



07.12.2011

Kaj/4

4

Rakennusvalvontataksan tarkistaminen 1.1.2012 lukien

HEL 2011-007175 T 02 05 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneenä hyväksyä rakennusvalvontataksaan tehtävät tarkistukset tämän asian liitteenä olevan ehdotuksen mukaisina.

Samalla kaupunginhallitus päättäneenä todeta, että tämä päätös on kuulutettava. Tarkistettu taksa tulee voimaan 1.1.2012.

Esittelijä

Rakennuslautakunta (25.10.2011) esittää kaupunginhallitukselle, että rakennusvalvontataksaa tarkistettaisiin liitteenä olevan ehdotuksen mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Kaupunginvaltuusto on 24.11.1999 hyväksynyt Helsingin kaupungin rakennusvalvontataksan yleiset perusteet. Valtuuston päätöksen nojalla kaupunginhallitus on 22.11.2010 hyväksynyt voimassa olevan yksityiskohtaisen rakennusvalvontataksan. Taksa tuli voimaan kuuluttamisen jälkeen 1.1.2011.

Myönnetyt rakennusluvut 1.1.-30.9.2011

Vuoden 2010 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana myönnettyjen rakennuslupien sisältämien rakennusten yhteenlaskettu kokonaistilavuus oli 2 309 487 kuutiometriä. Vastaava luku tältä vuodelta on 2 127 492. Vähennyistä on 181 995 kuutiometriä. Muutosprosentti on -8.

Vastaavat luvut rakennusten kerrosalan mukaan laskettuna ovat 469 941 ja 404 593 neliometriä. Vähennyistä on 65 348 neliometriä. Muutosprosentti on -14.

Rakennusten kokonaisalat ovat vastaavasti 585 036 ja 581 998 neliometriä. Vähennyistä on 3 038 neliometriä. Muutosprosentti on -1. Kokonaisalaan lasketaan kerrosalan lisäksi kellari- yms. tilat. Rakennusvalvontataksan maksut perustuvat kokonaisalaan.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Rakennusvalvontataksan kateprosentti

Vuosina 2002-2010 rakennusvalvontaviraston tuloilla katettiin viraston kaikista menoista 84, 73, 75, 70, 86, 92, 72, 62 ja 84 %. Keskimääräinen kateprosentti oli 78. Rakennusvalvontaviraston kuluvan vuoden katteeksi on tämän hetken tietojen perusteella arvioitu 84 prosenttia.

Rakennuslautakunnassa tavoitteeksi on asetettu 80-85 %:n suuruinen kate. Tällöin rakentajat maksavat täyden hinnan saamistaan palveluista. Tavoitteen saavuttaminen riippuu siitä, kuinka paljon rakentamiseen haetaan lupia ja kuinka paljon lupapäätöksistä kerätään lupamaksuja.

Viraston tuloista noin 97 % kertyy rakennusvalvontataksan nojalla kerätyistä rakennuslupa- yms. maksuista ja loput arkistotaksan nojalla kerätyistä piirustusten jäljennösmaksuista. Arkistotaksalla ei siten voida vaikuttaa katteeseen.

Rakennusvalvontataksan tasokorotus

Kustannustason nousun johdosta sekä rakennusvalvontaviraston palvelutason ylläpitämiseksi ja parantamiseksi rakennusvalvontataksan rakennusvalvontamaksuja tulisi kauttaaltaan korottaa viidellä prosentilla vuoden 2012 alusta, kuten vuoden 2012 talousarvioehdotuksessa on alustavasti suunniteltu. Uudisrakentamisen osalta korotusprosentiksi ehdotetaan 7 %.

