

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 14.11.2024, klo 17:00 - 18:06

Paikka Sahankulma, kokoustila Erkkö, Moukarinkuja 4

### **Käsitellyt asiat**

**§ 31 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 32 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 33 Rakennusvalvontajaoston kokoukset vuonna 2025**

**§ 34 Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut**

**§ 35 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Kim Kiuru, puheenjohtaja  
Mika Timonen, 1. varapuheenjohtaja  
Timo Huhtaluoma  
Sanna Kervinen  
Jessica Leppo

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri  
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, esittelijä  
Sakari Eskelinen, lakimies  
Arto Lindberg, apulaispormestari

Allekirjoitukset

Kim Kiuru  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Timo Huhtaluoma

Jessica Leppo

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 18.11.2024

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 31

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 32

### Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Timo Huhtaluoma ja Jessica Leppo.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### § 33

#### Rakennusvalvontajaoston kokoukset vuonna 2025

TUUDno-2024-2141

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho  
johanna.aho@tuusula.fi  
johtava rakennustarkastaja

Hallintosäännön 110 §:n mukaan toimielin päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi ja enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Rakennusvalvontajaosto päättää kokoontua vuonna 2025 pääsääntöisesti alla mainittuina torstaipäivinä klo 17.00. Kokouspaikka vahvistetaan myöhemmin kokouskutsun yhteydessä.

#### Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- kokoontua vuonna 2025 pääsääntöisesti torstaisin klo 17.00 seuraavasti:
  - to 30.1.2025
  - to 27.2.2025
  - to 27.3.2025
  - to 24.4.2025
  - to 22.5.2025
  - to 12.6.2025
  - to 28.8.2025
  - to 25.9.2025
  - to 30.10.2025
  - to 27.11.2025
  - to 11.12.2025
- että kokouskutsu, joka sisältää kokouksessa käsiteltävien asioiden esityslistan sekä tarvittaessa tarkemman kokouspaikkatiedon, lähetetään jaoston varsinaisille jäsenille ja varajäsenille, esittelijöille, valmistelijoille, pormestarille, apulaispormestareille ja kansliapäällikölle.
- että kokouskutsu, esityslista, liitteet ja oheismateriaali lähetetään Tuusulan hallintosäännön 112 §:n mukaisesti sähköisesti, viimeistään 3 päivää ennen kokousta.
- että esityslista ja pöytäkirja julkaistaan myös Tuusulan kunnan kotisivulla ([www.tuusula.fi](http://www.tuusula.fi)) hallintosäännön 113 §:n mukaisesti.

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 34

### Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut

TUUDno-2024-2115

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

#### Perusteluja taksan uudistamiseen:

Rakentamislaki (voimaan 1.1.2025) muuttaa rakentamisen lupajärjestelmää. Rakentamiselle on säädetty yksi lupatyyppi, rakentamislupa. Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta. Lupakynnystä on nostettu, joten pienemmät hankkeet eivät enää edellytä lupaa, eikä näin ollen niistä saada myöskään lupamaksuja. Lupamaksuilla tulee kattaa rakennusvalvonnan viranomaistoimintaan kuuluva neuvonta ja ohjaus (maksuntonta), lupakäsittely, rakentamisenaikainen valvonta sekä muu rakennetun ympäristön valvonta.

Kuntaliiton (Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksuperusteet ja taksan mallipohja 2012) mukaan kuntien talouden kannalta rakennusvalvonnan menot tulee kattaa kokonaan rakentajilta perittävillä viranomaismaksuilla. Kyse on aiheuttamisperusteisesta maksuperusteesta. Kunnan maksut tulisi myös vuosittain päivittää yleistä kustannuskehitystä vastaaviksi. Kunnat tarvitsevat maksutuloja rakennusvalvontatehtävän toimintaedellytysten turvaamiseksi ja sen asiakaspalvelun sähköisen asioinnin investointeihin.

