

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle rakennuslupamaksua koskevassa asiassa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.01.2026
4690/10.03.00.19/2025

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,
janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300

Asian tausta

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja (rakennustarkastaja) on hyväksynyt 4.7.2025 tehdyllä päätöksellä rakennuslupan 2025-3. Rakennuslupan hakijana on [REDACTED] (jälj. asianosainen) ja rakennushanke sijaitsee osoitteessa [REDACTED]. Ennen 1.1.2025 vireille tulleisiin hakemuksiin sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttui 1.1.2025 alkaen rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki.

Lupa-asia koskee elokuvateatterirakennuksen teatterisalin muuttamista askartelutilaksi ja asuintilojen sekä varastotilojen laajennusta. Lupaa haetaan jälkikäteen jo tehdyille luvattomille rakennushankkeille. Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt kyseistä rakennusvalvonta-asiaa kokousasiassa 13.5.2020 § 75. Päätös on lainvoimainen.

Rakennuslupapäätös 2025-3 on annettu julkipanon jälkeen 8.7.2025 ja päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä. Lupapäätöksestä ei ole haettu muutosta ja päätös on astunut voimaan 23.7.2025.

Asianosainen on 29.9.2025 saapuneella kirjeellään vaatinut oikaisua rakennuslupan 2025-3 rakennusvalvontamaksusta. Oikaisussa vaaditaan ensisijaisesti poistamaan maksu tai kohtuullistamaan sitä. Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.10.2025 (§ 45) on päättänyt jättää tutkimatta 29.9.2025 saapuneen lupamaksua koskevan oikaisuvaatimuksen, koska oikaisuvaatimus on saapunut myöhässä.

Valitus Turun hallinto-oikeuteen

Asianosainen hakee muutosta lautakunnan 15.10.2025 (§ 45) päätökseen Turun hallinto-oikeuteen tekemällään hallintovalituksella. Turun hallinto-oikeus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa ja selitystä valituksen johdosta.

Valituksessaan asianosainen vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa lautakunnan päätöksen oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä ja velvoittaa lautakunnan käsittelemään oikaisuvaatimuksen aineellisesti sen sisällön perusteella. Valituksen perusteluiden mukaan oikaisuvaatimus ei ole myöhästynyt, koska rakennuslupapäätös 2025-3 on tullut asianomaisen tietoon vasta 17.9.2025 saapuneen maksumuistutuksen myötä.

Valituksessa vedotaan luottamuksensuojaperiaatteeseen, jonka mukaan viranomaisen ei voi periä uutta valvontamaksua takautuvasti hankkeesta, joka oli jo hyväksytty ja aloitettu aiempien kuntapäätösten perusteella.

Lisäksi valituksessa huomautetaan, ettei rakennusvalvonnan maksut saa muuttua takautuvasti kuntaliitoksen johdosta siten, että aiemmin hyväksytty hanke muutetaan maksulliseksi kesken toteutuksen.

Valitus liitteineen on kokonaisuudessaan tämän kokousasian oheismateriaalina.

Rakennusvalvonnan selvitys

Naapurin toimenpidevaatimuksesta vireille tullut rakennusvalvonta-asia koskee asianosaisen omistamalla kiinteistöllä tehtyjä luvattomia rakennushankkeita. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään 13.5.2020 § 75 todennut lainvastaisuudet yksityiskohtaisesti ja valvontatoimena kehottanut asianosaista hakemaan rakennuslupaa luvattomille rakennushankkeille. Päätös on lainvoimainen.

Asianosainen on antanut 14.7.2020 päivätyn valtakirjan rakennusinsinööri [REDACTED] (jälj. suunnittelija) tekemään ja täydentämään rakennuslupahakemuksen. Suunnittelija on laatinut sähköisen hakemuksen Lupapiste.fi -palveluun ja liittänyt hakemukseen pääpiirustukset ja selvityksen naapureiden kuulemisesta. Suunnittelija on valinnut hakemuksesta kohdan ”Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa.”

Rakennusluvan käsittely viivästyi hakijasta johtuneista syistä. Rakennusvalvonta lähetti rakennuslupahakemusta koskevan viimeisimmän täydennyspyynnön asianosaiselle 12.5.2025 päivättyllä kirjeellä. Kirjeessä kerrottiin, että ellei täydennyksiä toimiteta määräaikaan mennessä, tehdään hakemuksesta kielteinen päätös. Tämän jälkeen asianosainen pyysi palaveria rakennusvalvonnan kanssa. Palaveri järjestettiin 28.5.2025 ja siihen osallistui asianosaisen lisäksi toinen kyseisellä kiinteistöllä asuva henkilö sekä rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja. Palaverissa käytiin läpi lautakunnan 13.5.2020 tekemä päätös ja vireillä olevan rakennuslupahakemuksen tilanne. Palaverissa asianosainen kertoi saaneensa rakennusvalvonnan kaikki lupaan liittyvät täydennyspyynnot, mutta ei reagoinut niihin. Syytä tälle ei ilmennyt. Palaverissa sovittiin, että asianosainen huolehtii tarvittavat täydennykset lupahakemukseen viipymättä.

Täydennyksien saavuttua myönnettiin rakennuslupa 4.7.2025 (päätöspäivä). Rakennuslupapäätös on annettu julkipanon (7.7.2025) jälkeen ja päätösasiakirja on lisätty Lupapiste.fi -palveluun 8.7.2025 (antopäivä). Lupapiste-palvelusta lähtee automaattisesti sähköposti-ilmoitus kaikille hankkeeseen kirjautuneille tahoille, kun lupapäätös on lisätty palveluun.

Lain sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (2003/13) 19 §:n mukaan asiakirja voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 142 §:n mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Näin ollen 8.7.2025 annetun päätöksen viimeinen muutoksenhakupäivä on ollut tiistaina 22.7.2025. Lupapäätös on sisältänyt muun ohella tiedon myös lupamaksusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. 1.1.2025 jälkeen tehtyihin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin lupapäätöksiin sovelletaan Salon kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen 1.2.2020 voimaan tullutta taksaa.

Yksittäisen lupa-asian rakennusvalvontamaksuun tyytymätön voi hakea maksuun muutosta kuntalain mukaisella oikaisuvaatimuksella. Maksua koskeva oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa rakennuslupapäätöksen tiedoksisaannista.

Rakennusvalvonta katsoo oikaisuvaatimusajan olevan lupamaksulla sama kuin lupapäätöksellä muutoin on. Se, että asianosainen on saanut laskun lupapäätöksen jälkeen, ei pidennä muutoksenhakuaikaa lupamaksua koskien. Asianosaisen tekemä huomautus laskusta on tutkittu, mutta huomautus ei ole aiheuttanut muutosta määrättyyn maksuun.

Rakennusvalvonnalla ei ole ollut tässä tapauksessa velvollisuutta toimittaa lupapäätöstä erikseen asianosaiselle, joka on antanut valtakirjan suunnittelijalle lupa-asioiden hoitoon. Lupapäätös on annettu sähköiseen järjestelmän kautta, josta hankkeelle valtuutettu suunnittelija on päätöksen voinut noutaa. Lisäksi rakennuslupapäätöksen julkipano on kuulutettu kaupungin verkkosivuilla ja asetettu ilmoitustaululle antamispäivää edeltävänä päivänä ja se on ollut nähtävillä ilmoitustaululla koko valitusajan eli 22.07.2025 saakka. Hankkeeseen ryhtyvä on tiennyt odottaa lupapäätöstä rakennusvalvonnan täydennyspyynnön ja pidetyn palaverin johdosta.

Rakennusvalvonnalla ei ole tiedossaan valituksessa mainittua aikaisempaa lupaa, hyväksyntää tai maksua, joka olisi koskenut kyseistä muutos- tai laajennustöiden luvittamista. Rakennus- ja ympäristölautakunnan 13.5.2020 § 75 mukaisesta valvonta-asiaa koskevasta käsittelystä on määrätty maksu Salon rakennusvalvontaviranomaisen taksan mukaisesti. Kyseistä maksusta ole haettu muutosta.

Rakennusvalvontamaksu lupakäsittelystä kuuluu peritä myös niissä tilanteissa, joissa rakennuslupaa haetaan jälkikäteen jo toteutetuille luvattomille rakennushankkeille. Luvattomaan rakentamiseen liittyvää lupamaksua voidaan korottaa huomioiden rakennusvalvonnalle aiheutuva ylimääräinen työmäärä. Ellei näin toimittaisi, asettaisi se luvanhakijat eriarvoiseen asemaan tilanteessa, jossa lupaa haetaan ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaisen selvityksen lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

Päätöksen perustelut ja sovelletut oikeusohjeet ilmenevät valmistelusta.

Päätös

Tiedoksianto

Turun hallinto-oikeus