

Rakennusvalvonnan taksan päivitys

Ympäristölautakunta 22.11.2023 § 59
519/02.05.00.00/2023

Nykyinen Vihdin kunnan rakennusvalvonnan maksutaksa, rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut Vihdin kunnassa, maksutaksa, on tullut voimaan 1.8.2020. Maankäyttö- ja rakennuslain 145 § säädetään lupa- ja valvontamaksuisista. Laissa ei säädetä maksujen tasosta, mutta lainsäädännön tavoitteena on maksutuotoilla kattaa toimintakuluja ja turvata toiminnan järjestämisen riittävää resursointia. Vihdissä rakennusvalvonnan talousarviota laadittaessa on periaatteena pidetty, että maksutuotoilla pyritään kattamaan ulkoiset toimintakulut.

Voimassa olevasta maksutaksasta saatujen kokemusten perusteella on tullut ajankohtaiseksi tarkistaa joidenkin toimenpiteiden taksoja ja samalla täsmentää sanamuotoja joidenkin nimikkeiden osalta, jotta kustannusvastaavuutta voidaan parantaa ja tulkinnanvaraisuutta vähentää, sekä tehdä teknisiä korjauksia seliteteksteihin (esim. aurinkopaneelien tehon yksikkö kWhp on korjattu muotoon kWp).

Liitteenä olevassa esityksessä uudeksi maksutaksaksi esitetyt kertakorotukset vastaavat pääsääntöisesti suuruusluokaltaan vuosittaista n. 5 prosentin korotusta kolmen vuoden aikana. Yksittäisten kohtien osalta prosentuaalinen korotus voi olla suurempikin, mutta absoluuttiset korotukset ovat pääosin pienempiä. Suurimmat perusmaksut kohdentuvat pääsääntöisesti vaativampiin hankkeisiin, jolloin suuremmilla korotuksilla on kohdennettu maksua työmäärää paremmin vastaavaksi (esim. matkaviestintukiasemat). Näiden vaikutukset maksukertymään kokonaisuutena ovat kuitenkin pienet. Korotuksilla on pyritty myös kompensoimaan kohonnutta yleistä hintatasoa.

Korotustarvetta arvioitaessa taksan tasoa on verrattu naapurikuntien (Lohja ja Kirkkonummi) vastaaviin siten, että ehdotetut uudet taksat olisivat pääosiltaan samaa tai alemmaa tasoa niiltä osin, kuin suora vertailu on mahdollista. Vihdin rakennusvalvontataksat ovat korotusten jälkeenkin keskitasoa. Vertailussa tulee huomioida myös eroavaisuudet kuntien lupakäytännöissä. Vihdin rakennusjärjestyksessä on vapautettu useat toimenpiteet luvan hakemisesta tietyin edellytyksin.

Vuoden 2025 alusta voimaan tuleva uusi rakentamislaki vapauttaa suuren osan pienemmistä rakennuksista ja rakennelmista luvan tarpeesta, jolloin myös rakennusvalvonnan maksutuottokertymä tulee odotettavasti putoamaan. Tästä johtuen on mahdollista, että taksan tasoa ja kohdentumista on tarpeen arvioida uudelleen jo lähivuosina.

Rakennuttajavalvontapäätöksen maksuperusteisiin ehdotetaan lisättäväksi maininta ”Taksan mukaisesta perusmaksusta hyvitetään enintään 20%”. Rakennuttajavalvonta koskee vain suurimpia hankkeita, joissa hankkeeseen ryhtyvällä on edellytykset suorittaa osa rakennusvalvonnalle kuuluvista tehtävistä. Lisäyksellä huomioitaisiin mahdollisuus hyvittää vähenevää työmäärää harkinnan mukaan.

Kokoontumistilan vahvistamispäätöksen maksuperusteissa esitettyä enimmäistaksaa esitetään nostettavaksi 300 eurosta 1000 euroon. Maksu koostuu perusmaksusta ja pinta-alan mukaan määräytyvästä osasta.

Nyky muodossaan taksa ei ota huomioon 600 neliometriä ylittävää osaa kokoontumistilan pinta-alasta. Ehdotuksen mukaisesti tuo raja nousisi 2000 neliometriin, jolloin taksa edelleen kohtuullistettaisiin suurimpien tilojen osalta mutta vastaisi paremmin aiheutuvaa työmäärää.

