

Pyhtään kunta

## Oikaisuvaatimus

Khall 20.11.2023 § 189

738/02.05.00.00/2023

Redstone AERO Oy vaatii oikaisua Pyhtään kunnanhallituksen päätöksestä Khall 20.11.2023 § 189. Myös rakennuslupamaksujen laskujen 9015031633, 9015041016 sekä 9015037234 rakennuslupamaksut on palautettava jo päätettyjen palautusten lisäksi. Yhteensä 15 787,5 €, joista tämän oikaisuvaatimuksen perusteella 7 927,5 €.

### Perustelut

Rakennuslupamaksut on palautettava perusteettomina. Maankäyttö- ja rakennuslain 145 § mukaisesti ”Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. ”*Tässä tulee huomioida erityisesti se, onko luvan mukaista toimenpidettä suoritettu ja onko maksulla perusteita. Mikäli maksun perusteet puuttuvat, on se palautettava.*”

Kunnanhallituksen päätöksen mukaan: ”*Näiden lupien osalta on tehty tulkinta, että lupamaksuja (yhteensä 10 686 euroa) ei voitaisi palauttaa, koska rakennukset ovat näiden lupien nojalla käyttökelpoisia.*” Tätä ei kuitenkaan voida pitää perusteena olla palauttamatta rakennuslupamaksuja, sillä osa viitatuista luvista on kumottu. Ne eivät myöskään ole niitä lupia, joiden mukaan rakennus on ylipäättään rakennettu tai käytössä. Kunnanhallituksen viittaamien lupien ja rakennuksien ”käyttökelpoisuuden” välillä ei siis ole mitään yhteyttä.

Rakennuksen käyttökelpoisuudella ja rakennuslupamaksuilla ei ole juridista yhteyttä eikä siitä ole mitään mainintaa kunnan rakennusvalvontataksassa, joten sitä ei voi silloin käyttää perusteena olla palauttamatta rakennuslupamaksuja. Perusteen tulee nojautua lakiin tai rakennusvalvonnan maksuperusteisiin.

Kunnan päätösten tulee Hallintolain 6 §:n mukaisesti ”suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.” Oikeutettu odotus tässä tapauksessa on, että kunnan rakennuslupa on tehty sillä tavoin, että se kestää oikeudellisen tarkastelun. Mikäli lupa kuitenkin kumotaan, täytyy maksut palauttaa. On kohtuutonta siirtää taloudellinen riski rakennuslupien lupamaksuista luvan hakijalle tilanteessa, jossa rakennuslupa kaatuu luvan valmisteluun liittyvistä syistä.

Mikäli lupa on kaatunut oikeusasteessa, on lopputulos luvan osalta sama, kuin sitä ei olisi koskaan myönnettykään. Silloin jo maksetut lupamaksut ovat MRL:n 145 §:n mukaisesti perusteettomia ja ne tulee palauttaa. Jotta palautukset voisi evätä, on niille oltava MRL 145 § mukainen peruste, joka on edelleen voimassa. Maksun varsinainen peruste on mitätöity oikeusasteissa.

*Lupa tilapäiselle 324 m2, laskun numero 9015037234*

Laskun 9015037234 lupamaksuista on palautettava kokonaisuudessaan osin samoin perustein kuin laskun 9015033556 maksujen palautus päätettiin.

Tilapäinen rakennuslupa on kumoutunut eikä sen perusteella ole tehty rakennustöitä. Lupa ei siis ole koskaan ollut missään käytössä. Tällöin MRL 145 §:n mukaista ”toimenpidettä” ei ole suoritettu ja lupa on kumoutunut, joten maksulla ei ole lain mukaisia perusteita.

Sillä ei ole asiassa merkitystä, onko rakennus käytössä vai ei. Rakennuslupamaksut määräytyvät rakennuslupien mukaisesti, riippumatta siitä onko rakennus käytössä. Tämän lisäksi kunnanhallitus on

itse todennut päätöksessä, että palautus voidaan tehdä tilanteessa, joissa luvan perusteella ei ole olemassa rakennusta, jonka käyttö on mahdollista.

Tilapäisen rakennusluvan perusteella ei ole rakennusta, jonka käyttö olisi luvan perusteella mahdollista. Lupa on kumoutunut eikä sen perusteella ole tehty mitään toimenpiteitä.

