

Rakennusvalvontataksan maksuperusteiden määrittäminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
787/02.05.00.00/2024

Valmistelija Vt. rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

PERUSTELUT

Kuntalain (410/2015) 14 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan valtuusto päättää palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Lakia sovelletaan 1.1.2025 alkaen vireille tuleviin asioihin. Nyt esitettävät rakennusvalvontataksan yleiset perusteet vastaavat aikaisemmin Kokkolan kaupungissa hyväksytyjä ja toimiviksi todettuja yleisiä perusteita. Ne on kuitenkin muokattu vastaamaan rakentamislain säännöksiä.

Rakentamislain 79 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Rakentamislain 79 §:n 2 momentin mukaan erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

Valtuuston päätettyä rakennusvalvontataksan yleisistä perusteista niiden on tarkoitus olla voimassa useita vuosia. Kaupungin valtuuston 21.10.2024 § 98 hyväksymän hallintosäännön perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyisi varsinaisen yksityiskohtaisen rakennusvalvontataksan.

RAKENNUSVALVONTATAKSA

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Kokkolan kaupungille maksun, jonka perusteet määrätään rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä rakennusvalvontataksassa.

Rakennusvalvontataksa perustuu seuraaville yleisille perusteille:

Rakennuksen rakentaminen ja siihen verrattava rakentaminen sekä muut luvanvaraiset toimenpiteet ja viranomaistehtävät

Rakennuksen rakentamisesta ja siihen verrattavasta rakentamisesta peritään kiinteä perusmaksu kutakin rakennusta kohti sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan määräytyvä neliömetripohjainen lisämaksu. Maksu voidaan porrastaa rakennuksen kokonaisalan mukaan niin, että tietyt rajat ylittäviltä osin maksu on suhteellisesti pienempi. Perusmaksu ja kokonaisalan mukaan määräytyvä lisämaksu voidaan määritellä erisuuruiseksi rakennuksen käyttötarkoitukseen ja vaativuuteen perustuen.

Muista rakentamislaisista luvan- tai hakemuksenvaraiseksi määräytyistä tai muutoin viranomaisen hyväksyntää, tarkastusta tai lausuntoa vaativista toimenpiteistä peritään maksu, jossa voi olla maksuhaarukka, jolloin maksun suuruus määrätään ottaen huomioon asian vaativuudesta, hankkeen käsittelyyn kulunut työaika ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Luvassa edellytettävistä sijainnin merkitsemisistä ja sijaintikatselmuksista, jotka kaupunkiympäristön kaupunkialueet suorittaa, määritellään erikseen kaupunkialueiden taksassa.

Kokonaismaksu sijoittamis- ja toteuttamisluvan osalta voidaan periä korotettuna, mikäli sijoittamisen tai toteuttamisen edellytykset arvioidaan erillisillä päätöksillä.

Poikkeamispäätökset ja vähäiset poikkeamiset

Poikkeamispäätöksistä peritään kiinteä perusmaksu. Rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä myönnettyistä vähäisistä poikkeamisista peritään maksu, jonka suuruus voidaan määrätä vähäisten poikkeamisten lukumäärän mukaan.

Poikkeukset väestönsuojalle asetetuista vaatimuksista

Pelastuslainsäädännössä väestönsuojalle asetetuista vaatimuksista vapauttamisesta tai poikkeamisesta peritään kiinteä perusmaksu ja tarvittaessa lisämaksu.

Voimassa olevaan lupaan liittyvät toimenpiteet

Luvan voimassaolon pidentämisestä töiden aloittamista varten enintään kahdella vuodella peritään kiinteä perusmaksu kutakin rakennusta kohti sekä lisäksi 25 % rakennuksen kokonaisalan mukaan määräytyvästä neliömetripohjaisesta lisämaksusta. Neliömetripohjaiselle lisämaksulle voidaan määritellä enimmäismaksu. Luvan voimassaolon pidentämisestä töiden loppuunsaattamista varten enintään kolmella vuodella peritään kiinteä perusmaksu.

Rakennusrasitteet, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyt

Rasitepäätoksestä, yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen päätöksestä ja kiinteistöjen yhteisjärjestelypäätoksestä peritään maksu päätöstä kohti.

Jatkuvan valvonnan toimenpiteet ja rakennustyön keskeyttäminen

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu peritään korotettuna, kuitenkin korkeintaan kaksinkertaisena. Päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi, ja päätöksestä, jolla rakennustyöt on määrätty keskeytettäväksi, peritään kiinteä perusmaksu.

Kokoontumistilat

Rakentamisluvassa tai paloturvallisuuden vuoksi erikseen tarvittavassa päätöksessä vahvistetusta kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärää koskevasta päätöksestä peritään kiinteä perusmaksu.

Lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittaminen ja naapureiden kuuleminen

Lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamisesta ja viranomaisen suorittamasta naapurin kuulemisesta peritään naapurien lukumäärän mukaan määräytyvä lisämaksu, jolle voidaan määritellä enimmäismaksu.

Hylättyjen ja tutkimatta jätettyjen hakemusten maksut

Hylätyistä ja tutkimatta jätetyistä hakemuksista peritään niiden käsittelystä viranomaiselle aiheutuneet kulut korvaava maksu.

Maksun määrääminen korotettuna tai alennettuna

Maksu voidaan määrätä korotettuna tai alennettuna ottaen huomioon hankkeen laajuus, laatu, vaativuus sekä rakentamisolosuhteet ja käytettävät erityismenettelyt, mikäli näillä on olennaista vaikutusta viranomaistehtävien vaativuuteen. Korotus tai alennus voi olla enintään 50 % taksan mukaan määräytyvästä maksusta.

Maksu voidaan periä korotettuna jos tarkastus- ja valvontatehtävät johtuvat luvattomasta, luvanvastaisesta rakentamisesta tai luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän. Korotus voi olla enintään 100 % taksan mukaan määräytyvästä maksusta.

Maksun maksaminen

Maksu on maksettava, kun päätös on annettu tai viranomaistehtävä on suoritettu.

Maksetun maksun palauttaminen

Mikäli rakentamislupa on rauennut tai rakennuttaja luvan voimassa ollessa luopuu siitä, luvan hakijalle palautetaan 50 % suoriteista maksuista lukuun ottamatta luvan perusmaksua. Mikäli rakentamislupa koskee useita rakennuksia ja lupa on osittain rauennut, voidaan palautus määrätä vastaamaan luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua. Maksu voidaan palauttaa vain niiden rakentamislupien osalta, jotka koskevat rakennuskohteen rakentamista tai laajentamista.

Vt. rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan taksan perusteet.

Päätös