

Oikaisuvaatimus ympäristölautakunnan päätökseen 21.5.2024 § 46

YMPLTK 21.05.2024 § 46

Kiinteistö Oy Vesivehmaan Lentotie 105 c/o Joen Service Oy Lentoasemantie 30, 80140 Joensuu on lähettänyt Asikkalan kunnalle vahingonkorvausvaatimuksen (Liite 1: sähköposti asianajaja 18.4.2024) rakennusten ja vuokraoikeuden kauppaan liittyen. Korvausvaatimus on sisältänyt myös vahingonkorvausvaatimuksen rakennuslupamaksusta (9 704,80 €). Asiakkaalle on vastattu 25.4.2024 sähköpostilla, jossa on kerrottu, että esitettyä kokonaisratkaisua ei voi tehdä, sillä rakennusvalvonta on viranomaistoimintaa ja lupa- ja valvontamaksusta on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:ssä. Lupa- ja valvontamaksun kohtuullistamisesta on luvattu viedä päätösesitys ympäristölautakunnalle (Liite 2: sähköposti Miia Virolainen 25.4.2024).

Lentokonehallit ovat rakennetut sota-aikana 1940-luvulla. Rakennukset ovat olleet valtion omaisuutta eikä niiden rakentamisesta ole aikoinaan tehty rakennuslupahakemuksia Asikkalan kunnalle, mutta valtion omiin järjestelmiin ne on tiettävästi viety. Rakennukset ovat siirtyneet Metsähallitukselta Asiakkalan kunnalle ja ne on melko pian tämän jälkeen myyty edelleen rakennusten vuokralaiselle. Vuokraoikeuden ja rakennuksen kauppakirja on laadittu Asikkalan kunnanhallituksen päätöksellä 19.3.2018 (Liite 3: Vuokraoikeuden ja rakennuksen kauppakirja). Vuokraoikeus- ja kauppakirjassa on viitattu laadittuun kuntoarvioon (Liite 4: Kuntoarvio).

Päijät-Hämeen Pelastuslaitos on havainnut omassa valvonnassaan paloturvallisuuden liittyviä puutteita kyseessä olevissa halleissa vuonna 2021. Pöytäkirja määräaikaisesta palotarkastuksesta on esitetty liitteenä 5 (Liite 5: Määräaikainen palotarkastus 22.4.2021). Tästä johtuen halleihin tehtiin yhteistarkastus palomestarin ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnan lupatarkastajan toimesta 11.5.2023. Määräaikainen palotarkastuksen pöytäkirja on esitetty liitteenä 6 (Liite 6: Määräaikainen palotarkastuspöytäkirja 20230511) ja siinä on todettu, että vuonna 2021 esitettyjä korjauksia ei ole tehty. Liitteenä 7 on esitetty rakennusvalvonnan päätös 11.5.2023, jossa on rakennuksessa on havaittu puutteita, joiden johdosta toiminnanharjoittajaa on kehoitettu hakemaan halleille rakennuslupia viimeistään 31.12.2023 mennessä.

Rakennuslupia ei ollut haettu määräaikaan mennessä ja Pelastuslaitos ehdotti, että arvioitavaksi tulee toiminnan keskeyttäminen ja pakkotoimenpiteiden käyttö (Liite 8: Sähköposti 20240108). Rakennusvalvonta myönsi jatkoaikaa rakennuslupahakemuksen jättämiselle (Liite 9: Sähköposti 2024 0112) helmikuun 2024 loppuun saakka.

Rakennuslupahakemus on jätetty Lupapiste.fi -järjestelmään 28.2.2024 ja lupapäätös on annettu 8.4.2024 (Liite 10: Rakennuslupa 24-0046-R).

Rakennusluvasta on lähetetty Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukainen lupa- ja valvontamaksu, jonka perusteet on määrätty lain mukaisesti Asikkalan kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteiden taksassa (Liite 11: Asikkalan kunnan rakennusvalvonnan taksa, astunut voimaan 1.1.2024). Lasku on liitteenä 12 (Liite 12: Lasku 71103365, eräpäivä 10.4.2024). Lasku on Asikkalan kunnan taksan maksuperusteiden mukainen ja asiakas on ilmaissut tähän tyytymättömyyden. Lasku perustuu rakennuslupaun, jota on kehoitettu hakemaan kiinteistöllä havaittujen rakennusteknisten ja paloturvallisuuspuutteiden johdosta. Rakennukset ovat vanhoja, niissä on havaittu rakennusteknisiä ja paloturvallisuuteen liittyviä puutteita ja jälkeempään tehtyjä rakennustoimenpiteitä, jotka olisivat edellyttäneet rakennusluvan hakemista.

Rakennusvalvonnalla on ollut käytettävissä kauppakirja ja kuntoarvio aiemmista kiinteistön tapahtumista. Kiinteistöllä on tehty korjaustoimia, jotka olisivat edellyttäneet rakennusluvan hakemista. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaisesti rakennuslupa tarvitaan sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalan lisäämiseen. Rakennuslupaa on edellytetty valvontatoimissa havaituista puutteista johtuen rakennuspaikan haltijalta.