Tuusulassa ei näitä niin sanottuja indeksikorotuksia ole tehty vuonna 2017 hyväksytyyn ja voimaantulleeseen rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettaviin maksuihin (rakennusvalvonnan taksaan). Vuodesta 2017 vuoteen 2023 on indeksikorotus 13-18 % riippuen käytettävästä indeksistä. Lupamaksut ovat kattaneet viime vuosina reilusti rakennusvalvonnan menot. Näin ollen on katsottu, ettei hinnantarkistuksille ole ollut tarvetta. Tämä on kuitenkin aiheuttanut sen, että osittain Tuusulan rakennusvalvontataksan hintataso on joissakin hankkeissa naapurikuntia selvästi alempi.

Samana kuntaliiton ohjeen mukaan maksuja määrittäessä tulee huomioida lakiin tai viranomaismääräykseen perustuvan hinnoittelun kustannuslaskenta. Lakisääteisessä maksussa kokonaiskustannuksiin otetaan mukaan palvelun tai tavaran tuotantokustannukset (mukaan lukien poistot), hallinnon kustannukset ja korko tuotantovälineisiin sitoutuneelle pääomalle. Kustannusvastaavuus lasketaan tavallisesti budjetoitujen menojen perusteella. Lakiin tai viranomaismääräykseen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

perustuva hinnoitteluperuste on tavallisesti omakustannusarvoa vastaava tai sitä alempi. Omakustannusarvoon lasketaan kaikki tuotteen valmistamisesta, markkinoinnista ja hallinnosta aiheutuvat kustannukset. Valmistusarvoon lasketaan valmistuksen muuttuvat ja kiinteät kustannukset, kuten henkilöstökustannukset, aineet ja tarvikkeet ja palvelujen ostot sekä tuotantovälineiden poistot, korvaus sitoutuneelle pääomalle ja vakuutukset.

Peruseriaatteena on siis toiminnan kulujen kattaminen saaduilla lupamaksuilla. Rakennusvalvonnan toiminnassa nämä menot koostuvat pääsääntöisesti henkilöstökuluista sekä sähköisen palvelun ja lain edellyttämien järjestelmätarpeiden kustannuksista. Taksan mukaisten maksuperusteiden tulisi olla kohtuullisia, vaikka lupa- ja valvontamaksut voidaan mitoittaa niin, että niistä kertyvillä tuloilla katetaan rakennusvalvonnan toiminta. Tämä on ennakkoon hankalaa arvioida, koska neuvonnan ja jälkivalvonnan tarve tulee rakentamislain myötä kasvamaan eikä uuden lain soveltamisesta ja sen vaikutuksista ole vielä kokemusta.

### **Muuttunut toimintaympäristö ja sen vaikutus lupamaksuihin:**

Vuoden 2017 jälkeen Tuusulan rakennusvalvonnan henkilöstö on kasvanut 7 henkilöstä 9 henkilöön eli noin 30 %. Myös rakennusvalvonnan sähköisen asiointipalvelun käyttömenot ovat kasvaneet alkuvuosista. Mukaan on tullut muun muassa sähköinen pysyväisarkisto rakentamislupa-asiakirjoille ja tietomallipohjaisen lupakäsittelyn edellyttämät ohjelmistotäydennykset. Viimeisin on rakentamislain edellyttämä päivitystarve. Nämä kaikki lakisäateisen palvelun tuottamisen aiheuttamat kulut tulee pystyä kattamaan lupamaksuilla. Näin ollen korotuspaine voimassaolevaan taksaan nähden on melko iso. Yleiskorotuksena esitetään noin 30 % korotusta, mikä sisältää niin indeksikorotus- kuin muiden kulujen korotuspaineen. Useassa taksakohdassa korotus on huomattavasti suurempi ja se perustuu asian hallinnollisten kulujen suuruuteen. Taksan tasossa on huomioitu myös naapurikuntien taksataso ja on pyritty siihen, ettei Tuusulan taksataso eroa kovin paljon naapurikunnista (Kerava, Järvenpää, Hyvinkää)

Rakentamislupamaksuun katsotaan sisältyvän vuoden 2025 alusta alkaen:

