

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 09.12.2025

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 09.12.2025

Lahden kaupungin rakennusvalvontataksa 1.1.2026 alkaen

5045/02.02.05.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy liitteenä olevan Lahden kaupungin rakennusvalvontataksan, joka tulee voimaan 1.1.2026. Päätöstä tulee noudattaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Perusteluosa

Lahden kaupungin rakennusvalvontataksa uudistettiin rakentamislain voimaantulon vuoksi tilanteeseen 1.1.2025. Rakentamislaki nosti lupakynnystä, minkä johdosta taksaan tehtiin rakenteellisia muutoksia. Nyt taksaan täsmennetään joitakin esiin tulleita tarpeita ja toisaalta tehdään taloustilanteen edellyttämä indeksikorotus.

Tavoitteena on, että maksut kattavat kunnalle syntyvät kustannukset. Marraskuussa 2024 lautakunnan päättäessä uudesta taksasta arvioitiin, että jatkuvan valvonnan tehtävät lisääntyisivät ja sen myötä näistä ja niihin liittyvistä hallintopakkopäätöksistä saatavat tulot. Jatkuvan valvonnan työt ovat lisääntyneet, mutta niistä saatavat tulot eivät. Rakennetun ympäristön valvonta ja siihen liittyvät

hallintopakotoimet ovat pitkälinen prosessi, joka vie jopa vuosia ja jonka alkuvaiheissa tuloja ei niinkään kerry.

Marraskuussa 2024 arvioitiin myös poikkeamislupien määrän lisääntyvän ja näin onkin käynyt. Aiemmin lupapäätöksen yhteydessä myönnetyt pienet poikkeamiset on edelleen hyväksyttävä rakennusvalvonnalla, vaikka rakentamislupaa ei tarvitsekaan hakea. Poikkeamislupia on kuluneena vuonna 24.11.2025 mennessä haettu jo 58 kappaletta. Viime vuonna (2024) poikkeamispäätöksiä tehtiin 23 kappaletta ja sitä edellisenä vuonna (2023) 28 kappaletta.

Uutta taksaa laadittaessa pidettiin todennäköisenä, että aloittamisoikeuksien hakeminen lisääntyy, koska muutoksenhaku aika pitenee merkittävästi.

Muutoksenhaku aika muuttui 14 päivästä 30 päivään, mihin lisätään 7 päivää, koska päätös annetaan julkipanon sijaan kuuluttamalla. Lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta haetaan pääsääntöisesti rakentamisluvan yhteydessä, mutta aloittamisoikeutta voi hakea myös erikseen varsinaisen luvan myöntämisen jälkeen. Molemmissa tavoissa on tapahtunut merkittävä lisäys. Aloittamisoikeutta on haettu tänä vuonna 1.12.2025 mennessä joko varsinaisen luvan yhteydessä tai erillisellä hakemuksella 83 kertaa, kun viime vuonna (2024) näitä haettiin 26 kertaa ja sitä edellisenä vuonna (2023) 27 kertaa.

Tilastokeskuksen mukaan myönnettyjen rakentamislupien kuutiomäärä on vähentynyt tänä vuonna edellisvuoteen verrattuna. Julkaisun 18.11.2025 mukaan syyskuun tilanteessa vähennys on 4 % vuoden takaisesta. Uudisrakentamiseen rakentamisluvan saaneiden rakentamistoimenpiteiden kuutiomäärä on Lahdessa tilanteessa 24.11.2025 yli kolminkertainen (1.895.229 m³) edellisen vuoden kokonaistilanteeseen (586.993 m³) verrattuna. Tulokseen vaikuttavat tänä vuonna luvitetut suuret hankkeet kuten Fazerin suklaatehdas, datakeskus Kiveriöön ja Holman liikekeskus.

Hinnoittelu tapahtuu rakennusvalvontataksan mukaisesti kokonaisalan mukaan. Kerrosalan mukainen kertymä uudisrakentamis-, laajennus- ja muutoshankkeissa yhteensä on tilanteessa 24.11. jo yli 2,6 kertainen (347.854 m²) viime vuoden koko lukemaan (132.177 m²) verrattuna.

