

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 05.11.2024

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 05.11.2024

Lahden kaupungin rakennusvalvontataksa 1.1.2025 alkaen

4594/02.02.05.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy liitteenä olevan Lahden kaupungin rakennusvalvontataksan 2025, joka tulee voimaan 1.1.2025. Päätöstä tulee noudattaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Perusteluosa

Maankäyttö- ja rakennuslaki vaihtuu 1.1.2025 voimaan astuvaan rakentamislakiin ja lakia noudatetaan kyseisestä päivästä alkaen saapuneisiin lupahakemuksiin. Rakentamislaki nostaa lupakynnystä, mikä tarkoittaa rakennusvalvontataksan osalta sitä, että kaikkia nykyisessä taksassa olevia maksuja ei voi jatkossa periä. Muun muassa toimenpidelupaa ei 1.1.2025 alkaen ole ja lainsäädännössä vapautetaan aiempaa enemmän hankkeita luvan hakemisesta. Lupakynnyksen nostamisesta johtuu, että jatkossa esimerkiksi alle 30 m²:n ja alle 120 m³:n

kokoinen muu kuin asuinrakennus ei enää edellytä rakentamislupaa. Lupakynnyksen nostaminen tulee vaikuttamaan lupatulojen määrään. Kuntaliiton tekemässä hallintokyselyssä 2020 kunnat arvioivat maksutuottojen vähenevän keskimäärin 27,5 % luvanvaraisuuden muutoksen myötä. Lahdessa on rakennusvalvonnassa arvioitu tulojen vähennyksen olevan noin 20 %.

Tavoitteena on, että jatkossakin maksut kattavat kunnalle syntyvät kustannukset. Sen vuoksi maksuihin on tehty pääsääntöisesti noin 5 %:n korotus. Osa maksuista poistuu, mutta tilalle otetaan uusia maksukohtia. Joitakin maksuja on korotettu selvästi enemmän perustuen kyseisten toimenpiteiden vaatimaan työmäärään rakennusvalvonnassa. Tällaisia ovat muun muassa rakennusrasitteisiin ja hallintopakkopäätöksiin kohdistuvat maksut.

Lupakynnyksen nousun myötä on todennäköistä, että jatkuvan valvonnan tehtävät tulevat kasvamaan ja näistä saadut tulot lisääntyvät. Tätä myötä myös hallintopakkopäätösten odotetaan lisääntyvän.

Poikkeamisluvista saatavien tulojen ennakoidaan lisääntyvän, sillä vaikka rakentamisen lupakynnys nousee, on aiemmin lupapäätöksen yhteydessä myönnettyt pienet poikkeamiset edelleen hyväksyttävä rakennusvalvonnalla eli niille on haettava erillinen poikkeamislupa. Tämän vuoksi taksaan on lisätty vähäisille poikkeamisille luvanvaraisuudesta vapautetuissa kohteissa uusi taksakohta.

Lisäksi on todennäköistä, että aloittamisoikeuksien hakeminen lisääntyy, mikä parantaa tulokertymää. Rakentamisluvan mukaisia töitä ei saa aloittaa ennen kuin päätös on lainvoimainen. Lupien muutoksenhaku aika muuttuu 14 päivästä 30 päivään, mihin tullaan vielä lisäämään 7 päivää, koska päätös annetaan julkipanon sijaan kuuluttamalla. Rakentamisen

yleensä varsin tiukassa aikataulutuksessa muutos entiseen on merkittävä, eikä lainvoimaisuuden odottaminen ole yleensä mahdollista. Taksaan on otettu eri maksut luvan yhteydessä haettavalle aloittamiselle ja erilliselle aloittamisoikeushakemukselle.

Rakentamislaki mahdollistaa erillisen sijoittamisluvan hakemisen ennen varsinaisen rakentamisluvan hakemista. Tätä koskien on taksaan lisätty uusi maksu. Myöhemmin myönnettävän rakentamisluvan yhteydessä osa erillisen sijoittamisluvan maksusta hyvitetään.

LVI-saneerausten hinnoittelu muuttuu asuntoperusteiseksi eli isommat asunto-osakeyhtiöt maksavat rakentamisluvasta enemmän kuin pienet muutamien asuntojen yhtiöt.

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa (rakennusvalvontataksa).

Lahden kaupungin hallintosäännön kaupunkiympäristön palvelualueita koskevien erillissäännösten mukaan rakennus- ja ympäristölupalautakunta vastaa rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvista tehtävistä.

Hallintosäännön yhteisten talousasioiden päätösvaltamatriisin mukaan lautakunnat päättävät toimialan taksoista ja maksuista valtuuston päättämien yleisten perusteiden perusteella.

Vaikutusten arviointi

Taksan korotus mahdollistaa rakennusvalvonnan käyttösuunnitelman mukaisen toiminnan. Rakentamislain voimaantulo aiheuttaa tiettyjen maksutulojen poisjäämisen, mikä tulee kompensoida taksoja korottamalla. Korotusten taloudellinen vaikutus kohdistuu rakennushankkeeseen

ryhtyvään täysimääräisesti ja kasvattaa vastaavasti rakennusvalvonnan lupatuloja.

Rakennusvalvontataksan korottaminen nostaa rakentamislain mukaisten hankkeiden lupakustannuksia. Toisaalta lupakynnyksen nosto vapauttaa luvan hakemisesta suuren osan nykyisin luvanvaraisista toimenpiteistä, jolloin kyseisistä toimenpiteistä ei aiheudu hankkeeseen ryhtyvälle lupakustannuksia.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote rakennusvalvonta / asiakaspalvelu.rakennusvalvonta(at)lahti.fi,
kaupunkisuunnittelu, kaupunkitekniikka
Säädöskokoelma
Kuulutus verkkosivuille
Rakennusvalvonnan verkkosivut (rakennusvalvonta päivittää)