

## Oikaisuvaatimus rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen maksusta

YMPLTK 16.06.2026 § 64  
429/02.05.00.00/2026

### Muutoksenhaun kohteena oleva maksu ja asian tausta

Hakija



38200 Sastamala

Kiinteistön 790-1-6-3 rakennuksen luokka: Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot

Liiketilaan on avattu kuntosali ennen tilan muuttamista liikuntatilaksi. Rakennusvalvonnan puuttuessa asiaan hakija on hakenut käyttötarkoituksen muutosta rakentamishankkeelle. Kohteessa pidettiin katselmus 16.3.2026. Katselmuksen lausuntoteksti: *"Kiinteistön alueesta, jota muutoksen haku koskee tulee esittää ilmanvaihtosuunnitelmat suunnitelulla pohjaratkaisulla. Lisäksi tulee toimittaa tilojen ilmamäärämittauspöytäkirja mittajaan allekirjoituksella vahvistettuna. Varmistettava nykyisistä ilmanvaihtokoneista, että täyttävät määräykset. Kohteessa ei päässyt käynnillä ilmanvaihtokonehuoneeseen".*

Johtava rakennustarkastaja on päätöksellään 28.4.2026, lupatunnus 26 0083 RL / LP-790-2025-00525 hyväksynyt hakemuksen. Lupaehdoissa: Lvi-tarkastajan lausunto on huomioitava ja hanke toteutettava annetun lausunnon mukaisesti. Päätöksen mukaista lvi-katselmusta ja loppukatselmusta ei voida suorittaa, koska suunnitelmia ei ole toimitettu.

### Oikaisuvaatimus maksusta

Oikaisuvaatimukirjelmässä on vaadittu oikaisua käyttötarkoituksen muutokseen liittyvään maksuun. Oikaisuvaatimuksessa on todettu maksun osalta seuraavasti.

" Hakija vaatii, että rakennusvalvonnan määräämä käyttötarkoituksen muutosta koskeva maksu poistetaan tai sitä olennaisesti alennetaan, siten, että asia käsitellään normaalina liiketilan rakennuslupana tai vähäisenä muutoksena. Peritty noin 3400 euron maksu on kohtuuton asian laatuun nähden".

### Perustelu

1. Tilassa on ollut liiketoimintaa jo vuodesta 1966  
Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus ei ole muuttunut

2. Kuntosalitoiminta on luonteeltaan liiketoimintaa  
Tilassa toimiva kuntosali harjoittaa liiketoimintaa vuokraamalla kuntosalilaitteita asiakkaille käyttöä vastaan. Hakijan näkemys

mukaan kyseessä on edelleen liiketila eikä olennainen käyttötarkoituksen muutos.

3. Kyse ei ole rakennuksen olennaisesta muuttamisesta. Rakennuksessa ei ole tehty merkittäviä rakenteellisia muutoksia eikä rakennuksen käyttötarkoitus ole muuttunut esim. teollisuus-, varasto- tai asuinkäyttöön. Toiminta sijoittuu edelleen liiketilään.

#### 4. Maksun suhteettomuus

Rakennusluvan normaali käsittelymaksu, 300 € on ok, mutta käyttötarkoituksen muutoksesta määrätty pinta-ala perusteinen käyttötarkoituksen muutosmaksu 3100 € on kohtuuton, koska tila säilyy edelleen liiketilana ja näköpiirissä oleva kuntosalin vuokra-aika jäänee pariin vuoteen (kaupungille tulee kuntosali uuteen uimahalliin.) Maksu ei ole oikeassa suhteessa asian laatuun, käsittelyn laajuuteen eikä viranomaiselle aiheutuvaan työmäärään.

#### 5. Hallintolain suhteellisuusperiaate

Hallintolain (6 §) mukaan viranomaisen toimien tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Hakijan näkemyksen mukaan näin suuri maksu tilanteessa, jossa liiketila säilyy edelleen liiketilana, ei täytä suhteellisuusperiaatetta. Lisäksi kuntosalit Sastamalassa toimivat myös liiketiloissa.

#### Pyyntö

Hakija pyytää rakennusvalvontaa arvioimaan asian uudelleen ja poistamaan pinta-ala perusteisen osuuden (3100 €) rakennuslupamaksusta.

#### Päätöksen perustelu

Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan rakentamislupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen. Käyttötarkoituksen muutos on oleellinen, kun liiketila muutetaan liikunta ja kokoontumistilaksi. Kokoontumistilaksi hyväksymistä haetaan rakennuksen sisätilojen muutoksen yhteydessä. Samalla arvioidaan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä.

Käyttötarkoituksen muutoksessa arvioidaan rakenteelliset ja talotekniset asiat mm: ilmanvaihto ja lämmitys, paloturvallisuus, pohjaratkaisu, pukuhone ja wc-tilat ja esteettömyys.

Pidetyssä katselmuksessa arvioitiin kyseiset asiat ja laadittiin lausunto tehtävistä korjauksista.

Ympäristölautakunta toteaa, että rakentamislupamaksu on rakennusvalvontataksan 2 §:n mukainen.

Lupamaksu koostuu kohdan 2.10.3 mukaisesti: rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos 300 € ja lisäksi muutettavan osan kokonaisalan mukaan 4 €/m<sup>2</sup>. Kokonaisala määräytyy suunnitelmissa osoitettuun tilan neliömäärään.

Ympäristölautakunta toteaa, että rakentamisluvasta määrätty maksu on perusteltu ja perustuu ympäristölautakunnan hyväksymään rakennusvalvontataksaan 2025.

Laskun muutoksenhaku hylätään.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 30 §
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta toteaa, että rakentamisluvasta määrätty maksu on perusteltu ja perustuu ympäristölautakunnan hyväksymään rakennusvalvontataksaan 2025. Laskun muutoksenhaku hylätään.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	johtava rakennustarkastaja Pauli Mikkola 040 6657 982