



7

Rakennusvalvontataksan hyväksyminen

HEL 2024-015744 T 02 05 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Helsingin rakennusvalvontataksa 2025:n noudatettavaksi 1.1.2025 alkaen vireille tulleissa asioissa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi todeta, että uusi rakennusvalvontataksa tulee voimaan 1.1.2025 ja että päätöksestä tulee kuuluttaa.

Esittelijän perustelut

Rakentamislaki ja rakennusvalvontataksa

Rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Lakia sovelletaan 1.1.2025 alkaen vireille tuleviin asioihin.

Rakentamislain 79 §:n 1 momentin mukaan luvanhakija 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.

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2024 kuntalain (410/2015) 14 §:n 2 momentin 8 kohdan nojalla päättänyt rakennusvalvontataksan yleisistä maksuperusteista, jotka vastaavat rakentamislain säännöksiä. Kaupunginvaltuusto oli aiemmin 24.11.1999 hyväksynyt rakennusvalvontataksan yleiset perusteet, jotka vastasivat maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Rakentamislain voimaan tuleminen johdosta tulee hyväksyä uusi rakennusvalvontataksa, joka vastaa rakentamislain säännöksiä. Nyt hyväksyttävää rakennusvalvontataksaa sovelletaan 1.1.2025 alkaen vireille tulevilla asioissa.

Ennen rakentamislain voimaantuloa vireille tulleissa asioissa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999), lain uusi nimike on



1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki, ja ympäristö- ja lupajaoston maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n nojalla 7.12.2023 hyväksymää rakennusvalvontataksaa, Helsingin rakennusvalvontataksa 2024, joka tuli voimaan 1.1.2024. Tämän taksan soveltaminen jatkuu näissä asioissa myös 31.12.2024 jälkeen.

Rakennusvalvontataksan sisältö

Taksassa on määrätty maksut kaikille rakentamislaissa mainituille rakennusvalvontaviranomaisen lupaa edellyttävillä luvilla sekä muille rakennusvalvontaviranomaisen viranomaistehtävillä. Taksassa määrättyjä lupamaksuja ovat esimerkiksi rakentamislupamaksut, sijoittamisluvan maksu, puhtaan siirtymän sijoittamisluvan maksu, toteuttamisluvan maksu, kokoontumistilan maksu, purkamislupamaksut, maisematyölupamaksu ja poikkeamislupamaksu.

Rakentamislaissa ei ole enää maankäyttö- ja rakennuslaissa olevia toimenpidelupaa koskevia säännöksiä, vaan useille aiemmin toimenpidelupaa edellyttäneille hankkeille on nyt haettava rakentamislupa. Näin ollen toimenpidelupamaksuja ei taksassa enää ole.

Rakennuksen rakentamislupamaksuun sisältyvän rakennuksen kokonaisalan tai rakennuksen osan kokonaisalan mukaan määrättävää neliökohtaista lisämaksua esitetään korotettavaksi 8 eurosta 8,5 euroon. Taksassa määrättyjen maksujen suurin tuloerä koostuu näistä rakennusten rakentamislupamaksuista.

Rakentamislain uusia lupatyyppejä ovat sijoittamislupa, puhtaan siirtymän sijoittamislupa ja toteuttamislupa. Maankäyttö- ja rakentamislaissa ei ole näitä lupia. Näistä uusista luvista on taksassa omat lupamaksukohtansa.

Myönnettyjen rakennuslupien neliö- ja kuutiomäärät

Rakennusvalvontataksan maksut perustuvat rakennusten kokonaisualaan. Rakennusten kokonaisalaan lasketaan kerrosalan lisäksi kellariyms. tilat.

Tarkasteltaessa ajanjaksolla 1.10.2023 - 30.9.2024 myönnettyjen rakennuslupien sisältämien rakennusten yhteenlaskettuja kerrosaloja, kokonaisaloja ja kokonaistilavuuksia ja verrattaessa niitä ajanjakson 1.10.2022 - 30.9.2023 vastaaviin lukuihin voidaan todeta, että kaikki nämä neliö- ja kuutiomäärät ovat jonkin verran aiempaa pienempiä. Myös verrattaessa vuoden 2024 neliö- ja kuutiomääriä vuotta 2023 edeltäneisiin vuosiin 2019 - 2022 voidaan todeta koko vuoden 2024 lukujen tulevan ilmeisesti olemaan näitä edeltäneitä vuosia pienempiä.



Koko vuoden 2024 lopullisia lukuja ei kuitenkaan vielä ole käytettävissä.