Rakentaminen painottuu vuosi vuodelta enemmän korjaus- ja muutosrakentamiseen. Lisäksi ensi vuonna ympäristöministeriö on antamassa uudet korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräykset, jotka tulevat lisäämään korjausrakentamisen valvontaa. Korjausrakentamisen lupamaksut ovat aikaisemmista korotuksista huolimatta jääneet jälkeen, ja kun korjausrakentamisen valvonta tulee jatkossakin työllistämään rakennusvalvontavirastoa vuosi vuodelta enemmän, niin näitä taksakohtia tulee nyt korottaa enemmän kuin viisi prosenttia eli 7-10 %. Samoin tulee korjata taksan maksurakennetta eräiltä muiltakin kohdin. Näillä muutoksilla palvelusta perittävä maksu suhteutetaan palvelusta aiheutuvaan työmäärään.

Korotusprosentit ja muutokset on merkitty erikseen taksaehdotukseen. Voimassa oleva maksu on joiltakin osin pieni. Esimerkiksi taksan 7 §:n b) kohdan mukaan rakennuslautakunnan puiden kaatamiseksi myöntämän maisematyöluvan maksu on vähintään 125 euroa. Hakemuksen valmisteleminen rakennuslautakunnan päätettäväksi aiheuttaa virastolle ja kaupungille huomattavasti suuremman kustannusrasituksen työmäärällä mitattuna. Nyt maksun alaraja



ehdotetaan nostettavaksi 490 euroon. Vähäiset puiden kaatoasiat hoidetaan rakennusvalvontavirastossa lausuntomenettelyllä, jossa lausuntomaksut ovat noin puolet lupamaksusta.

Lausuntopyynnöt työllistävät aiempaa enemmän ja lausuntojen laatiminen vaatii entistä enemmän asioiden selvittelyä. Näin ollen 7 §:n c) kohdan mukaisten maisematyölupalausuntojen ja 16 §:n c) kohdan mainoslaitteen tai muun vastaavan lausuntomaksuihin on myös esitetty suurempi korotus.

Liitteenä olevaan taksaehdotukseen on merkitty uusi ehdotettu taksa ilman sulkua ja voimassa oleva taksa suluissa. Muut muutokset on tummennettu.

Kiinteistöinsinöörin maksujen tasokorotus

Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto toteaa 26.9.2011 päivätyssä kirjeessään, että sen kustannuslaskennan mukaan viime vuosina on saatu rakennuksen maalle merkinnöistä ja sijaintikatselmuksista aiheutuneista kustannuksista kiinteistöinsinöörin toimenpidetaksoilla katettua noin 70-80 %. Nykyisillä kiinteistöinsinöörin toimenpidetaksoilla vuoden 2010 ja kuluneen vuoden 2011 heinäkuun lopun tulo- ja menotilanteen mukaan arvioitu kateprosentti vuonna 2011 tulee olemaan noin n. 85. Virkatyönä tehtävistä rakennuslupalausunnoista aiheutuneet kustannukset huomioiden rakennustyön valvonnan kateprosentiksi arvioidaan noin 75.

Edellä esitetyn johdosta ja ottaen huomioon edellisen taksapäätöksen jälkeisen yleisen kustannustason nousun kaupunkimittausosasto esittää kiinteistöinsinöörin toimenpidetaksaan 3 %:n korotusta vuodelle 2012. Kaupunkimittausosaston esitys on sisällytetty rakennusvalvontataksan tarkistusehdotukseen.

Kiinteistöinsinöörin maksujen kirjanpito

Taloushallintopalvelu (Talpa) ja tarkastusvirasto edellyttävät, että rakennusvalvontaviraston pitäisi panostaa enemmän kiinteistöinsinöörin maksujen kirjanpitoon. Tällä hetkellä kiinteistöinsinöörin maksut ovat maksujen selvittelytilillä (2745) yhtenä summana. Tarkastusviraston mukaan pelkkä tilin saldo ei riitä tase-erittelyksi. Tase-erittelyllä tarkoitetaan tase-erän sisällön yksityiskohtaista luetteloa.

Tällaisen uuden järjestelmän rakentaminen aiheuttaisi rakennusvalvontavirastolle lisäkustannuksia ja teettäisi enemmän työtä. Kohtuullista olisikin, että kaupunkimittausosasto, joka nykyisestä järjestelystä eniten hyötyy, osallistuisi näiden lisäkustannusten maksamiseen.



