

Muistutus rakennustarkastajan toiminnasta ja laskusta

TIELUPA 30.10.2025
428/02.05.00.00/2025

Kiinteistön 781-407-7-84 omistaja on lähettänyt muistuksen koskien rakennustarkastajan toimintaa ja laskutusta. Kiinteistön omistaja on hakenut poikkeamislupaa 4 m² rakennusalan ylitykselle, johon hän on rakentanut wc-tilat. Kiinteistön omistaja mm. kokee rakennustarkastajan neuvojen olleen epäselviä.

4m² muuttaminen terassista lämpimäksi wc-tilaksi ei ole muuttanut rakennuksen ulkomittoja. Kiinteistön omistaja kokee vaatimuksen piirustuksista olleen kohtuuton, koska toimenpide on ollut hänen mukaansa hyvin pieni.

Kiinteistön omistaja kyseenalaistaa myös saamansa laskun 1960 euroa, joka on koostunut naapureiden kuulemisesta sekä poikkeamisluvasta. Rakennustarkastaja ei ole pyytämättä kertonut luvan kustannuksia eikä kiinteistön omistaja ole niitä itse etukäteen kysynyt. Kiinteistön omistaja kiistää laskun kokonaisuudessaan.

Kiinteistön omistaja moittii myös Kotonien ranta-asemakaavaa, ja vaatii kuntaa hoitamaan alueen ranta-asemakaavatilanteen ajankäytöksi.

Rakennustarkastaja toteaa, että kiinteistön omistaja on tiennyt etukäteen ennen rakennustyön aloittamista, että rakennusoikeus on ylittynyt ja sen takia rakentamislupaa ei voinut myöntää suoraan. Kiinteistön omistaja kuitenkin rakensi kyseiset neliöt ilman lupaa, olettaen että hän luvan myöhemmin saa.

Tämä kiinteistö on ollut myynnissä, ja puuttuva lupa-asia on tullut myynnin esteeksi, jolloin kiinteistön omistaja on hakenut lupaa jälkikäteen.

Kokonaiskuvan luominen tilanteesta on ollut rakennustarkastajalle saadun epäselvän informaation valossa vaikeaa, ja siksi on pyydetty suunnitelmia ja kuvia. Tällöin on selvinnyt, että lupaa ollaan hakemassa jälkikäteen jo olemassa olevalle laajennukselle.

Rakennustarkastaja on pyytänyt asianmukaisia piirustuksia, ja kertonut kiinteistön omistajalle etteivät pelkät itse piirretyt ääriviivat riitä. Tätä koskeva säännös YmA 216/2015 Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.

Ongelma tässä tapauksessa oli se, että rakennusoikeus oli ylitetty jo ennalta lähes 70 %:lla. Se, että nyt rakennettiin vain 4 m² lisää lämmintä tilaa, lisäsi ylitystä entisestään. Poikkeamisluvallakin tuollainen ylitys on suuri.

Vaatimuksiin rakennepiirustuksista ja asemapiirustuksesta rakennustarkastaja toteaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on

huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat, ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito (RakL 85 § Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen).

Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla on todistuksella osoitettu 82 ja 83 §:n mukainen pätevyys kyseiseen tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan tehtävään.

Poikkeamispäätöksestä on laskutettu taksan mukaan. 1660 euroa poikkeamisluvasta ja 300 euroa naapureiden kuulemisesta, yhteensä 1960 euroa.

(Rakennusvalvonnan taksa 7.3 §: Luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamiskohteen poikkeamispäätöksen maksu on 1660 euroa.

Taksa 8.1 §: Naapureiden ja muiden asianosaisten kuuleminen rakentamislupahakemuksesta, rakentamislupa toteuttamisen edellytysten arvioimisesta, sijoittamis-, purkamis-, maisematyö- ja poikkeamisluvasta (rakl 63, 64, 65 §).

Kuulemisen maksu on kuultavaa kohden 50 euroa, kuitenkin enintään 300 euroa.

Hankkeessa on ollut 14 kuultavaa naapuria. Tieto hinnasta olisi annettu kiinteistön omistajalle, jos hän olisi sitä kysynyt. Rakennustarkastaja joutui tekemään paljon ylimääräistä työtä tämän hakemuksen kanssa, joten hankkeesta olisi voinut laskuttaa taksan 14,8 §:n perusteella korotetun maksun. Tätä on kuitenkin harvoin käytetty.

Rakennustarkastaja toteaa ranta-asemakaavojen olevan yksityisten maanomistajien kaavoja, joten niiden muuttaminen tapahtuu maanomistajien kautta. Ranta-asemakaavoissa ei ole vanhentumisaikaa. Kunta voi osaltaan olla puoltamassa ranta-asemakaavamuutoksia. Ranta-asemakaava-alueella maata omistavien tulee osallistua kaavan kustannuksiin ja palkata kaavanlaatija. Kunnan kanssa tulee keskustella kaavan sisällöstä etukäteen.

Vaikka rakentamislaki on helpottanut lupamenettelyä, se kuitenkin edelleen edellyttää, että kaavamääräyksiä ja kaikkia rakentamismääräyksiä noudatetaan.

Poikkeamislupa tulee aina perustella siten, että sillä perusteella voi myöntää luvan myös muille vastaaville tapauksille samoin perustein.

Poikkeamislupa ko. laajennukselle on myönnetty 2.9.2025, ja se on jo lainvoimainen.

Valmistelija

Nimi: Timo Lauri
Tehtävänimike: tekninen johtaja
Puh: 044 713 4522
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus

Tie- ja lupajaosto toteaa, ettei rakennustarkastaja ole menetellyt poikkeamisluvan myöntämisessä virheellisesti taikka epäasiallisesti, ja että taksan mukainen lasku on kaikilta osiltaan aiheellinen.

Päätös