

## Cajuma Oy:n hakemus rakentamisluvasta perittävän maksun huojentamiseksi

KHALL 31.03.2025 § 74  
46/02.00/2025

<b>Valmistelija</b>	Tekninen johtaja Vesa Kankkunen, vesa.kankkunen@juva.fi, puh. 0400 136 209
<b>Päätösesitys</b>	Kunnanjohtaja Mervi Simoska: Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että tämän luvan maksuihin sovelletaan 7.4.2025 kunnanvaltuustossa käsittelyssä olevaa uutta maksuluokkaa yli 1 000 m <sup>2</sup> rakennusten osalta. Muilta osin noudatetaan luvan myöntämishetkellä voimassa olevaa taksaa.
<b>Päätös</b>	Aira Kietäväinen ilmoitti olevansa esteellinen asiassa (osallisuusjääviys, hallintolaki 28 § 1. kohta), ja poistui kokouksesta keskustelun ja päätöksenteon ajaksi.  Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.
<b>Selostus</b>	<p>Cajuma Oy on lähettänyt anomuksen rakentamisluvista perittävän maksun huojentamiseksi. Huojennukseksi on esitetty 50 prosenttia lupamaksuista. Rakennusvalvonnan maksut ja taksat on päätetty kunnanvaltuustossa, joten ainoastaan kunnanvaltuuston päätöksellä voidaan poiketa vahvistetusta hinnoittelusta.</p> <p>Cajuma Oy on hakenut rakennuslupaa yli 8 000 m<sup>2</sup> kokoiselle navettarakennukselle. Lupa on myönnetty hakemuksen mukaisena ja siinä on muitakin osakohteita navettarakennuksen lisäksi. Lisäksi lupaa on haettu yli 5 000 m<sup>2</sup> rehulaatalle/laakasiilolle ja tällekin toimenpiteelle lupa on myönnetty.</p> <p>Rakentamisluvasta peritään perusmaksu sekä pinta-alaan perustuva maksu navettarakennuksen osalta. Lisäksi mm. osa katselmuksista on maksullisia sekä aloituskokous. Perusmaksun suuruus on 419 euroa. Pinta-alaan perustuva maksu on alle 500 m<sup>2</sup> saakka 2,90 €/m<sup>2</sup> ja sen ylittävältä osalta 1,50 €/m<sup>2</sup>. Hinnoittelua hyväksyttäessä 500 m<sup>2</sup> raja on katsottu sopivaksi huojennusrajaksi, jonka jälkeen alaan perustuva maksua voidaan pienentää. Tässä tapauksessa suurin osa lupamaksusta koostuukin pinta-alaan perustuvasta maksusta.</p> <p>Samalla luvalla on myönnetty lupa lietesäiliölle sekä aurinkosähköjärjestelmälle, koska näiden on katsottu kuuluvan luvitettavaan kokonaisuuteen. Näistä ei peritä erikseen perus- tai pinta-alaan perustuvia maksuja, vaan ne sisältyvät navettarakennuksen maksuun.</p> <p>Luvan kokonaishinnaksi on voimassa olevan taksan mukaan tulossa 13.457,40 euroa. Mikäli hintaa kohtuullistetaan lähetetyn pyynnön</p>

mukaisesti, on hinta 6.728,70 euroa. Tämä maksu vastaa kooltaan rakennusta, joka on kooltaan noin 3500 m<sup>2</sup>.

Laakasiilon lupamaksu koostuu perusmaksusta, jonka suuruus on 699 euroa. Tässä toimenpiteessä ei peritä pinta-alaan perustuvaa maksua, joten toimenpiteen laajuuteen nähden lupamaksua voi pitää varsin edullisena. Mahdollisia muita perittäviä pienempiä maksuja tulee katselmuksista, kuten navettarakennuksessakin.

Hakemuksessa todetaan, että kohtuullistaminen on käytössä myös muissa kunnissa ja että päätöksiä tämänkaltaisten rakennuskohteiden maksujen kohtuullistamisesta on toteutettu. Toteamus pitää paikkansa, mutta on hyvä huomioda, että lupien hinnoittelurakenne voi olla erilainen ja esimerkiksi laakasiilon hinta voi nousta huojennuksesta huolimatta korkeammaksi toisaalla.

Mikäli käytettäisiin samoja periaatteita kuin vertailukunnassa (perittävä maksu 500 m<sup>2</sup>–1 000 m<sup>2</sup> 50 % ja yli 1 000 m<sup>2</sup> 25%), niin navettarakennuksen lupahinta olisi tällöin 8.207,08 euroa ja laakasiilon 6.651,25 euroa Juvan kunnan mukaisilla pinta-alaan perustuvilla maksuilla.

Kokonaisuutena suunnitellut rakennushankkeet ovat suuria ja lupamaksut nousevat korkeiksi. Lupamaksuihin sisältyy kuitenkin myös rakenteita, joiden on katsottu sisältyvän lupamaksujen alaisiin kokonaisuuksiin. Navettarakennuksen osalta näitä ovat ainakin lietesäiliö ja aurinkosähköjärjestelmä sekä rehulaatan osalta puristenestesäiliö. Mikäli nämä tulkittaisiin erillisiksi hankkeiksi, tulisi hakijoille lisää maksettavaa mm. perusmaksujen muodossa. Lietesäiliön ja puristenestesäiliön perusmaksu on 699 euroa sekä aurinkosähköjärjestelmän (teho yli 100 kW) perusmaksu on 3.000 euroa.

Kohtuullistamispyyntöjä ei ole aiemmin tullut, joten kyseessä on maksujen kannalta ennakkotapaus.