

Rakennusvalvontataksan muutokset:

1 § Yleistä

Todettu kaupunginvaltuuston 16.12.2024 päättäneen rakentamislain mukaisen taksan hyväksynnän yhteydessä rakennusvalvontataksan yleisistä perusteista.

2 § Rakentamislupamaksut

Rakentamislupamaksujen kiinteä perusmaksu säilyy ennallaan, mutta kokonaisalan neliömetreihin perustuvaa maksua esitetään nostettavan maltillisesti 0,50 €/m². Korotus nostaa maksujen määräytymisessä eniten sovellettavan aikaisemman 7,00 euron/m² maksun 7,50 euroon/m². Uusi maksu on edelleen maltillinen verrattuna Helsinkiin (9,50 €/m²), Keravaan (8,00 €/m²), Lahteen (7,90 €/m²). Espoo on korottamassa hintaansa (8,00 €/m²). Kauniaisen nykyinen maksu (7,20 €/m²) on hiukan edullisempi, mutta rakennuskohtainen kiinteä perusmaksu on vastaavasti kalliimpi kuin Vantaalla

Esimerkkinä kerrosalaltaan 150 m² omakotitalossa taksakohdan 2 § mukainen kustannusnousu Vantaalla on 75 €, uuden ollessa yhteensä 1945 €. Espoossa vastaava maksu on 2200 € ja Kauniaisissa 1984 €.

Korotus on perusteltu kohonneiden kustannusten takia. Vantaan rakennusvalvonnan taksaan ei tehty edellisellä muutokierroksella 16.12.2024 yleiskorotusta. Sitä aikaisempi taksa hyväksyttiin 25.1.2021. Vantaan rakennusvalvonnan tulot eivät ole kattaneet menoja vuosina 2024 ja 2025. Kuntaliiton suositusten mukaisesti rakennusvalvonnan toiminnassa tulee pyrkiä omakustannuksellisuuteen, jotta toimintaa ei subventoida verorahoilla. Rakennusvalvonnan ollessa viranomaistoimintaa ei kuitenkaan ole tarkoitus, että rakennusvalvonta kerryttäisi kunnalle pysyvästi ylijäämää. Sen sijaan estettä ei ole sille, että vilkkaan rakentamisen vuosina kate on positiivinen, ja vastaavasti rakentamisen hiljetessä kate painuu miinukselle.

2 §:n alakohdat:

2 §:n 1 kohta (uudisrakennuksen rakentaminen ja rakennuksen laajentaminen):

Korotus 0,50 €/m² a), c), d), e) ja f) kohdissa. Maksu säilyy ennallaan tehtäessä b) kohdan erillinen päätös sijoittamisen edellytyksistä (sijoittamislupa) asemakaava-alueella.

2 §:n 2 kohta (korjaus- ja muutostyö sekä käyttötarkoituksen muutos):

Korotus 0,50 €/m² a), c), d), e) ja f) kohdissa. Maksu säilyy ennallaan tehtäessä b) kohdan erillinen päätös sijoittamisen edellytyksistä (sijoittamislupa) asemakaava-alueella.

Lisäksi lisätty c) ja f) kohdan soveltamisalaan epäselvyyksien välttämiseksi maksun koskevan myös päätöstä korjaus- ja muutostyöstä, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen. Lisäys selventää rakentamislain 43 § 2 mom. tarkoittamaa tilannetta.

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

Poistettu a) ja d) kohtien työmäärän sidottu hankalaksi koettu liukumamaksu ja korvattu liukuma kiinteällä maksulla. Samalla päivitetty b), c), e) ja f) kohtien hinnat haettaessa erillisillä päätöksillä

sijoittamisen ja toteuttamisen edellytyksiä. Hinnat on tasattu asemakaavoitetulla- ja suunnittelutarvealueella siten, että kummallakin alueella on mahdollisuus saada maston tai piipun lupa saman hintaisena eli 3000 €:n maksulla.

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

Lisätty maksun suuruutta rajaava alueen pinta-alaraja 2000 m², jonka jälkeen pinta-alaan perustuva maksu on 10 % (0,10 €/m²). Muutoksella pidetään suurempaa esimerkiksi useamman hehtaarin kokoista aluetta koskeva hinta kohtuullisena ja työmäärään paremmin sidottuna.

Erityisenä alueena pidetään esimerkiksi kylmäasemaa, sähköauton latausasemaa, urheilu- tai golfkenttää, lumenlajitysaluetta, suurehkoa aurinkopaneelientä, suurehkoa varastointi- tai pysäköintialuetta.

2 §:n 5 kohta (muut toimenpiteet):

Energiakaivon maksu kohta d) muutettu koskemaan myös yksittäistä energiakaivoa, koska ei ole oikeudenmukaista subventoida muilla lupamaksuilla näihin kohdistuvaa viranomaistyötä. Jos energiakaivoja on enemmän kuin yksi, hinta seuraavista energiakaivoista alenee, kunnes kaivomäärän ylittäessä 7 kpl, maksu ei enää kasva. Syvistä yli 1000 metrin teollisen mittakaavan energiakaivoista maksu on kovempi, kuten myös muissa ympäristökunnissa.