Esitetty lasku on ollut Asikkalan kunnan taksan mukainen. Asikkalan kunnassa on ollut käytäntönä, että erillisestä hakemuksesta voi viranomaiselta hakea maksun kohtuullistamista. Hakija ei ole itse esittänyt varsinaisia perusteita, mutta on esittänyt vahingonkorvausvaatimuksen, johon Asikkalan kunnan rakennusvalvonta ei viranomaisena voi ottaa kantaa. Laskun kohtuullistamista voidaan esittää Asikkalan kunnan taksan maksuperusteiden 17 §:ä soveltamalla. Hallien rakennettu kerrosala on yhteensä 1826 m². Taksan 17 § n mukaisesti: "Rakennusvalvontamaksua määrätessään otetaan rakennuksen maksuperusteen mukaisesta kokonaisalasta huomioon 1000 m² ylittävältä osalta huomioon 75 %." Vaikka tämä on yhtä rakennusta koskeva, voisi tätä soveltaa tapauksessa, jossa yhtäaikaisesti haetaan rakennuslupaa kahdelle hallille, jotka ovat saman omistajan hallinnassa ja kerrosalat ovat verraten suuria. Tällä perusteella asiakkaiden yhdenvertaisuus ei taksan määrittämisessä vaarantuisi. Näin laskien laskun summa on 8 243,60 € ja hinnanalennus alkuperäiseen laskuun verrattuna on 1 461,20 €.

Muita perusteita laskun alentamiselle ei nähdä asiakkaiden yhdenvertaisuuden kohtelun vaarantumatta.

Valmistelija

Lupatarkastaja Miia Virolainen
puh. 044 778 0948, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Rakennustarkastaja Vidgren Henri

Päätösehdotus

Rakennusvalvonnan maksua kohtuullistetaan laskun summalle 8 243,60 €, edellä esitetyin perustein. Uusi lasku laitetaan maksuun, kun päätös on saanut lainvoiman.

YMPLTK 28.08.2024 § 67
196/02.05.00/2024

Kiinteistö Oy Vesivehmaan Lentotie vaatii oikaisua Asikkalan kunnan ympäristölautakunnan päätökseen 21.5.2024, 196/02.05.00/2024.

”VAATIMUKSET

Hakija vaatii, että ympäristölautakunnan päätös rakennuslupamaksusta kumotaan ja hakija vapautetaan maksusta.

PERUSTEET

Asiassa on kysymys hakijan ostamasta kohteesta, jota Asikkalan kunta ei myyjänä ole luvittanut velvollisuuksiensa edellyttämällä tavalla.

Päätös on virheellinen, koska:

a) Hakijan ei olisi tarvinnut hakea maksun perusteena olevia lupia, mikäli kunta olisi hoitanut velvoitteensa.

b) hakijalla on Asikkalan kunnalta suurempi saatava asiaan liittyen ja päätöksessä tulee tällöin todeta lupamaksun joka tapauksessa tulleen maksetuksi kuittauksella.

Lupamaksua ei olisi joka tapauksessa aiheutunut nyt päätetyllä tavalla, koska:

a) Hakija ei ole tehnyt kohteessa olevaan toiseen halliin lainkaan muutostöitä

b) Toiseen halliin tehdyt muutostyöt olisi saatu tehtyä hakemalla ainoastaan muutostyölupa

Kohteen kauppa on tehty syyskuussa 2018. Myyjällä on velvollisuus ilmoittaa kaupanteossa kaikki olennaiset tiedot. Myyjä on jättänyt ilmoittamatta rakennuslupien puuttumisen. Kysymyksessä on maakaaren 2 luvun 18 §:n mukainen vallintavirhe. Myyjällä on ollut tieto rakennuslupien puuttumisesta, joten menettely on maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaisesti vähintäänkin törkeän huolimaton.

Ostajalla on oikeus saada virheen johdosta hinnanalennusta / korvausta aiheutuneesta vahingosta. Päämiehelleni on aiheutunut asiasta ylimääräisiä suunnittelukuluja rakennuslupien hakemiseksi yhteensä 21.000 euroa + alv = 26.040 euroa sekä kunnan ympäristölautakunnan 21.5.2024 määräämä lupamaksu 8.243,60 euroa.

Aiheutuneiden kulujen yhteismäärä on siten 34.283,60 euroa.

Asiassa on tehty myös erillinen oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 20.5.2024.

Todettakoon lopuksi, että asiassa on kysymys lupamaksusta, jonka peruste on aiheutunut Asikkalan kunnan omasta virheellisestä menettelystä, mikäli kunta ryhtyy perimään perusteetonta lupamaksua, aiheutuu tästä päämiehelleni lisävahinkoja, jotka tullaan vaatimaan kunnalta.

Toivomme asiassa sovinnollista ratkaisua ja päämieheni on valmis keskustelemaan asiasta.

Joensuussa 6.6.2024

Kiinteistö Oy Vesivehmaan Lentotie”

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen asiamiehensä välityksellä.

Kuntalain 137 § 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on jaettu sähköpostitse asianosaiselle 30.5.2024. Oikaisuvaatimus ympäristölautakunnalle on saapunut 6.6.2024 eli on saapunut säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä sovelletaan kuntalakia ja lisäksi hallintolain säännöksiä toissijaisina ja täydentävinä. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viivytyksettä. Oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta seuraavissa tilanteissa: jos päätös, johon oikaisua haetaan, koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, jos oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole asianosainen eikä kunnan jäsen tai jos oikaisuvaatimusaikaa ei ole noudatettu.

Kun oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta, oikaisuvaatimusta ei ryhdytä sisällöllisesti käsittelemään eikä oikaisuvaatimuksen perusteisiin oteta kantaa. Päätös, jolla oikaisuvaatimus on jätetty tutkimatta, tulee perustella.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Henri Vidgren puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Rakennustarkastaja Vidgren Henri
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää jättää 6.6.2024 päivätyn oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska päätös johon oikaisua haetaan, koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.