Rakennusvalvontataksan muut muutokset

2 § Rakennuslupamaksut

Valtio ja kunnat omalta osaltaan pyrkivät edistämään energiatehokasta rakentamista. Myös rakennusvalvontataksassa tulisi kannustaa energiatehokkaaseen rakentamiseen. Tämän johdosta ehdotetaan, että taksaan lisätään seuraavat kaksi uutta kohtaa:

i) Matalaenergiatalona toteutettavan asuinrakennuksen lupamaksua alennetaan 20 %, jos rakennuksen lämpöhäviöiden laskennallinen energiakulutus on vuositasolla enintään 85 % vähimmäisvaatimukset täyttävän vertailuratkaisun vastaavasta energiankulutuksesta.

j) Asuinrakennuksen lupamaksua alennetaan 30 %, jos rakennuksen lämpöhäviöiden laskennallinen energiakulutus on vuositasolla enintään 70 % vähimmäisvaatimukset täyttävän vertailuratkaisun vastaavasta energiankulutuksesta.

Maksunalennukset on tässä vaiheessa kohdistettu vain uusien asuinrakennusten rakentamiseen. Ympäristöministeriö on uusimassa ensi vuoden aikana rakennusten korjaamista koskevat energiatehokkuusmääräykset ja kun nämä määräykset ovat käytettävissä, niin seuraavaa taksoa laadittaessa voidaan alennuksia mahdollisesti kohdistaa myös korjausrakentamiseen.

Sinänsä energiatehokas rakentaminen tulee vaatimaan rakennusvalvontavirastolta enemmän valvontaa.

Tähän mennessä väestönsuojan rakentamisesta ei ole peritty muuta maksua, kuin pinta-alan (2 §:n kohta a) 5,4 euroa neliömetriltä) mukaan määräytyvä maksu, joka on siis sama huolimatta rakennuksen eri tilojen käyttötarkoituksesta. Väestönsuoja on kuitenkin normaalista rakentamisesta poikkeava vaativa tekninen rakenne.

Sisäasiainministeriö on tämän vuoden aikana uusinnut väestönsuojien rakentamista koskevat säännökset ja näiden uusien säännösten pohjalta rakennusvalvontavirasto on uusimassa viraston väestönsuojaohjetta yhdessä pelastuslaitoksen kanssa. Väestönsuojapiirustusten tarkastaminen ja kohteen rakennustyönaikainen valvonta vaatii entistä enemmän työtä. Tämän johdosta taksaan ehdotetaan lisättäväksi seuraava uusi kohta.

k) Lisälupamaksu jokaiselta rakennuslupahakemukseen sisältyvältä väestönsuojalta on 1200 euroa kappaleelta.

Jos rakennuslupa myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 134.2 §:n tarkoittamana kaksivaiheisena lupana, niin voimassa olevan taksan



mukaan rakennuslupamaksua korotetaan 10-25 prosentilla, ottaen huomioon kaksivaiheisuudesta rakennusvalvontaviranomaiselle aiheutuva lisätyöaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Isoissa rakennushankkeissa haarukka ei ole riittänyt. Kaksivaiheisen luvan lisälupamaksun haarukan yläraja ehdotetaan korotettavaksi 30 prosenttiin. Luvanhakija voi luonnollisesti aina hakea normaalin yksivaiheisen rakennusluvan.

6 § Poikkeamispäätöksen, vähäisen poikkeamisen ja erityisten edellytysten harkinnan lupamaksut

Kaupunginhallituksen poikkeamistoimivalta eräissä asioissa ja erityisten edellytysten harkinta-asiat on johtosäännöllä siirretty kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joten mainittu lautakunta on lisätty taksaan. Kaupunginhallitus ja rakennuslautakunta tekevät edelleen poikkeamispäätöksiä johtosäännössä määritellyissä poikkeamisasioissa.

