



19.11.2012

Kaj/4

## § 1306

### Rakennusvalvontataksan tarkistaminen 1.1.2013 lukien

HEL 2012-014768 T 02 05 00

#### Päätös

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

Samalla kaupunginhallitus päätti todeta, että tämä päätös on kuulutettava. Tarkistettu taksa tulee voimaan 1.1.2013.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Rakennuslautakunnan ehdotus tarkistetuksi rakennusvalvontataksaksi 1.1.2013 lukien

#### 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 1.1.2013.

#### Esittelijä

Rakennuslautakunta (6.11.2012) 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 viimeksi 7.12.2011 hyväksynyt voimassa olevan yksityiskohtaisen rakennusvalvontataksan. Taksa tuli voimaan kuuluttamisen jälkeen 1.1.2012.



## Myönnettyt rakennusluvut 1.1.-30.9.2012

Vuoden 2011 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana myönnettyjen rakennuslupien sisältämien rakennusten yhteenlaskettu kokonaistilavuus oli 2 128 379 kuutiometriä. Vastaava luku tältä vuodelta on 2 698 590 kuutiometriä. Lisäystä on 570 211 kuutiometriä. Muutosprosentti on +27.

Vastaavat luvut rakennusten kerrosalan mukaan laskettuna ovat 404 745 neliometriä ja 372 535 neliometriä. Vähennystä on 32 210 neliometriä. Muutosprosentti on -8.

Rakennusten kokonaisalat ovat vastaavasti 582 149 neliometriä ja 642 928 neliometriä. Lisäystä on 60 779 neliometriä. Muutosprosentti on +10. Kokonaisalaan lasketaan kerrosalan lisäksi kellari- yms. tilat. Rakennusvalvontataksan maksut perustuvat kokonaisalaan.

## Rakennusvalvontataksan kateprosentti

Vuosina 2002-2011 rakennusvalvontaviraston tuloilla katettiin viraston kaikista menoista 84, 73, 75, 70, 86, 92, 72, 62, 84 ja 90 prosenttia. Keskimääräinen kateprosentti oli 79. Rakennusvalvontaviraston kuluvan vuoden katteeksi on tämän hetken tietojen perusteella arvioitu 93 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 prosenttia kertyy rakennusvalvontataksan nojalla kerätyistä rakennuslupa- yms. maksuista ja loput arkistotaksan nojalla kerätyistä piirustusten jäljennösmaksuista. Arkistotaksalla ei siten voida vaikuttaa katteeseen.

## Rakennusvalvontataksan tasokorotus ja muut korjaukset

Kustannusten nousun johdosta ja rakennusvalvontaviraston palvelutason ylläpitämiseksi ja parantamiseksi rakennusvalvontataksan rakennusvalvontamaksuja tulisi kauttaaltaan korottaa neljällä prosentilla vuoden 2013 alusta, kuten vuoden 2013 talousarvioehdotuksessa on alustavasti suunniteltu.

Tämän neljän prosentin yleiskorotuksen lisäksi taksan maksurakennetta tulee korjata eräiltä muiltakin kohdin. Näillä muutoksilla palvelusta perittävä maksu suhteutetaan nykyistä paremmin palvelusta aiheutuvaan työmäärään. Tällaisia korjauksia ehdotetaan yhteensä seitsemään taksan pykälään.



Kaksi näistä ehdotetuista korjauksista alentaisi voimassa olevan taksan mukaan määräytyvää maksua. Ensimmäinen tällainen alennus tulisi taksan 2 §:n g) kohtaan ja alennus koskisi tapauksia, joissa on haettava rakennuslupa yhdelle pienehkölle rakennustoimenpiteelle. Toinen alennus tulisi taksan 7 §:n c) kohtaan ja tämä alennus koskisi lähinnä tapauksia, joissa on tarpeen saada rakennusvalvontaviranomaisen maisematyötä koskeva lausunto vähäiselle, usein vain yhden puun kaatamista koskevalle, toimenpiteelle.

