

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.02.2025 § 26

§ 26

## Oikaisuvaatimus rakennusvalvonnan laskusta 10381453

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kangaspunta Elsa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

#### Haettu lupa ja lupamaksu

Oikaisun kohteena olevat rakennusvalvontamaksut koskevat rakennusvalvontaviranomaisen päättämää lupa-asiaa 2024-1082, joka on haettu kahden omakotitalon rakentamiseksi sekä maalämpökaivon poraamiseksi. Lupaa on lisäksi haettu ajoliittymälle. Uudisrakennuslupaa 2024-1082 koskeva päätös on annettu julkipanon jälkeen 2.12.2024 ja rakennusvalvontamaksuja koskeva lasku on lähetetty kiinteistön omistajalle. Laskun päivämäärä on 5.12.2024. Rakennusvalvontamaksuja koskeva lasku nro 10381453 on liitetty päätösehdotuksen oheismateriaaliksi.

Rakennusvalvontamaksu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 145 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (jäljempänä taksa) tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut laskuun osittaista vapautusta. Vaatimusta on perusteltu sillä, että rakennusluvan saamiseen on kulunut yli kahdeksan kuukautta, mikä on aiheuttanut vaatimuksen tekijälle kohtuuttoman paljon kuluja. Vaatimuksen mukaan kuluja on aiheutunut

vuokralla asumisesta sekä pääsuunnittelijalle maksetuista palkkioista, jotka ovat kasvaneet käsittelyn venyessä. Sähköpostitse esitetyn vaatimuksen yhteydessä tekijä on pyytänyt myös, että taksan mukaisen maksun suorittamiseen myönnetään lykkäystä siihen asti, kunnes maksun osittaista vapautusta koskeva asia on ratkaistu ympäristö- ja rakennuslautakunnassa. Lykkäystä maksun suorittamiseen on myönnetty ensimmäisen kerran 23.12, jolloin eräpäivää siirrettiin 28.2.2025 asti sekä toisen kerran 5.2, jolloin eräpäivää siirrettiin 31.3.2025 asti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut vaatimuksensa tueksi taksan 21 §:ään, joka koskee vapautuksen tai lykkäyksen myöntämistä maksun suorittamisesta. Pykälän ensimmäisen momentin mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunta voi hakemuksesta myöntää vapautuksen taksan mukaisen maksun suorittamisesta osittain tai kokonaan, milloin maksun periminen on ilmeisen kohtuutonta tai aiheetonta. Pykälän 2 momentin mukaan rakennusvalvontapäällikkö voi hakemuksesta erityisestä syystä myöntää lykkäyksen taksan mukaisen maksun suorittamiseen.

### **Käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta**

Rakennusvalvonnan tehtävänä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 124 §:n mukaan yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä MRL:ssa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Rakennusvalvonta on lupa-asiaa käsitellessään toteuttanut MRL 124 §:n mukaista lakisäateistä velvoitettaan. Maksun perusteena olevassa lupa-asiaassa valvonnan laatuun ja laajuuteen ovat vaikuttaneet ennen kaikkea hankkeen vaativuus (2 omakotitaloa ja rakennuspaikan ominaispiirteet), toimitettujen suunnitelmien puutteellisuus sekä se, että hanke ei ole ollut asemakaavan mukainen. Rakennuslupa on voitu myöntää vasta, kun suunnitelmien on voitu todeta täyttävän MRL:n mukaiset vaatimukset. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa itse suunnitelmiensa oikeellisuudesta MRL 119 §:n mukaisen huolellisuusvelvollisuutensa nojalla. Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla on siis ollut huolehtia, että rakennus on suunniteltu rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Rakennusvalvonta voi myöntää rakennusluvan asemakaava-alueella vain asemakaavan mukaiselle rakennushankkeelle, mikäli suunnitelmille ei haeta poikkeamista (MRL 135 §). Maksun perusteena oleva rakennushanke ei ole ollut asemakaavan mukainen, eikä suunnitelmien mukaiselle rakentamiselle voitu myöntää lupaa ennen, kuin piirustukset on viimeisen kerran päivitetty 21.11.2024. Rakennusvalvonta on viestinyt tästä luvanhakijalle ja tilanteen ratkaisemiseksi on järjestetty myös erillinen palaveri 18.04.2024. Palaverissa esitetyt linjaukset ovat olleet käytössä Espoon rakennusvalvonnassa pitkään ja niitä on esitetty sekä perusteltu palaverin jälkeen pääsuunnittelijalle myös kirjallisesti. Luvan käsittelyaikaa on pidentänyt myös se, ettei lupahakemukseen pyydettyjä muitakaan täydennyksiä ja korjauksia ole tehty pyydetysti.

Espoon rakennusvalvonnan tavoite on käsitellä pientalohakemukset kolmessa kuukaudessa siitä lähtien, kun hakemusta on riittävästi täydennetty lupa-asian käsittelemiseksi ja ratkaisemiseksi.

Edellytyksenä on, että hakemuksen kohteena oleva hanke on asemakaavan mukainen tai mahdollisista poikkeamisista on haettu poikkeamislupaa tai ne voidaan käsitellä vähäisenä poikkeamisena. Maksun perusteena olevassa rakennuslupa-asiassa 2024-1082 käsittelyaikatavoitteeseen ei ole päästy, koska esitetty hanke ei ole ollut asemakaavan mukainen ja koska hakemusta ei muutoinkaan ole täydennetty riittävästi lupa-asian käsittelemiseksi ja ratkaisemiseksi. Koska käsittelyaika ei ole pitkittynyt rakennusvalvontaviranomaisesta johtuvasta syystä, ei maksuun ole syytä myöntää osittaista vapautusta.

**Sovelletut oikeusohjeet:**

Perusteluissa mainitut

**Päätöshistoria**

**Liitteet**

**Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimus laskuun numero 10381453
- EI JULKAISTA\_Uudisrakennuslupaa 2024-1082 koskevat keskustelut sähköisestä asiointipalvelusta
- EI JULKAISTA\_Lasku numero 10381453
- EI JULKAISTA\_Lupapäätös 2024-1082-A

**Tiedoksi**