Marraskuun tilanne rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksuissa on noin 1.493.000 euroa, kun viime vuoden tulokertymä oli kokonaisuudessaan noin 1.213.000 euroa. Tilanne on siltä osin Lahdessa varsin hyvä valtakunnallinen tilanne huomioiden.

Rakennusvalvonta ei voi itse vaikuttaa lupamaksuista kertyviin tuloihin, mutta toimintaa voidaan turvata riittävän kattavalla ja säännöllisesti päivitettävällä rakennusvalvontataksalla.

Muutokset

Taksaan on pääsääntöisesti tehty korotus, joka on keskimäärin 1,9 % kutakin maksua kohden. Talotekniikan maksuissa perusmaksua on korotettu hieman enemmän ja toisaalta jätetty huoneisto- ja neliökohtaiset maksut ennalleen. Neliökohtainen tai muu perittävä maksu on jätetty korottamatta myös muutamassa muussa taksan kohdassa, joissa maksu on haluttu pitää verrattain pienenä, kuten esimerkiksi purkamisen osalta. Aurinko- ja tuulivoimaa koskevat lupamaksut on jätetty ennalleen, samoin puhtaan siirtymän sijoittamislupaa koskevat maksut.

Metsänhakkuuta ja metsänkäsittelyä koskevat perusmaksut on pidetty ennallaan, mutta taksaan on lisätty hehtaarikohtainen maksu, joka on käytössä esimerkiksi Espoossa ja Jyväskylässä. Hehtaarikohtaisella maksulla pyritään kustannuksia vastaavampaan hinnoitteluun. Nykyisin perittävä kokonaismaksu asettaa eri suuruiset hakkuut ja metsänkäsittelyt eriarvoiseen asemaan eikä toisaalta vastaa hankkeiden lupakäsittelyn työmäärää. Joillakin kunnilla on tuntiveloitus perusmaksun lisäksi (mm. Oulu) tai työmäärään perustuva hinnoittelu (esim. Vantaa), mutta lupamaksun ennakoitavuuden vuoksi hehtaarikohtaista maksua pidetään perustellumpana Lahdessa. Lahdessa rakennusvalvontataksassa on

lähdetty kaikissa maksukohdissa siitä, että lupamaksun peruste ja suuruus on kuntalaisille selkeä ja läpinäkyvä.

Kuulemisen osalta taksan ilmauksia on täsmennetty ja koottu tarkoituksenmukaisemmaksi kokonaisuudeksi. Rakennusvalvonnan antamaa kehotusta koskeva taksan kohta on turhana poistettu. Kehotuksesta ei voi periä maksua, koska Kuntaliiton tulkinnan mukaan se katsotaan ohjeistukseksi. Toista kehotusta ei puolestaan anneta, vaan kehotusta seuraa tarvittaessa aina määräys. Määräys on rakennus- ja ympäristölupalautakunnan tekemä velvoitepäätös, jolle on taksassa oma kohtansa. Rakennustuotteen kelpoisuuden hyväksymistä koskeva taksakohta on selkeytetty vastaamaan lain sanamuotoa. Pieniä tekstitäsmennyksiä ja numeroinnin korjauksia on tehty muutosten mukaisesti.

Perusteet

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 on aiheuttanut tiettyjen maksutulojen poisjäämisen, minkä vaikutusta tulee kompensoida taksaa korottamalla. Korotusten taloudellinen vaikutus kohdistuu rakennushankkeeseen ryhtyvään täysimääräisesti ja kasvattaa vastaavasti rakennusvalvonnan lupatuloja.

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote rakennusvalvonta / asiakaspalvelu.rakennusvalvonta(at)lahti.fi,
kaupunkisuunnittelu, kaupunkitekniikka

Säädöskokoelma

Kuulutus

Rakennusvalvonnan verkkosivut (rakennusvalvonta päivittää)