

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2025-322

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.12.2025
5251/10.03.00.09/2025

Valmistelija

Tarkastusinsinööri, Minna Vehmasto-Sulander, minna.vehmasto-sulander@salo.fi, 050 517 7141.

Asian tausta

Rakennuspaikalle [REDACTED] (nykyinen kiinteistötunnus [REDACTED]) on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajanasunnolle 23.11.2006 luvalla n:o 776-2006-63.

Hankkeelle on myönnetty poikkeaminen 16.10.2006.

Rakennuslupa on ollut voimassa 14.12.2011 asti.

20.10.2015 rakennusvalvonnasta on lähetetty kirje koskien rakennusluvan voimassaoloa, joka oli jo tuolloin päättynyt, ja kehoitettu sopimaan loppukatselmuksesta.

28.10.2015 vastaava työnjohtaja soitti kirjeen johdosta ja pyysi loppukatselmuksen lykkäämistä seuraavaan kesään henkilökohtaisten syiden vuoksi.

Kesällä 2020 kaupungin ylläpitämän osoiterekisterin tarkistuksen yhteydessä oli havaittu ilmakuvatarkastelun perusteella, että rakennusluvan 776-2006-63 mukainen rakennus on rakennettu vaikka lupa ei ole voimassa eikä kohdetta ole loppukatselmoitu.

26.4.2021 lähetettiin kirje vanhimmalle perilliselle: "Loppukatselmus kohteelle tulee tilata 14.5.2021 mennessä, muuten rakennuslupa raukeaa eikä rakennustyötä samalla rakennusluvalla enää voida jatkaa vaan kohteelle on haettava uusi rakennuslupa. Nyt rakennettu rakennus tulkitaan sen jälkeen luvatta rakennetuksi."

5.11.2025 kiinteistön arkistoaineiston digitoinnin yhteydessä kävi ilmi, että lomarakennusta ei ole vielä kukaan loppukatselmoitu.

Tämän vuoksi kiinteistön omistajille lähetettiin 5.11.2025 jälleen kirjeet luvan voimassaolosta, joka on päättynyt jo 14 vuotta sitten, ja kopio rakennuslupapäätöksestä.

Rakennusluvan 776-2006-63 lupaehdot:

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja
- KVV- työnjohtaja
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma

Työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:

- Sijainnin merkitseminen
- Hormikatselmus
- Rakennekatselmus
- Vesi- ja viemärilaitteiden tarkastus
- Sähkötarkastus/ asennuspöytäkirja
- Loppukatselmus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa ja saatettu loppuun viidessä vuodessa tämän päätöksen antamisesta, raukeaa nyt myönnetty lupa, ellei rakennusluvan myöntävä viranomainen hakemuksesta pidennä voimassaoloaikaa.

Tarkastukset, jotka luvan saaja on velvollinen suorittamaan:

- Raudoitustarkastus ennen valua.
- Salaojatarastus
- Routaeristeiden tarkastus
- Vesi- ja kosteuseristeiden tarkastus
- Lämmöneristeiden tarkastus
- Jätevesijärjestelmän ja maa suodattimen asennustarkastus yhdessä rakennustarkastajan kanssa.

Muita määräyksiä ja ehtoja:

- Hakijan on noudatettava hyväksyttyjä piirustuksia niihin mahdollisesti tehtyine korjauksineen.
- Työmaalla on pidettävä työmaapöytäkirjaa / tarkastuslistaa.
- Jätevedet on käsiteltävä asemapiirroksen ja rakennustarkastajan antamien ohjeiden mukaisesti.
- On laadittava jätevesijärjestelmän käyttö- ja huolto-ohje.
- On laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
- Toisen kerroksen parvi on varustettava hätätikkailia ja helposti avattavalla ikkunalla.
- Tikkaat on asennettava kiinteiksi rakentamismääräyskokoelman ohjeen F2 mukaisesti.
- Kukin kerros on varustettava palovaroittimella.
- Kiinteistön on liityttävä järjestettyyn jätehuoltoon jätelain 11 § 3 mom:n mukaisesti.
- Osoitenumero on kiinnitettävä näkyvälle paikalle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusluvalle 776-2006-63 on myönnetty jatkoaikaa rakennustyön loppuunsaattamiseksi, kiinteistötunnus [REDACTED].

Luvalle 776-2006-63 on myönnetty jatkoaikaa 5 x 3 vuotta rakennusluvalla 734-2025-322.

Rakennusvalvonnan taksan mukaan hinnaksi muodostui 5 x 250 €.

Hakijat hakevat tähän luvan taksaan muutosta.

Nykyiset omistajat pitävät maksua kohtuuttomana seuraavista syistä:

- Rakennus on perintökohde. Omistajat ovat perineet kiinteistön vuonna 2018. Heidän isänsä on kuollut 2016. Omistajat eivät olleet tietoisia siitä, ettei lopputarkastusta ollut tehty.
- Rakennustoimenpiteitä ei ole jatkettu, vaan jatkoaika on haettu ainoastaan hallinnollisen tilanteen selvittämiseksi. Mökki on saatu valmiiksi jo vuonna 2007.
- Päätöksessä on todettu vaativuusluokaksi "vähäinen", mutta maksu on silti suhteettoman korkea.
- Omistajat pyytävät, että kaupunki kohtuullistaa tai poistaa maksun kokonaan, koska kyseessä on perintötilanne ja vanhan luvan hallinnollinen jatkaminen.