Taksan kahteen pykälään ehdotetaan lisättäväksi uudet kohdat. Ensimmäinen näistä on 16 §:ään ehdotettava uusi d) kohta, joka koskee vähäisten rakennus- ja taloteknisten korjaus- ja muutostoimenpiteiden luvanvaraisuutta koskevia lausuntoja. Nämä ovat ns. Q-lausuntoja, jotka on vuoden 2012 alusta lähtien erotettu ns. Z-lausunnoista, joita puolestaan koskee voimassa olevan taksan 16 §:n a) kohta.

Toinen näistä uusista kohdista on 21 §:ään ehdotettavat uudet d) ja e) kohdat. Nämä koskevat tapauksia, joissa on kyse luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta johtuvista rakennusvalvontaviranomaisen ylimääräisistä tarkastus- tai valvontatehtävistä perittävistä maksuista.

Kaikki taksaan ehdotetut muut korjaukset on selostettu tarkemmin jäljempänä kohdassa Rakennusvalvontataksan yksityiskohtaiset muutokset.

Taksaehdotukseen on merkitty uusi ehdotettu maksu ilman sulkua ja voimassa oleva maksu suluissa. Neljän prosentin yleiskorotuksesta poikkeavat muutosprosentit on merkitty ehdotukseen tummennettuina kyseessä olevien taksan pykälien kohdalle. Myös muut muutokset ja lisäykset on kirjoitettu ehdotukseen tummennettuina. Kumottavaksi ehdotettavat taksan kohdat on kirjoitettu ehdotukseen vinotekstillä.

#### Kiinteistöinsinöörin maksujen tasokorotus ja muuttuva laskutuskäytäntö

Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto toteaa 22.10.2012 päivätyssä kirjeessään maksujen tasokorotuksesta seuraavaa:

Kaupunkimittausosaston kustannuslaskennan mukaan viime vuosina on saatu rakennuksen maalle merkinnöistä ja sijaintikatselmuksista aiheutuneista kustannuksista kiinteistöinsinöörin toimenpidetaksoilla katettua n. 75-85 %.

Nykyisillä kiinteistöinsinöörin toimenpidetaksoilla vuoden 2011 ja kuluneen vuoden 2012 syyskuun lopun tulo- ja menotilanteen mukaan arvioitu kateprosentti vuonna 2012 tulee olemaan n. 85 %. Virkatyönä



tehtävistä rakennuslupalausunnoista aiheutuneet kustannukset huomioiden rakennustyön valvonnan kateprosentiksi arvioidaan n. 75 %.

Edellä esitetyn johdosta ja ottaen huomioon edellisen taksapäätöksen jälkeisen yleisen kustannustason nousun kaupunkimittausosasto esittää kiinteistöinsinöörin toimenpidetkseen 3 %:in korotusta vuodelle 2013.

Kaupunkimittausosasto toteaa lisäksi muuttuvasta laskutuskäytännöstä seuraavaa:

Kaupunkimittausosasto toteaa rakennusvalvontamaksujen laskutusmenettelyn toimineen virastojen välisen yhteistyön ja asiakasnäkökulman kannalta hyvin. Vuoden 2013 alusta laskutuskäytäntöä muutetaan siten, että kiinteistöinsinöörin maksu veloitetaan kaupunkimittausosastolla palvelun tilauksen yhteydessä, eikä samalla laskulla kuin rakennuslupamaksu kuten aiemmin.

Kaupunkimittausosaston esitys on sisällytetty rakennusvalvontataksan tarkistusehdotukseen.

## Rakennusvalvontataksan yksityiskohtaiset muutokset

### 2 § Rakennuslupamaksut

Pykälän kohta g) koskee muun muassa aukon tekemistä huoneistojen väliseen kantavaan seinään tai osastoivaan rakenteeseen. Nyt tähän esimerkkiluetteluun ehdotetaan lisättäväksi katoksen rakentaminen olevaan parvekkeeseen tai terassiin.