Kohdat e), f) ja g): Erotettu pääsuunnittelijan hankkeen aikaisen vaihtumisen maksu omaksi kohdakseen ja alennettu hintaa. Samalla laajennettu vastuuhenkilön vaihtuminen koskemaan myös muuta suunnittelijaa tai työnjohtajaa. Lisäksi nostettu riitatapauksia varten oma 550 €:n maksu muutoksenhakuun oikeuttavasta päätöksestä, jossa todetaan vastuuhenkilön kelpoisuuden jäävän täyttymättä tai vastuuhenkilön ajallisten resurssien ei katsota täyttyvän tai vastuuhenkilö arvioidaan muuten kyvyttömäksi hoitamaan tehtävänsä.

6 § Aloittamisoikeushakemuksen käsittelymaksu

Rakentamislain myötä luvan lainvoimaiseksi tuleminen aika pitene 37 päivään ja halu aloittaa rakennustyöt nopeammin on kasvussa. Aloittamisoikeuden käsittely vaatii viranomaistyötä ja mm. vakuusmaksun määrittelyä, vastaanottamista kirjauksineen ja palauttamista. Tästä syystä on perusteltua periä aloittamisoikeuden käsittelystä maksu myös lupahakemuksen yhteydessä. Erillishakemuksena lupapäätöksen jälkeen käsiteltävän aloittamisoikeuden maksu säilyy entisenä.

7 § Poikkeamislupa, vähäinen poikkeaminen ja pelastuslain mukaiset helpotukset / poikkeamiset

Vähäisen poikkeamisen sanamuodossa on huomioitu laissa uutena tullut mahdollisuus myöntää poikkeus myös loppukatselmuksen yhteydessä. Samalla on tarkoituksenmukaista muuttaa poikkeamisten maksu poikkeamakohtaiseksi, jolla rakentamista pyritään ohjaamaan kaavan mukaisesti toteutettavaksi yksittäisen poikkeamisen ollessa aikaisempaa edullisempaa.

Taksaan on tuotu aikaisemmin puuttuneet maksut pelastuslain nojalla käsiteltävistä väestönsuojien helpotuksista ja poikkeamisista.

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

Kohdassa d) täsmennetty informatiivisena maksukohdan koskevan myös sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 917/2014 mukaisen sijoittamisoikeuden ratkaisemisesta. Esimerkkinä valokuitukaapelin maahan sijoittaminen, josta osapuolet eivät sopimusteitse pääse sopuun.

9 § Jatkuvan valvonnan maksut, ylimääräinen katselmus tai tarkastus ja maksut katselmuksesta luvan raukeamisen jälkeen

Kohtaan a) on lisätty jatkuvaan valvontaan tai muuten lupaan liittymättömän katselmuksen, tarkastuksen tai kirjallisen määräyksen antamisen maksu. Jatkuvan valvonnan prosessit ovat työläitä ja usein niihin liittyy naapuririitoja, joissa kaikissa puuttumiskynnys ei kuitenkaan välttämättä ylity. Maksulla peritään viranomaistyöstä korvaus ja pyritään ehkäisemään ns. turhia vaatimuksia. Kehotuksista ja sanallisista linjauksista esim. puuttumiskynnyksen alittumisesta ei edelleenkään peritä maksua.

Kohtaan b) on täsmennetty termiksi keskeyttämismääräyksen pysyttäminen.

Lisäksi kohtaan c) on lisätty maksut muista kuin lupapäätöksen yhteydessä määräytyistä katselmuksista tai tarkastuksista sekä lupapäätöksen mukaisen katselmuksen tai tarkastuksen uudelleen suorittamisesta, koska ne lisäävät viranomaistyötä ja ovat seurausta hankkeeseen ryhtyvän velvoitteiden puutteellisesta hoitamisesta.

Aikaisemman taksan kohdan c) asiasisältö on siirretty muuttumattomana kohtaan d).

12 § Arkisto ja kopiointipalveluista sekä todistuksista ja lausunnoista perittävät maksut

Muutettu otsikkokohtaan toimitusasiakirjojen tilalle todistuksista ja lausunnoista perittävät maksut. Viranomaiselta pyydetään mm. työvaihetodistuksia rahoitusta varten rakennustyön edistymisestä sekä lausuntoja yksityisiin tarkoituksiin esimerkiksi luvan tarpeesta liikuntapaikka-avustushakemuksia varten. Neuvonnasta ja viranomaistahoille annettavista lausunnoista ei peritä maksua.

13 § Tarkemmat säännökset maksujen määräytymisestä

Kohtaa e) täsmennetty, jotta tulee huomioiduksi yksittäiset taksan täysimääräiset tai alle 50 %:n maksut hylätystä päätöksestä, välttäen ristiriitaisia tulkintoja.

14 § Maksun palauttaminen

Lisätty kohdat rakentamisluvan ja puhtaan siirtymän sijoittamishakemuksen päätöksen tekemisen viivästymisestä palautettavasta maksusta.

17 § Taksan voimaantulo

Hyväksyväksi tahoksi muutettu kaupunkiympäristölautakunta, koska taksaan yleiset perusteet eivät muutu.

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella käsiteltäviin asioihin täsmennetty sovellettavan 1.2.2021 – 31.12.2024 voimassa ollutta rakennusvalvontataksaa.