Rakennusvalvontapalveluiden kehittäminen ja tiedonhallinta -tiimin ilmoittama myönnettyjen rakennuslupien yhteenlaskettu kokonaisala oli ajanjaksolla 1.10.2023 - 30.9.2024 yhteensä 746 299 neliometriä. Ajanjaksolla 1.10.2022 - 30.9.2023 kokonaisala oli yhteensä 855 364 neliometriä.

Kehittäminen ja tiedonhallinta -tiimin ilmoittama koko kalenterivuoden kuluessa myönnettyjen rakennuslupien sisältämien rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala oli vuonna 2019 yhteensä 916 967 neliometriä, vuonna 2020 yhteensä 931 533 neliometriä, vuonna 2021 yhteensä 1 038 180 neliometriä ja vuonna 2022 yhteensä 808 492 neliometriä.

Rakennusvalvontataksan kateprosentti

Suomen Kuntaliitto antaa malleja ja suosituksia rakennusvalvonnan maksuista. Viimeisin suositus on vuodelta 2012. Kuntaliitto suosittaa, että rakennusvalvonnan toimintamenot katetaan kokonaan rakentajilta perittävillä maksuilla. Maksujen tarkastamista ja muuttamista joka vuosi suositellaan. Rakennusvalvonnan ollessa viranomaistoimintaa ei ole tarkoitus, että rakennusvalvonta kerryttäisi kunnalle pysyvästi ylijäämää. Sen sijaan estettä ei ole sille, että vilkkaan rakentamisen vuosina kate on positiivinen, ja vastaavasti rakentamisen hiljetessä kate painuu miinukselle.

Kuntaliiton suosituksen mukaisesti rakennusvalvontataksan nojalla määrättävillä maksuilla tavoiteltava kateprosentti on 100 %. Vuoden 2024 osalta tähän tavoitteeseen pääsy ei ole vielä selvillä. Tavoitteeseen ei kuitenkaan mahdollisesti päästä. Ennakoitaessa vuonna 2025 myönnettäväksi tulevia lupia on vastaavasti mahdollista, että myönnettävien lupien kerrosalojen ja kokonaisalojen määrä tulee edelleen laskemaan.

Kiinteistöinsinöörin maksujen muutokset

Kaupunkimittauspalvelut toteaa 7.11.2024 rakennusvalvonnalle toimitamassaan esityksessä kiinteistöinsinöörin maksuista seuraavaa:

Kiinteistöinsinöörin rakennustyön valvontaa koskevaa toimenpidetaksaa on viimeksi käsitelty vuonna 2024, jolloin muutoksia ei tehty. Vuodelle 2025 rakennustyön valvontaa koskevaan kiinteistöinsinöörin toimenpidetaksaan esitetään kustannustason nousun huomioivaa 6,2 prosentin korotusta ja kahden kohdan osalta myös työ- ja kustannus seurannan osoittamia korotuksia. Työ- ja kustannus seuranta on osoit-



tanut, että rakennelmien ja muiden kohteiden sijaintikatselmukset, joihin maastoon merkintää ei ole vaadittu, sekä energiakaivojen sijaintikatselmukset eivät ole kustannusvastaavia 6,2 prosentin korotuksella.

Maastoon merkintöjen ja sijaintikatselmusten toimenpidetaksojen ja niihin liittyvien lisäpisteiden lisämaksujen esitetään nousevan kustannustason nousun huomioivan 6,2 prosentin verran. Töiden ja kustannusten seurannan kautta on mitattu, että rakennelmien ja muiden kohteiden sijaintikatselmus, johon ei liity maalle merkintää, ei ole kustannusvastaava. Rakennelmien ja muiden kohteiden sijaintikatselmukseen esitetään muutosta 233 eurosta 285 euroon (+22,3 %).

Energiakaivojen sijaintikatselmuksen osalta työ- ja kustannusseuranta on osoittanut, että tuotettava palvelu ei ole kustannusvastaavaa. Energiakaivojen sijaintikatselmuksen perusmaksuun esitetään muutosta 243 eurosta 300 euroon (+23 %). Lisäksi kustannusvastaavuuden vajeen kattamiseksi kaivokohtaisen lisämaksun hintaa esitetään nostettavaksi 25 eurosta 35 euroon (+40 %).

Voimaantulo

Rakennusvalvontataksa tulee voimaan 1.1.2025.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 9 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusvalvonnan taksoista.

Esittelijä

rakennusvalvontapäällikkö
Leena Immonen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Rakennusvalvontataksa 2025
- 2 Liite 2 Rakennusvalvontataksa 2024
- 3 Liite 3 Kaupunkimittauspalveluiden esitys vuodelle 2025
- 4 Liite 4 Rakennusvalvontataksan yleiset maksuperusteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi



Palu