- rakentamishankkeen neuvonta (yleensä 1 ennakkoneuvottelu)
- rakennuslupahakemuksen (RakL 61 §) vastaanotto
- vastaava työnjohtajahakemuksen/ -ilmoituksen vastaanotto ja käsittely
- edellä mainittujen hakemusten sekä asiakirjojen alustava tarkastus
- rakennus- ja huoneistorekisteritietojen tarkastus, lausuntojen hankkiminen
- mahdollinen kuntakuvallinen arviointi
- lupahakemusten käsittely (sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten tarkastelu), päätösehdotukset sekä lupamääräysten määrittely ja päätöksenteko sekä rakentamisen viranomaisvalvonta sekä erityissuunnitelmien vastaanotto ja arkistointi
- päätetyn asian tiedottaminen, päätöksen toimitus hakijalle, valitusajan valvominen, arkistointi ja laskutus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- rakennus- ja huoneistorekisteritietojen siirto Digi- ja väestötietovirastolle (DWV:lle)
- katselmustilausten vastaanotto ja luvassa päätettyjen katselmusten suorittaminen ja valvonta, pöytäkirjojen laadinta sekä katselmuspöytäkirjojen arkistointi

Vuonna 2026 alusta mukaan tulee myös rakennusten tietomallit ja niiden vastaanottaminen, tarkastaminen sekä arkistointi. Näiden kuluja ei tässä taksauudistuksessa ole vielä huomioitu. Myös käsittelytakuun aiheuttamat muutokset taksaan tutkitaan erikseen ennen vuoden 2026 käsittelytakuun voimaantuloa.

### **Lupamaksun periminen:**

Rakentamislain hallituksen esityksessä (HE 139/2022 vp) on 79 §:n osalta todettu, että pykälä pohjautuisi MRL 145 §:ään. MRL 145 §:ssä oli kirjattuna lause ” Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta.” Tämä lause on rakentamislain 79 §:stä kuitenkin tiputettu pois. Rakentamislain tällä hetkellä ainoassa kommentaariteoksessa on 79 §:ssä todettu, että lupa- ja valvontamaksua ei voida enää periä ennalta. Näin ollen tätä lauseen puuttumista pykälästä ei voi jättää huomiotta eikä lupa- ja valvontamaksua ei enää voida enää periä ennalta lain tulkinnan mukaan. Tällä on olennainen vaikutus hallinnolliseen lisätyöhön, sillä kokonaismaksu tulisi näin ollen jakaa useampaan laskutuserään esimerkiksi lupavaiheen laskutus, aloitusvaiheen laskutus, katselmusten laskutus. Asiakkaalle lähetettäisiin näin ollen rakentamisen edetessä useita laskuja, nykyisen yhden laskun sijaan.

Kuntaliitto on keskustellut ympäristöministeriön kanssa tämän olennaisen lauseen poistamisesta ja sen aiheuttamasta hallinnollisen taakan lisääntymisestä. Hallinnollista taakka ei hallitusohjelman mukaisesti voida lisätä, joten maksun periminen rakentamisen viranomaisvalvonnan osalta kerralla lupamaksun yhteydessä on perusteltua. Tähän viittaa myös hallituksen esityksen kirjaus siitä, että RakL 79 § pohjautuisi MRL:n 145 §:ään. Tämä kuitenkin edellyttää, että taksassa on selvästi ilmoitettu, mitä lupamaksu sisältää, eli maksun sisältämät ennakoon lupamaksussa laskutetut viranomaiskatselmukset tulee olla erikseen mainittu.