*H1 halli 1000 + 600 m2, laskun numero 9015031633*

Laskun 9015031633 maksuista on palautettava 50 %. Lupa on lainvoimainen ja siihen on haettu muutosta sen ollessa voimassa. Kunnanhallituksen päätöksenkin mukaan, "Lupa on myöhemmin muutettu yhtä 1663 m2 hallia koskevaksi".

Pyhtään kunnan rakennusvalvontataksan kohdan 32.2 mukaan alkuperäisestä luvasta hyvitetään 50 % aikaisemmin suoritetusta maksusta uuden hakemuksen maksua määrättäessä. Näin ei kuitenkaan ole toimittu vaan uusi lasku määrättiin kokonaisuudessaan ilman vähennyksiä. Rakennusvalvontataksan mukaan hyvitys tehdään automaattisesti ilman erillistä hakemusta. Puuttuva 50 % hyvitys tulee palauttaa rahana, koska vähennystä ei ole tehty.

Mikäli kunta katsoo, että aiemmasta luvasta ei ole luovuttu 32.2 mukaisella tavalla, tulee käyttämättä jääneen 600 m2 rakennusluvan rakennuslupamaksut palauttaa 32.3 mukaisesti.

*H1 halli uusi lupa 1000 + 600 m2, laskun numero 9015041016*

Laskun 9015041016 lupamaksut on palautettava kokonaisuudessaan osin samoin perustein kuin laskun 9015033556 maksujen palautuksesta päätettiin.

Kyseinen rakennuslupa on kumoutunut eikä sen perusteella ole tehty rakennustöitä. Lupa ei siis ole koskaan ollut missään käytössä. Tällöin MRL 145 §:n mukaista "toimenpidettä" ei ole suoritettu ja lupa on kumoutunut, joten maksulla ei ole lain mukaisia perusteita.

Sillä ei ole asiassa merkitystä, onko rakennus käytössä vai ei. Rakennuslupamaksut määräytyvät rakennuslupien mukaisesti, riippumatta siitä onko rakennus käytössä. Tämän lisäksi kunnanhallitus on itse todennut päätöksessään, että palautus voidaan tehdä tilanteessa, joissa luvan perusteella ei ole olemassa rakennusta, jonka käyttö on mahdollista. Kyseisen luvan perusteella ei ole rakennusta, jonka käyttö olisi mahdollista, sillä lupaa ei enää ole olemassa, koska se on kumoutunut.

Edellä mainittujen asioiden lisäksi, rakennusvalvontamaksu on määrätty väärin perustein. Kunnanhallituksen päätöksen mukaan 1000 ja 600 m2 hallien alkuperäinen rakennuslupa on muutettu yhtä 1663 m2 hallia koskevaksi. Rakennuslupamaksut on kuitenkin virheellisesti määrätty rakennusvalvontataksan 2.1 kohdan mukaisesti rakennuksen rakentamisen tai laajentamisen hinnoin.

Myös alkuperäisen muutosluvan mukaisesti "rakennusluvan mukainen kokonaisala ei olennaisesti muutu", joten maksuja samoista rakennusneliöistä ei voi periä toiseen kertaan. Toimintaa voidaan pitää MRL 145 §:n mukaisesti perusteettomana, joten näiden osalta maksut tulee palauttaa.

Mikäli kunnanhallitus katsoo, että lupa on kuitenkin 1000 m2 hallin laajennus eikä kahden rakennuksen yhdistäminen, on 600 m2 rakennuslupa vielä erillisenä voimassa ja kunta neuvonut asianosaista virheellisesti luvan voimassaolon suhteen.

Hinnoittelu tulisi tehdä 2.7 mukaisena muuna toimenpiteenä, sillä rakennusluvan mukaisia rakennusneliöitä ei laajennettu eikä muutettu. Lupaa on haettu niin, että kaksi rakennusta rakennetaan toistensa yhteyteen, mikä käytännössä tarkoittaa toisen hallin noin 5 metrin siirtoa.

*Yhteystiedot*

Redstone AERO Oy  
1888263-8  
Helsinki-East Aerodrome  
49270 Pyhtää

Aapo Korjula  
Head of Operations  
[aapo.korjula@redstone.aero](mailto:aapo.korjula@redstone.aero)  
0400 789 062