Tämän kohdan nojalla määrättävää maksua ehdotetaan selkiytettäväksi ja yksinkertaistettavaksi siten, että maksu määrätään nimenomaan toimenpiteeltä eikä nykyiseen tapaan sekä rakennukselta että tämän lisäksi toimenpiteeltä. Silloin kun kyse on vain yhdestä tämän taksan kohdan nojalla määrättävästä maksusta, ehdotus johtaisi nykyistä pienempään maksuun.

### 3 § Toimenpidelupamaksut

Pykälän kohta e) koskee kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamisesta tai muuttamisesta määrättävää maksua. Tällaisen toimenpideluvan käsittely on rakennusvalvontaviranomaisen käyttämältä työmäärältään täysin vastaava kuin esimerkiksi maalämpöpumpun porakaivon rakentamista koskevan toimenpideluvan käsittely, jota koskeva maksu määrätään voimassa olevan taksan 3 §:n h) kohdan nojalla.



Pykälän e) kohdan nojalla määrättävä mahdollinen alin maksu on kuitenkin vain noin puolet h) kohdan nojalla määrättävästä mahdollisesta alimmasta maksusta. Tälle ei ole perusteltua syytä. Pykälän e) kohdan nojalla määrättävät maksut ovat lisäksi olleet käytännössä hyvin harvinaisia. Vuosina 2010 ja 2011 tämän kohdan nojalla on määrätty maksu kumpanakin vuonna vain yhden kerran.

Näillä perusteilla pykälän e) kohta ehdotetaan poistettavaksi taksasta. Voimassa olevan taksan 3 §:n e) kohdan nojalla määrättävät maksut ehdotetaan jatkossa määrättäviksi uuden taksan 3 §:n g) kohdan nojalla. Nykyisen e) kohdan poistuttua pykälän f, g ja h kohdat muuttuisivat uuden taksan e, f ja g kohdiksi.

### 7 § Maisematyö- ja maa-aineslupamaksut

Pykälän c) kohdan nojalla määrättävä pienin mahdollinen lausuntomaksu korotettiin vuosi sitten 110 prosentilla tuolloisesta 133 eurosta 279 euroon. Kun kyse on vain hyvin vähäisestä ilman maisematyölupaa toteutettavasta toimenpiteestä, kuten esimerkiksi vain yhden puun kaatamisesta, jolle on kuitenkin tietyissä tapauksissa saatava rakennusvalvontaviranomaisen lausunto, nykyinen pienin mahdollinen maksu on osoittautunut käytännössä kohtuuttoman korkeaksi. Tämän johdosta pienin mahdollinen lausuntomaksu ehdotetaan laskettavaksi takaisin aiemmalle tasolle ja se olisi uudessa taksassa 145 euroa. Alennus olisi näin ollen 50 prosenttia voimassa olevaan taksaan verrattuna.

### 13 § Rasitepäätös- ja yhteisjärjestelypäätösmaksut

Pykälän d) kohta koskee yhteisjärjestelypäätöksen käsittelystä määrättävää maksua. Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimukset ovat vuosi vuodelta muuttuneet useassa tapauksessa huomattavasti aiempaa laajemmiksi ja monimutkaisemmiksi. Voimassa oleva yksi kiinteä maksu koskien kaikkia yhteisjärjestelypäätöksiä ei enää ole oikealla tasolla tällaisten hyvin laajojen ja monimutkaisten yhteisjärjestelyjen käsittelyyn kuluneen rakennusvalvontaviraston työmäärän kanssa. Tämän johdosta taksaan olisi syytä ottaa yhteisjärjestelypäätösmaksujen osalta ehdotettu uusi euromääräinen vaihteluväli.

### 16 § Lausuntomaksut

Pykälän a) kohta koskee korjaus- ja muutostöiden johdosta annettavien lausuntojen maksuja. Nämä lausunnot ovat vähäisten rakennus- ja taloteknisten korjaus- ja muutostoimenpiteiden luvanvaraisuutta koskevia ns. Z-lausuntoja. Vuoden 2012 alusta lähtien näistä Z-lausunnoista on erotettu omaksi ryhmäkseen vähäisiä rakennus- ja taloteknisiä korjaus- ja muutostoimenpiteitä koskevat ns. Q-lausunnot.