Koska laissa ei ole suoraan kirjattu tuota ennakoon laskuttamisen mahdollisuutta, on Tuusulan rakennusvalvonnan taksaan kirjattu myös kohta, jonka mukaan hankkeeseen ryhtyvä voi erikseen pyytää lupamaksun jakamista lupavaiheen laskuun, aloittamisvaiheen laskuun (aloituskokouksen jälkeen) sekä käyttöönottovaiheen (osittaisen loppukatselmuksen) laskuun. Tällöin loppukatselmus laskutetaan sitten vielä erikseen. Viranomaisvalvonnan katsotaan jakautuvat maksussa siten, että lupavaiheen osuus laskusta on 50 % ja rakentamisaikaisen valvonnan osuus 50 %. Laskutuksen vaiheistukselle on perusteensa. Rakentamislaki painottaa aloituskokouksen merkitystä, sillä lupapäätökseen todennäköisemmin viimeistään vuoden 2026 alusta tullaan kirjaamaan runsaasti lupaehtoja. Tämä sen vuoksi, että rakennuslupahakemukseen ei voida lain 61 §:n mukaan edellyttää kaikkia tarpeellisia selvityksiä, vaan nämä tulee toimittaa ennen rakentamisen aloittamista.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Laskutus käyttöönoton vaiheessa on perusteltua, sillä usein hankkeessa suoritetaan osittainen loppukatselmus rakennuksen käyttöönottoa varten. Varsinainen loppukatselmus saatetaan suorittaa vasta vuosien kuluttua.

### **Palveluhinnaston päivitystarve:**

Rakennusvalvonnan, kaavoituksen sekä maankäytön ja paikkatiedon palveluhinnastossa 2023 olevat lupakäsittelymaksut (poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut) siirretään rakennusvalvonnan taksaan. Näin ollen taksauudistuksen yhteydessä myös päivitetään tuo hinnasto.

### **Taksan uudelleennimeäminen:**

Koska taksa tulee sisältämään rakennusvalvonnan viranomaistoiminnan maksujen lisäksi kaavoituksen toimivallassa olevien rakentamislain perusteella ratkaistavat päätökset sekä paikkatiedon suorittamia rakentamislupiin liittyvät mittaustoimet, joten taksan nimi on syytä muuttaa. Taksan nimeksi ehdotetaan "Rakennusvalvonnan ja eräiden muiden viranomaistoimien taksa".

### **Taksarakenne:**

Rakentamislain mukaiset taksaperusteet tullaan käsittelemään kunnanvaltuustossa kuntalain 14 §:n 2 momentin 8 kohdan sekä hallintosäännön 51 §:n mukaisesti.

Taksa noudattaa vanhaa rakennetta eli on neliö- ja aiheuttamisperusteinen. Neliöperusteena on kokonaisala. Katosten pinta-alaa ei enää taksaperusteena pidetä. Tähän perusteena on lupakynnyksen nostaminen eli alle 50 m<sup>2</sup> katoksille ei tarvita rakentamislupaa, joten katosten laskeminen kokonaisalassa vaikuttaa turhalta. Katosten esittäminen pinta-alaselvityksissä on koettu myös suunnittelijan toimesta usein melko haastavana eikä tätä tietoa ole useinkaan esitetty ilman erillispyyntöä.

Määritelty rakentamishankkeen maksu on sitä korkeampi, mitä enemmän viranomaisohjausta tai -valvontaa hanke edellyttää. Mikäli hanke vaatii runsaasti, kuten usein isoissa hankkeissa on tapana, on perusmaksu (käsittelymaksu) korkeampi neliömaksun pysyessä samana kaikissa saman tyyppisissä hankkeissa.

Lopullinen rakentamisluvan maksu muodostuu eri toimenpiteiden maksuista. Rakentamisluvan maksun lisäksi lopulliseen maksuun hankkeesta riippuen voi siis myös kuulua esimerkiksi aloituskokousmaksu, rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemismaksu, rakennusluvan yhteydessä käsitelty vähäisen poikkeamisen maksu sekä puiden kaataminen rakentamisluvan yhteydessä maksu.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Rakennusvalvontajaosto päättää merkitä asian tiedoksi.

**Päätös**

Rakennusvalvontajaosto päätti merkitä asian tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 35**

### **Muut asiat**

#### **Päätös**

Jaosto keskusteli

- sivuasunnon määritelmäsäännöistä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§31, §32, §33, §34, §35

**Muutoksenhakukielto**

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.