

Laajoja teollisuus- ym. hankkeita koskevat rakennusvalvonnan maksut kunnassa.

Khall 01.12.2025 § 184
496/02.05.00.00/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Terhi Lindholm puh. 040 670 8222

Valvontajaosto on hyväksynyt 5.2.2025 § 5 rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet vuodelle 2025. Hyväksytyn asiakirjan mukaisesti esimerkiksi uuden teollisuusrakennuksen maksu on 560 euroa rakennusta kohti sekä 7 euroa per neliömetri. Vastaavasti korjaus ja muutostöitä koskevan maksun suuruus on 300 euroa rakennusta kohti ja 4,5 euroa per neliömetri.

Kunnassa on käynnissä ja valmisteilla useita isoja elinkeinohankkeita. (Mm. Siltakylän liittymän teollisuushanke, lentokenttähanke ja aurinkovoimahanke) Lähes kaikkien kohdalla keskusteluissa on tullut esille lupamaksujen suuruus yhtenä hankkeen perustamisvaiheen kannattavuuteen vaikuttavana tekijänä. Esimerkiksi 10 000 neliömetrin uudishankkeen rakennuslupamaksu on yli 70 000 euroa. Oheismateriaalina on Run Kiinteistöt Oy:n kirje kunnalle asiaa koskien.

Lähtökohtaisesti rakennusvalvonnan toimintamenot tulisi kattaa kokonaan rakentajalta perittävillä maksuilla. Toisaalta julkisten maksujen kohdalla voitaneen pitää hyvänä perusperiaatteena, että maksujen tulisi olla suhteessa kunnalle asiassa todellisuudessa aiheutuviin kustannuksiin.

Kunnan rakennusvalvontataksan mukaisesti maksua voidaan alentaa työmäärän perusteella seuraavasti:

Jos kunnan päättämien maksujen mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti suurempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kunnalle aiheutuvat kulut, maksua voidaan alentaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Alennus voi olla enintään 25 %.

Sekä laajuuden perusteella seuraavasti:

Jos rakennuksen tai sen osan kokonaisala ylittää 10 000 neliömetriä, niin ylittävältä osalta rakennusluvan maksun suuruus on 75 %. Jos kokonaisala ylittää 20 000 neliömetriä, niin ylittävältä osalta rakennusluvan maksun suuruus on 50 %.

Edellä esitetyistä alennuksista huolimatta saattaa syntyä tilanne, jossa erityisen isoissa hankkeissa lupamaksujen taso saattaa olla jossain määrin kohtuuton suhteessa rakennusvalvonnalle aiheutuneeseen työmäärään. Isoista elinkeinohankkeista koituu kunnalle usein pitkäkestoisempia tuloja esimerkiksi verotulojen muodossa, jolloin voitaneen katsoa, että lupamaksujen hankkeiden käynnistämisen tai laajennusvaiheeseen tuottamat kustannukset eivät välttämättä ole kaikilta osin tarkoituksenmukaisia, mikäli ne ovat edellä kuvatulla tavalla suurehkoja.

Näin ollen kunnanvirastolla on keskusteltu, että rakennusvalvontataksojen taso ja niiden kohtuullistaminen erityistapauksissa tulisi ottaa mietintään vuoden 2026 alkupuolella. Joidenkin kaupunkien ja kuntien valvontamaksujen taso on merkittävästi Pyhtäätä alempi (esim. Loviisa 4,5 €/m²) ja joissakin maksuja voidaan työmäärän perusteella alentaa esim. 50 %.

Kunnalla on tällä hetkellä avoimena joitakin isojen hankkeiden rakennuslupamaksuja, jotka kuuluisivat mukaan tähän edellä mainittuun tarkasteluun mahdollisesti takautuvasti. Hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää vapautuksen ja lykkäyksen myöntämisestä kunnallisen maksun tai sille määrätyn viivästyskoron suorittamisesta, milloin se säädösten tai määräysten mukaan on sallittua.

Käytännössä kunnassa on yleensä toimittu niin, että viranhaltijat ovat myöntäneet erilaisiin maksuihin maksuaikaa tilikauden sisällä tai sopineet osamaksujärjestelyistä. Nyt kyse on yli tilikauden menevistä maksuista, joiden suuruusluokka on kaikkiaan n. 150 000-200 000 euroa, joten asia on tarkoituksenmukaista tuoda kunnanhallituksen linjattavaksi. Asiassa esitetään kuitenkin, että kunnanjohtaja oikeutetaan päättämään konkreettisista maksuajan myöntämisistä tapauskohtaisesti. Kunnanjohtajan asiaa koskevat päätökset kuuluvat kunnanhallituksen otto-oikeuden piiriin.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää periaatetasolla, että laajoissa hankkeissa voidaan myöntää maksuaikaa rakennusvalvonnan maksuille siksi aikaa, kun maksujen tasoa tarkastellaan (v. 2026) ja oikeuttaa kunnanjohtajan päättämään harkintansa mukaan vuonna 2025 tai aiemmin aiheutuneiden rakennuslupamaksujen maksuajasta enintään 31.12.2026 asti.

Kunnan rakennuslupamaksujen politiikkaa tullaan tarkastelemaan vuoden 2026 aikana.

Päätös

Hyväksyttiin.