Taksoja korotetaan nimikkeestä riippuen keskim. 16 %. (3v x 5% = 16%). Neliötaksojen osalta eri lupatyyppeiden hinnoittelua on yhtenäistetty (sama taksa uudisrakentamisen ja korjaus- ja muutostyön luville). Suurin absoluuttinen korotus kohdistuu kohtaan 7.9 matkaviestintukiaseman tai tukiasemaan liittyvän rakennuksen tai rakennelman rakentaminen, jonka taksa korotetaan 1000 €. Ulkopuolisen tarkastuksen määräämisen seurauksena on yleensä hankkeen pitkittyminen ja valvonnan tarpeen kasvu, mikä lisää merkittävästi rakennusvalvonnan työmäärää. Maksujen muutokset on tehty osaan perusmaksuista ja neliöperusteisiin maksuihin. Korotusten lähtökohtana on ollut kohdentaa maksuja tehtäviin, jotka ovat viranomaiskäsittelyn kannalta vaativampia, mm. purkulupien perusmaksua korotettiin 50€. Rakennusluvan yhteydessä tehtävän vähäisen poikkeamisen perusmaksuun esitetään korotusta. Rakennusoikeuden ylityksen käsittely edellyttää lisätyötä rakennusvalvonnalta ja korkeampi maksu kohdistuu lisärakennusoikeuden mukanaan tuomaan taloudelliseen hyötyyn. Neliöperusteista maksua esitetään niin ikään korotettavaksi.

Eräs merkittävä muutosesitys taksaan kohdistuu asiakkaan laiminlyönneistä aiheutuvaan ylimääräiseen työhön (ns. vastuu päättyy -katselmukset). Tähän asti taksa on ollut sama (550 euroa) riippumatta siitä, kuinka pitkä aika luvan vanhentumisesta on kulunut. Osa asiakkaista hakee jatkoaikaa (nykytaksaa 150 euroa/vuosi, ehdotettu uusi taksa 175 euroa/vuosi), jolloin jo 4 vuoden jälkeen kiinteähintainen vastuu päättyy -katselmus on halvempi vaihtoehto kuin lain noudattaminen. Tilanteen korjaamiseksi esitetään muutosta maksun määrääytymisen perusteisiin ja samalla kohdennetaan maksua vanhojen lupien selvittelystä aiheutuvan ylimääräisen työn aiheuttajille. Ehdotuksen mukaisesti luvan voimassaolon jälkeen suoritettujen katselmusten, tarkastuksen tai töiden loppuunsaattamista koskevan velvoitepäätöksen perusmaksu olisi 680 euroa, jonka lisäksi veloitettaisiin 50 euroa/vuosi voimassaolon päättymistä seuraavilta vuosilta. Kustannusvastaavuuden ja kohtuullisuuden varmistamiseksi ehdotetaan asetettavaksi katselmukselle hintakatto 4000 euroon, joka vastaisi 19 vuoden jatkoajan hintaa uudella taksalla (175 euroa/vuosi). Joissakin kunnissa vastaavissa tilanteissa käytetään hintahaarukkaa käytetyn työmäärän mukaan, mutta tällainen ratkaisu olisi tulkinnanvarainen verrattuna kaavamaiseen taksaan. Uuden rakentamislain myötä rakentamishankkeille ei lähtökohtaisesti myönnetä jatkoaikaa siten, että hankkeen valmistumiseen kuluu yli 10 vuotta luvan myöntämisestä, joten tämän tyyppisten ongelmien voi odottaa lievenevän tai poistuvan ajan kuluessa.

Myös mittauspalvelun maksut (rakennuslupien yhteydessä perittävät maksut) esitetään tarkastettavaksi vastaamaan kustannusten nousua.

Vihdin kunnan hallintosäännön 40 §:n mukaan lautakunta päättää toimialansa maksuista ja taksoista, mikäli valtuusto on hyväksynyt maksujen yleiset perusteet. Ehdotus uudeksi rakennusvalvontataksaksi, rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut Vihdin kunnassa, maksutaksa, on esityslistan liitteenä.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Ympäristölautakunta päättää hyväksyä "Rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut, maksutaksa"-maksutaksaan esitetyt muutokset liitteen mukaisesti. Päivitetty maksutaksa tulee voimaan 1.1.2024.
Päätös	Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	