

Oikaisuvaatimus / poikkeamisluvan maksuperusteet

Tekninen lautakunta 24.09.2025 § 114
294/10.03.00.06/2025

Asian valmistelija:
Rakennustarkastaja Outi Harka p.050 078 2584

██████████ on toimittanut kunnalle oikaisuvaatimuksen poikkeamisluvan 25-0035-POI myöntämisen perusteella määrättyyn rakennusvalvonnan lupamaksuun seuraavasti:

"Oikaisuvaatimuksen ulkopuolelle jäävät: poikkeamislupamaksu ja naapurikuulemiset yhteensä 1790 € - maksu heti.

Oikaisuvaatimus: ylityksen neliömäärä ja maksuajankohta"

Oikaisuvaatimus lautakunnalle on saapunut rakennustarkastajalle kirjallisena 1.9.2025. Oikaisuvaatimus on päivätty 21.8.2025. Maksun alentamista perustellaan seuraavasti:

"Ostin v.2012 kiinteistön, jonka pinta-ala oli 2841 m², jolloin rakennusoikeutta oli 852,3 m². Liite 1 kiinteistörekisterin tiedot lohkomisesta 11.1.2013.

Hain kaavamuutosta, jotta saisin poistettua tontilla olevan tielinjauksen, koska hakutieprojekti ei toteutunut. Tielinjauksen poistosta olisi tullut lisäaluetta niin, että rakennusoikeus olisi ollut 900 m². Kaavamuutos ei tuonutkaan lisää rakennusoikeutta vaan päinvastoin vähensi sitä.

Kaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeus on 695 m². (alasta 2315 m²) kunnalle jäävien tielaueiden vuoksi ja naapurille pitäisi lisäksi myydä 78 m². Menetetty rakennusoikeus em. on 157,8 m²=(2841 m²-2315 m²) x 0,3. Rakennusoikeuden menetys johtuu kunnan kaavoitusprosessin toteutuksesta.

*Esitän, että rakennusoikeuden ylitys on kohtuullista laskea alkuperäisestä tontin koosta: Poikkeamisluvan mukainen rakennusoikeus 1250 m², alkuperäinen rakennusoikeus 2841 m²*0,3 852,3m², ylitys 397,7 m², laskutus ylityksestä 40 m² x 397,7 m²= 15 908 €.*

Kaikki projektille kohdistuvat kustannukset vaikuttavat hankkeen toteutumiseen. Koska hankkeen toteutuminen varmistuu vasta kun riittävä määrä ostajia on sitoutunut hankkeeseen, esitän että maksu rakennusoikeuden ylityksestä tulee maksettavaksi, kun hanke vamuudella toteutuu."

Maksuperusteena on käytetty asemakaavatontin mukaista AL-tonttia kortteli 164 tontti 4, jonka asemakaavan mukainen pinta-ala on 2315 m² ja asemakaavamääräysten mukaisen tehokkuusluvun mukaista

rakentamisoikeusmäärää 0,3, jonka mukaan kaavatontille saa rakentaa 30% kaavan mukaisen tontin pinta-alasta, eli tässä tapauksessa 695 m². Poikkeamisluvan mukaisesti rakennusoikeuden ylitys olisi tällöin 555 m². Kunnan rakennusvalvontatehtävien maksuperusteiden mukaisesti asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määritetyn rakennusoikeuden ylityksen maksu on 40 € / m² ja asiakasta on laskutettu tämän mukaisesti.

Rakennustarkastajan ehdotus:

Kiinteistö [REDACTED], johon myönnetty poikkeamislupa 25-0035-POI kohdistuu on kokonaisalaltaan 2841 m²:n suuruinen. Kiinteistöllä olevan asemakaavan mukaisen tontin koko on puolestaan 2315 m² ja loppuosa kaavan mukaista tiealuetta ja viereistä kaavatonttia. Koska kiinteistölle kohdistuvan rakennusoikeuden määrä on pienentynyt kaavamuutoksista johtuen, poikkeamisluvan myöntämisen perusteella määrättyä rakennusvalvonnan lupamaksua voitaisiin alentaa siten, että rakennusoikeuden ylityksen perusteena käytettäisiin tontin koko pinta-alaa 2841 m², jolloin rakennusoikeuden ylityksen osuus laskusta olisi $1250 \text{ m}^2 - (2841 \text{ m}^2 \times 0,3) \times 40 \text{ € / m}^2 = 15.908 \text{ €}$. Tämä ei kuitenkaan noudata kaavamääräysten mukaista rakentamisoikeuden laskennan määrittystä.

Kunta ei voi kuntalaisten tasapuoliseen kohteluun vedoten muuttaa lupalaskun maksuvelvoitetta siten, että lasku tulisi maksettavaksi vasta jos rakennushanke toteutuu.

Oheismateriaalina oikaisuvaatimus liitteineen.

Päätösehdotus
(tekninen johtaja):

Tekninen lautakunta päättää, että poikkeamisluvan 25-0035-POI lupamaksua alennetaan siten, että rakennusoikeuden ylittämisen perusteella määrättyyn maksuun käytetään maksuperusteena kiinteistön kokonaisalaa 2841 m² eikä asemakaavan mukaisen tontin pinta-alaa 2315 m², jolloin rakennusoikeuden ylityksestä perittävä maksu alenee 15 908 euroon. Laskun naapurinkuulemisten ja lupamaksun osuus 1 760 euroa säilyy ennallaan.

Tekninen lautakunta päättää kuntalaisten tasapuoliseen kohteluun vedoten hylätä oikaisuvaatimuksen laskun eräpäivän siirtämisestä siten, että lasku maksettaisiin vasta hankkeen toteutumisen varmistuessa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.