Nämä Q-lausunnot koskevat muun muassa märkätilalaajennuksia, keittiön tai WC:n siirtoja, huoneiston sisäisiä vesi- ja/tai viemäriputkistojen korjauksia tai siirtoja sekä huoneiston painovoimaisen ilmanvaihdon muuttamista koneelliseksi.

Näiden kahden erityyppisten lausuntojen johdosta määrättävien lausuntomaksujen selkiyttämiseksi taksaan olisi syytä ottaa Q-lausuntoja koskeva uusi 16 §:n d) kohta.

#### 17 § Rakennustyönaikaisen valvonnan maksut

Luvassa määrätty katselmukset on pidettävä luvan voimassaoloaikana. Eräissä tapauksissa katselmus voidaan rakentajan pyynnöstä pitää luvan voimassaolon jälkeen. Voimassa olevat pykälän b) ja c) kohdat koskevat tällaisia luvan voimassaolon jälkeen pidettäviä katselmuksia.

Käytännössä on osoittautunut, että tällaisten jälkikäteen pidettävien katselmusten yhteydessä asian käsittelyyn kulunut rakennusvalvontaviranomaisen työmäärä on poikkeuksetta huomattavasti suurempi kuin tapauksissa, jolloin katselmukset pidetään normaaliin tapaan luvan voimassaoloaikana.

Rakennusvalvontaviranomaisen työmäärä on myös osoittautunut käytännössä samaksi riippumatta siitä, onko kyse luvan voimassaolon jälkeen pidettävästä uuden rakennuksen tai uudestaan rakentamiseen verrattavaa rakentamista koskevasta katselmuksesta vaiko jotakin muuta rakentamista koskevasta katselmuksesta. Näin ollen nykyisen taksan mukainen 17 §:ssä oleva erottelu b) ja c) kohdiksi ei ole tarpeellista jatkossa.

Mitä sitten tulee nykyisen taksan 17 §:n nojalla määrättäviin maksuihin, niin tästä on todettava, että c) kohdassa olevat euromäärät ovat lähempänä todellista asian käsittelyyn kulunutta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärää kuin b) kohdassa olevat euromäärät. Kuitenkaan nämä c) kohdankaan mukaiset nykyiset maksut eivät ole oikealla tasolla rakennusvalvontaviranomaisen tosiasiallisesti käyttämään työmäärään verrattuna.

Nyt selostetun johdosta taksaa olisi syytä muuttaa siten, että c) kohta poistetaan taksasta ja katselmusmaksusta määrätään b) kohdassa. Lisäksi taksaan olisi syytä ottaa ehdotettu maksun korotus. Nykyisen c) kohdan poistuttua pykälän d) kohta muuttuisi uuden taksan c) kohdaksi.

#### 21 § Maksun korottaminen.

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan



velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Voimassa olevassa taksassa ei ole tällaisella perusteella määrättävää maksua. Taksaa on syytä täydentää tältä osin ja lisätä taksan 21 §:ään uudet d) ja e) kohdat.

Pykälän d) kohtaan ehdotetun maksun on katsottava suuruudeltaan ottavan huomioon riittävässä määrin suoritetuista toimista kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle aiheutuvat lisäkulut. Pykälän e) kohdan aloituskokouksia ja katselmuksia koskeva erityissäännös on puolestaan ehdotetun maksun suuruudeltaan sama kuin ehdotettu 17 §:n b) kohdan pienin maksu. Perusteluna tälle samansuuruiselle maksulle on, että molemmissa nyt mainituissa taksan kohdissa tarkoitettujen katselmusten rakennusvalvontaviranomaiselle aiheuttama työmäärä on käytännössä suuruudeltaan sama.

#### Voimaantulo

Kun kaupunginhallitus on omalta osaltaan käsitellyt asian, hallintokeskus kuuluttaa hyväksymispäätöksestä siten, että taksa tulee voimaan 1.1.2013.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Rakennuslautakunnan ehdotus tarkistetuksi rakennusvalvontataksaksi 1.1.2013 lukien

#### Tiedoksi: Muutoksenhaku: Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Rakennuslautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta