

Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaoston / rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä muista tehtävistä suoritettavat maksut 2025

8579/02.05.00.00/2024

Tekninen lautakunta 12.12.2024 § 251

Valmistelija: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Maankäyttö- ja rakennuslain tilalle astuu voimaan 1.1.2025 rakentamislaki. Rakentamislakia noudatetaan kyseisestä päivämäärästä alkaen saapuneisiin lupahakemuksiin. Lainsäädännön sisältämien huomattavan suurten muutosten perusteella myös rakentamista koskeva taksa uudistuu rakenteellisesti kauttaaltaan.

Rakentamislain myötä toimenpidelupa ja rakennuslupa katoavat, tilalle tullessa rakentamisluvan. Rakentamislupa jakautuu edelleen sijoittamis- ja toteuttamisharkintaan, jotka voidaan käsitellä joko samalla luvalla tai erillisinä lupina. Rakentamisluvan piiriin kuuluvat rakennusten osalta jatkossa asuntoja lukuun ottamatta vähintään 30 m² kokoiset rakennukset, eli lupakynnys nousee ja pienempien hankkeiden lupavelvoitteet vähenevät merkittävästi. Lupakynnyksen nostaminen vaikuttaa lupatulojen määrään. Kouvolan rakennusvalvonnassa on arvioitu tulojen vähennyksen olevan noin 20 %.

Uuden lain myötä jatkuvan valvonnan suoritteiden ja hallintopakkoasioiden määrän ennakoidaan kasvavan. Myös poikkeamislupien määrän arvioidaan kasvavan, koska aikaisemmin vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä käsitellyt asiat tarvitsevat enenevässä määrin erillisen poikkeamislupakäsittelyn. Aloittamisoikeuden hakemisen määrän ennakoidaan myös kasvavan, koska lupien muutoksenhaku aika tulee kasvamaan 14 päivästä 30 päivään, johon on lisättävä vielä kuulusmenettelystä seitsemän (7) päivää. Purkamisluvissa työmäärä myös kasvaa, koska suojeltujen rakennusten purkamisedellytysten selvittäminen vaatii korostunutta harkintaa. Uuden rakentamislain myötä on odotettavissa, että viranomaiselle osoitetut neuvontapyynnöt kasvavat. Yleistä viranomaisneuvontaa tulee antaa maksutta. Lausunnot tai muu selvittelyä vaativa työ on kuitenkin taksan mukaisesti maksullista. Huomioitavaa kuitenkin on, että viranomaisen palveluun ei kuulu toimia rakennushankkeeseen ryhtyvän suunnittelijana tai rakennustyön valvojana.

Rakentamislain 79 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Suomen Kuntaliitto suosittaa, että rakennusvalvonnan toimintamenoit katettaisiin rakentajilta perittävillä maksuilla. Kouvolan rakennusvalvonnassa maksutuotot ovat viime vuosina olleet noin 50 % toimintamenoista. Vuosi 2024 tulee olemaan poikkeuksellisen suurista hankkeista johtuen edellisvuosia parempi, maksutuottojen ennakoiden ollessa noin 75 % toimintamenoista.

Tavoitteena jatkossakin on, että maksut kattavat kohtuullisen osuuden kunnalle syntyvistä kustannuksista ja rakennusvalvonta pystyy suorittamaan lakisääteiset tehtävänsä kaupungin strategiaa ja käyttösuunnitelmaa toteuttaen. Tämän vuoksi taksaan on tehty muutoksia, joiden vaikutuksen yhdessä suoritteiden painopistealueiden muutosten kanssa arvioidaan kompensoivan lupakynnyksen noususta aiheutuvan tulojen noin 20 % vähennyksen. Maksujen korotuksista on painotettu kohtia, joissa viranomaistyön määrä lisääntyy tai aikaisemmassa taksassa vastaava suorite ei ole kattanut edes kohtuullisia kunnalle aiheutuneita kustannuksia. Painopisteenä ovat jatkuvaan valvontaan, hallintopakko- ja poikkeamisasioihin sekä ympäristöhoidon laiminlyöntiin ja luvattomaan rakentamiseen liittyvät maksut. Myös kaavalla suojeltujen rakennusten purkamiselle on annettu muista purkamismaksuista oma eritelty korkeampi maksunsa. Osittain maksut säilyvät ennallaan. Suuren kokoluokan aurinkovoimahankkeiden maksuissa on huomioitu kohtuullistaminen suurissa yli 50 ja 100 hehtaarin hankkeissa aikaisempaa paremmin.

Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaoston / rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä muista tehtävistä suoritettavat maksut 2025-taksaehdotus on **liitteenä**.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 79 §

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaoston / rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä muista tehtävistä suoritettavat maksut 2025-taksan.
2. uuden nyt hyväksytyyn taksan tulevan voimaan 01.01.2025 alkaen muutoksen hausta huolimatta.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