Uusien omistajien tulee selvittää ja korjata perimiensä kiinteistöjen ja rakennusten tiedot, kuten kiinteistöveron päätöksessäkin mainitaan verovelvollisen velvollisuudesta. Kiinteistöveron määräytymisperusteissa tällä kiinteistöllä on vielä tiedot vanhasta puretusta lomarakennuksesta, joka oli paljon pienempi kuin uusi. Hankkeelle on nimetty vastaava

työnjohtaja ja pääsuunnittelija, jotka olisivat voineet myös informoida uusia omistajia kesken jääneestä rakennushankkeesta.

Yllä olevista rakennuslupaehdoista ei ole täytetty kuin vastaavan työnjohtajan nimeäminen. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on laiminlyönyt kaikki muut lupaehdot. Mitään katselmusta ei ole pyydetty rakennusvalvonnasta. Vastaava työnjohtaja ei ole toimittanut rakennusvalvontaan työmaan tarkastusasiakirjaa, johon merkitään kaikki tarkastukset ja muitakin täytettyjä lupaehtoja. Kohteelle ei ole suoritettu edes käyttöönottokatselmusta, joka olisi voitu tehdä luvan ollessa vielä voimassa silloin 2007.

Hankkeelle voidaan suorittaa loppukatselmus, sitten, kun tarvittavat lupaehdot on täytetty. Vesi- ja viemärisuunnitelmatkin puuttuvat kokonaan samoin KVV-työnjohtaja. Rakennesuunnitelmista ei ole toimitettu kuin yksi rakenneleikkaus.

Jatkoaikapäätöksessä mainittu vaativuusluokka "vähäinen", koskee vain jatkoajan hakemista, itse kohteen vaativuusluokka on "tavanomainen". Jatkoaikaa olisi hakijan tullut itse hakea rakennuslupaviranomaiselta, mutta tässä tapauksessa rakennusvalvonta on joutunut kehottamaan jatkoajan hakemista useaan kertaan. Toinen vaihtoehto olisi ollut luvan raukeaminen ja rakennusluvan uudelleen hakeminen. Silloin myönnetty poikkeamispäätös olisi mennyt vanhaksi.

Taksan alentamiselle ei ole perustetta.

Ohjaava lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:ssä säädetään muun ohella, ettei rakennusta tai sen osaa saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Säädöksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

Kyseistä rakennusta ei ole loppukatselmoitu ja jotta loppukatselmus voidaan suorittaa, tulee alkuperäinen rakennuslupa saattaa voimaan ja luvassa määrätty ehdot ja määräykset tulee täyttää. Toinen vaihtoehto olisi rauettaa alkuperäinen rakennuslupa, jolloin hanke vaatisi kokonaan uuden poikkeamisen ja rakentamisluvan. Luvan voimassaolon jatkaminen on tässä tilanteessa hakijalle huomattavasti uutta lupakäsittelyä kevyempi ja edullisempi vaihtoehto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:ssä säädetään muun ohella, että jollei rakennustyötä ole saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa luvan myöntämisestä, on lupa rauennut. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan voimassaoloa työn loppuunsaattamista varten enintään kolmella vuodella kerrallaan, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen ovat edelleen voimassa. Kyseisen pykälän hallituksen esityksessä todetaan, että jatkamista koskevat hakemukset olisi tehtävä ennen luvan raukeamista.

Alkuperäinen rakennuslupa on ollut voimassa 14.12.2011 asti, joten luvan saattaminen voimaan loppukatselmusta varten edellyttää viiden jatkoajan myöntämistä. Lupakäsittelijä on harkinnut alkuperäisen luvan oikeudelliset edellytykset ja tullut siihen tulokseen, että jatkoaikaa on voitu myöntää viitenä kertana kolme vuotta kerralla. Määrätyn maksun alentaminen ei olisi tasapuolista niitä luvanhakijoita kohtaan, jotka hakevat jatkoa luvan voimassa ollessa kolme vuotta kerralla (Hallintolaki 6 §, hallinnon oikeusperiaatteet).

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija on velvollinen suorittamaan viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin lupiin sovelletaan Salon kaupungissa 1.2.2020 voimaan astunutta Salon rakennusvalvontaviranomaisen taksaa. Jatkoaikaa koskevan päätöksen maksuperusteet määräytyvät kyseisen taksan kohdassa 7.1. Yhden jatkoajan maksu on taksan mukaan 250 euroa.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä rakennusluvan 2025-322 maksusta tehdyn oikaisuvaatimuksen perusteettomana.
Rakennuslupapäätöksen maksua ei muuteta oikaisuvaatimuksen johdosta.

Päätöksen perustelut ja sovelletut oikeusohjeet ilmenevät valmistelusta.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset