

Taustaa

Johtava rakennustarkastaja on 3.4.2024 § 34, lupatunnus 24-0029-R myöntänyt luvan vapaa-ajan asunnon ja jätevesijärjestelmän rakentamiseen. Rakentamisen yhteydessä puretaan vanha vapaa-ajan asunto. Lupapäätös on saanut lainvoiman 20.4.2024. Rakennusvalvonnasta on toimitettu asiakkaalle lasku, joka koskee rakennuslupapäätöstä ja siinä määrättyjä viranomaistehtäviä.

Rakennusluvan hakija on tehnyt 17.5.2024 laskusta määräajassa muistutuksen rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonta ei ole laskua muuttanut saadun muistutuksen perusteella ja tästä on ilmoitettu 20.5.2024 sähköpostitse asiakkaalle perusteluineen.

Rakennusluvan hakija on 27.5.2024 tehnyt luvan maksusta oikaisuvaatimuksen. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteiden kohdan 13.4 mukaan, määrättyä maksua koskevat muistutukset on tehtävä laskusta ilmenevässä ajassa Pälkäneen kunnan rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvonta voi muistutuksen johdosta korjata laskussa olevan virheen. Mikäli muistutus on tehty määräajassa, mutta maksua ei ole rakennusvalvonnassa muutettu, niin muistutuksen tekijä voi hakea oikaisua annettuun päätökseen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Koska rakennusvalvonnan laskuissa ei ole erikseen ilmoitettu huomautusaikaa ja laskun eräpäivä on 28.5.2024, voidaan katsoa oikaisuvaatimuksen saapuneen ajoissa asianosaisen tekemänä, joten oikaisuvaatimus tulee tutkia.

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään osan laskun rivien mitätöimistä ja muuttamista siten, että osaa maksuista ei määrätä enakkoon perittäviksi.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 3 momentin mukaan, erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.

Pykälän 1 momentin nojalla määrättyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään. (MRL 145.4 §)

Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto on 5.10.2022 § 125 hyväksynyt Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet. Taksa on tullut voimaan 1.1.2023.

Perustelut

Johtava rakennustarkastaja on ratkaissut rakennuslupapäätöksen 3.4.2024 § 34. Ratkaisun yhteydessä on päätetty periä seuraavat taksan mukaiset veloitukset:

Taksan kohta 2.1

Rakennuksen rakentaminen tai laajentaminen on rakennusta kohti 350 € sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 4,0 €/m².

Oikaisuvaatimuksella todetaan laskun kohdasta 2.1, että rakennuspiirrustuksissa näkyy todellinen koko. Osa lasku 2.1 kohdasta on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan aiheellinen.

Hakija on hakemuksella ilmoittanut ja suunnitelmista paremmin ilmenevästi rakennettavaksi kokonaisalaksi 63 m². Rakennuksen ulkomitat ovat 7.85 m x 8 m. Kohdan 2.1 mukainen veloitus on veloitettu laskulla oikein. Perusmaksu on veloitettu yhden kerran, jonka lisäksi on veloitettu kokonaisalan 63 m² mukainen lisämaksu. Kokonaisala selviää hakemuksesta, suunnitelmista ja laskemalla.

Taksan kohdan 13.3 mukaan, rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellarikerroksen ja käyttöullakon pinta-ala yhteensä ulkoseinän ulkopinnan mukaan. Kokonaisalaan ei kuitenkaan lasketa alle 1,6 metriä matalampia tiloja. Myöskään rakennuksen parvekkeita ja vähäisiä katoksia ei lasketa kokonaisalaan.

Taksan kohta 6.1

Lupahakemuksen vireille tulosta ilmoittaminen (naapurin kuuleminen) 30 €/kuultava kiinteistön omistaja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaikki naapurit on tiedotettu lupapisteen kautta ja pälkäneen kunta on lähettänyt kirjallisen kuulemisen aiheetta. Aiheettomasta laskutuksesta olisi vältytty, jos kunta olisi kuullut suoraan rakennuttajaa ja/tai ollut itse aktiivinen ja käyttänyt tämän päivän teknologiaa, jolloin asia olisi ratkennut saman päivän aikana.

Rakennusvalvonta on lisännyt lupapiste.fi -palveluun kuultavat naapurit, joiden kuulemisen hankkeeseen ryhtyvä on suorittanut lisäämällä palveluun kiinteistön omistajien sähköpostiosoitteet. Yhden kiinteistön omistajien osalta kuuleminen kesti ja hakijan nimeämä pääsuunnittelija on 14.2.2024 pyytänyt Lupapisteen kautta kuulemistä puuttuneen kiinteistön osalta. Kunta on lähettänyt pääsuunnittelijan pyynnön johdosta kiinteistön omistajille 15.2.2024 päivätyn kirjeen rakennuslupahakemuksen vireilletulosta. 20.2.2024 kiinteistön omistajat ovat kuulemisen lupapiste.fi -palveluun kuitanneet.

Kunta on suorittanut yhden kiinteistön osalta kuulemiseen kahdelle kiinteistönomistajalle, joten laskun 6.1 kohta on aiheellinen.

Taksan kohta 6.7

Vastaavan-, KVV-, IV-työjohtajan hakemus/ilmoitus maksu 40 €/hakemus.

Oikaisuvaatimuksen mukaan koko laskutusperuste aiheeton. Otsikkotasolla ei voida todeta tämän kohdan aiheellisuutta. Tosiasiallisesti rakennustarkastaja Arttu Jokinen oli antanut väärää/virheellistä tietoa hankkeen vastaavalle ja kaikki dokumentit piti

Jokisen mukaan olla kunnossa. Jokinen muutti lausuntoaan perustelematta ja vaati uusia dokumentteja, joista aiheutui ylimääräisiä turhia kustannuksia rakennuttajalle. Mikään muu kunta ei ole hylännyt vastaavan tekemiä dokumentteja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaan rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Maankäyttö- ja rakennuslain 122 a §:n mukaan rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos se on laitteistojen rakentamisen vaativuuden vuoksi tarpeellista. Johtava rakennustarkastaja on lupaa myöntäessään arvioinut, että myös kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamista sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat tulee nimetä.

Laskun 6.7 kohdassa on veloitettu kolmen työnjohtajan hakemuksen tai ilmoituksen käsittely.

Taksan kohta 8.1

Aloituskokouksen pitäminen maksu 120 €.

Oikaisuvaatimuksen mukaan aloituskokous ei ole toteutunut. Ennakkomaksuvaatimus on lähtökohtaisesti kohtuuton ehto kuluttajalle, jollei ehdon käyttämiselle ole erityistä, perusteltua syytä. Pelkästään varmuuden vuoksi sitä ei voi käyttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 § mukaan, rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät.

Viranomainen on katsonut, että aloituskokouksen pitäminen on tarpeellinen ja kunnan vakiintuneen käytännön mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta.

Laskun kohdassa 8.1 on veloitettu aloituskokouksen pitämisestä yhden kerran.

Taksan kohta 9.1.1

*Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävä rakennus, talousrakennus tai vastaava pienehkö rakennus tai rakennelma. **Sijainnin merkintä 50 €/piste, kuitenkin vähintään 200 €.***

Oikaisuvaatimuksen mukaan sijainnin merkintä ei ole toteutunut. Ennakkomaksuvaatimus on lähtökohtaisesti kohtuuton ehto kuluttajalle, jollei ehdon käyttämiselle ole erityistä, perusteltua syytä. Pelkästään varmuuden vuoksi sitä ei voi käyttää.

MRL 149 a §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa määrättävä rakennusluvassa, että ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti.

Viranomaisen on katsonut, että sijainnin merkintä on määrättävä ja kunnan vakiintuneen käytännön mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta.

Laskun kohdassa 9.1.1 on veloitettu sijainnin merkinnästä neljällä pisteellä taksan mukaisesti.

Kohta 9.1.2

*Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävä rakennus, talousrakennus tai vastaava pienehkö rakennus tai rakennelma. **Sijaintikatselmus 50 €/piste, kuitenkin vähintään 200 €.***

Oikaisuvaatimuksen mukaan sijaintikatselmus ei ole toteutunut. Ennakkomaksuvaatimus on lähtökohtaisesti kohtuuton ehto kuluttajalle, jolle ehdon käyttämiselle ole erityistä, perusteltua syytä. Pelkästään varmuuden vuoksi sitä ei voi käyttää.

MRL 150 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi.

Viranomaisen on katsonut, että sijaintikatselmus on määrättävä ja kunnan vakiintuneen käytännön mukainen.

Laskun kohdassa 9.1.2 on veloitettu sijaintikatselmuksesta neljällä pisteellä taksan mukaisesti.

Johtopäätökset

Selvyyden vuoksi todetaan, että laskun kohdasta 4.2 ei ole oikaisuvaatimuksessa esitetty oikaistavaa.

Edellä mainitut perustelut huomioon ottaen oikaisuvaatimuksen kohteena oleva maksu on aiheutunut kunnan viranomaisen suorittamista viranomais- ja valvontatehtävistä ja se perustuu voimassa olevaan kunnan hyväksymään taksaan. Määrätty maksu on maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukainen, joten oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Käsittely kokouksessa

Oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt oikaisuvaatimukseen muutoksen rakennusvalvonnan sähköpostiin 31.5.2024. Muutoksessa todetaan, että laskutuksen kohdat 8.1., 9.1.1. ja 9.1.2. ovat toteutuneet sovitun mukaisesti 30.5.2024 klo 10.00 järjestetyssä aloituskokouksessa, jossa kuntaa edusti rakennusvalvoja Tuomas Tikka. Siltä osin laskun kohdat on sähköpostin mukaan maksettu. Riidan alaisiksi jäi kohdat 2.1. osittain, 6.1. ja 6.7.

Käytiin saapunut muutos läpi ja todettiin, että rakennustarkastaja on käynyt 30.5.2024 klo 10.00 suorittamassa laskussa veloitetut 8.1. kohdan aloituskokouksen pitämisen sekä kohdan 9.1.1 sijainnin merkinnän. Kohdan 9.1.2 mukaista sijaintikatselmusta ei ole kuitenkaan pidetty. Sijaintikatselmus pidetään, kun rakennuksen perustustyö tai sitä vastaava rakennusvaihe on valmistunut.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Edellä mainitut laskun kohdat olisi tullut maksaa riidanalaisen laskun eräpäivään mennessä.

Todettiin, että 31.5.2024 tehty muutos ei anna aihetta muuttaa tehtyä esitystä.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.