheismateriaali

Ehdotus uudesta rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä, suoritteista ja muista palveluista perittävistä maksuista (taksasta) on esityslistan liitteenä. Oheismateriaalina on vertailulaskelmat eri hanketyypeistä vuonna 2023 voimaan tulleen taksan ja nyt hyväksyttävänä olevan taksan mukaan laskettuna sekä voimassa oleva taksa.

Lisätietoja: johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen, puh. 044 421 5065

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 3 §:n kohdan 8. mukaan lautakunnat päättävät palvelualueensa hinnoista ja maksuista.

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää, että:

1. rakentamislain 79 §:n tarkoittamalla tavalla Lempäälän kunnassa noudatettava rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut -taksa hyväksytään liitteen mukaisena

2. taksa tulee voimaan 6.2.2025 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta

3. ennen rakentamislain voimaan tuloa jätetyt hakemukset laskutetaan aiemmin voimassa olleen taksan mukaisesti

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa ja, että pöytäkirja asetetaan tämän asian osalta nähtäville yleiseen tietoverkkoon 5.2.2025 alkaen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen saapui kokoukseen ennen pykälän käsittelyä klo 16.18 ja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Merkittiin pöytäkirjaan että yhdyskuntalautakunnan jäsen Tapio Kuisma saapui kokoukseen kesken pykälän käsittelyn klo 16.31.

Merkittiin pöytäkirjaan, että johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 16.39.

Tiedoksi

Kunnanhallitus, viranomaislautakunta