Rakennuslupaviranomaisella on toimivalta myöntää vähäisiä poikkeamia rakennusluvassa. Pientalojen vähäisistä poikkeamisista on veloitettu vähemmän, kuin muun rakentamisen maksuista. Tällä tavalla pientalorakentamista on tuettu. Poikkeamisten käsittely teettää rakennusvalvontavirastolle kuitenkin saman työmäärän. Näin ollen tästä pientalojen erityisalennuksista ehdotetaan luovuttavan. Varsinaisissa poikkeamisasioissa alennusta ei ole ollut käytössä.

9 § Rakennustyön aloittamisoikeuden myöntämismaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaan lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Pientalojen aloittamisoikeusmaksuista on veloitettu vähemmän kun muun rakentamisen aloittamisoikeusmaksuista. Tällä tavalla pientalorakentamista on tuettu. Aloittamisoikeushakemuksen käsittely teettää rakennusvalvontavirastolle kuitenkin saman työmäärän. Näin ollen tästäkin pientalojen erityisalennuksista ehdotetaan luovuttavan. Peruslähtökohtana on, että rakennusluvan tulisi olla lainvoimainen ennen rakentamisen käynnistämistä, jolloin aloittamisoikeushakemusta ei tarvita.

16 § Lausuntomaksut

Maalämpöpumpun porakaivon poraaminen on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n muutoksella määrätty toimenpideluvan vaativaksi toimenpiteeksi. Tämän johdosta kohta b) Lausuntomaksu



maalämpöpumpun porakaivon tekemisestä on 141 euroa, ehdotetaan kumottavaksi. Toimenpideluvista veloitetaan taksan 3 §:n nojalla.

21 § Maksun korottaminen

Rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut. Ullakkorakentamisesta on peritty lisämaksu, koska sen valvonta on paljon vaativampaa ja aikaa vievää. ”Parhaat ullakot” on jo rakennettu ja nyt rakennetaan vaativampia ullakoita. Nyt tämä ullakkorakentamisen lisämaksu ehdotetaan korotettavaksi kahdestakymmenestä prosentista neljäänkymmeneen prosenttiin, joka paremmin kattaa viraston valvontakulut.

26 § Muistutukset ja oikaisunhaku määrätystä maksusta

Kun hakija tai maksaja on saanut laskun, niin useasti he soittavat rakennusvalvontavirastoon ja pyytävät lähettämään laskun alkuperäisestä hakemuksesta poiketen uudelle maksajalle tai uuteen osoitteeseen. Taksaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että uuden laskun lähettämisestä peritään 60 euron suuruinen käsittelymaksu, joka lisätään lähetettävään uuteen laskuun. Jos laskussa on ollut rakennusvalvontavirastosta johtuva virhe, niin uusi lasku lähetetään luonnollisesti ilman eri maksua.

Omakotitalon rakennuslupamaksu

Rakennusvalvontataksan tarkistaminen ehdotetulla tavalla korottaa 200 neliömetrin suuruisen omakotitalon rakennuslupamaksun, johon sisältyy kiinteistöinsinöörin maksu, ja jossa ei ole poikkeamia ja hakija kuulee naapurit, 2691 eurosta 2845 euroon eli 154 eurolla. Korotusprosentti on 5,7.

Jos omakotitalo toteutetaan matalaenergiatalona, niin alennus 2 §:n mukaisesta maksusta on 330 euroa ja rakennuslupamaksuksi tulee 2515 euroa. Alennus voimassaolevaan taksaan verrattuna on 176 euroa eli 6,5 %.

Voimaantulo

Kun kaupunginhallitus on omalta osaltaan käsitellyt asian, hallintokeskus kuuluttaa hyväksymispäätöksestä siten, että taksa tulee voimaan 1.1.2012.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407



07.12.2011

Kaj/4

miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslautakunnan ehdotus tarkistetuksi rakennusvalvontataksaksi
1.1.2011 lukien.pdf

Tiedoksi

Rakennuslautakunta
Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566