

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan päätös 10.3.2025 § 1

RAKYMPLK 16.04.2025 § 22
605/10.03.00.02/2025

Rakennustarkastaja on tehnyt päätöksen 10.3.2025 § 1 toimenpideilmoituksen 2023-153 mukaisesta aurinkopaneeleiden sijoittamisen muutostoinnista siten, että se vastaisi toimenpideilmoituksessa esitettyä rakennelmaa.

Asian tausta

Kiinteistölle [REDACTED] on asennettu vuonna 2023 aurinkopaneelien maataline, jossa on 14 kappaletta aurinkopaneeleja. Aurinkopaneelien asentaminen on perustunut kiinteistön [REDACTED] omistajan (myöhemmin hakija) tekemään toimenpideilmoitukseen. Toimenpideilmoituksen mukaan maatalineeseen oli tarkoitus asentaa 12 kappaletta aurinkopaneeleja siten, että paneelien alareuna on 50 cm korkeudella ja paneelien ylin korkeus on enintään 2 metriä. Asemapiirroksen ei oltu merkitty telineen rannan suuntaista leveyttä eikä etäisyyttä naapurikiinteistöstä tai rannasta. Asemapiirroksen perusteella oli kuitenkin pääteltävissä, että telineen leveys on noin 10 metriä ja etäisyys naapurikiinteistön rajasta noin 8 metriä.

Rakennusvalvonta hyväksyi toimenpideilmoituksen 13.4.2023 (2023-153). Rakennusvalvonta ei edellyttänyt rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, koska hanke katsottiin merkitykseltään ja vaikutuksiltaan vähäiseksi. Samasta syystä myöskin naapurin kuuleminen ennen toimenpideilmoituksen hyväksymistä on katsottu tarpeettomaksi.

Aurinkopaneelien asentamisen jälkeen naapurikiinteistön omistaja on ottanut yhteyttä rakennusvalvontaan ja pyytänyt ryhtymään toimenpiteisiin aurinkopaneelien poistamiseksi, koska naapuria ei oltu kuultu, asennettu teline ei ole toimenpideilmoituksen mukainen ja teline ei sovellu maisemaan.

Rakennusvalvonta on suorittanut rakennuspaikalla valvontakäynnin 13.11.2024. Valvontakäynnin yhteydessä on todettu, että aurinkopaneelitelineeseen on asennettu 14 kappaletta aurinkopaneeleja ja maatalineen rannan suuntainen leveys on noin 17 metriä. Maataline ulottu noin metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Naapurikiinteistöltä ja Pyhäselkä-järveltä on esteetön näkymä maatalineelle.

Rakennustarkastaja on edellä sanotun johdosta tehnyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen, jossa todetaan, että toteutettu rakennelma poikkeaa merkityksellisellä tavalla toimenpideilmoituksen mukaisesta toimenpiteestä ja että hakijan on 30.6.2025 mennessä joko poistettava rakennelma tai muutettava rakennelmaa siten, että se vastaa kooltaan, sijoitukseltaan ja maisemallisilta vaikutuksiltaan toimenpideilmoituksessa esitettyä päätöksessä tarkemmin sanotulla tavalla.

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED] on tehnyt rakennustarkastajan päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että rakennustarkastajan 10.3.2025 päivätyssä päätöksessä mainitut toimenpiteet eivät ole riittäviä vaan toimenpideilmoituksen perusteella toteutettu rakennelma on poistettava kokonaisuudessaan ja asia on käsiteltävä uudelleen, mikäli hakija päättää hakea hankkeelle lupaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on perustellut vaatimustaan mm. seuraavasti:

- Asian käsittelyssä on tapahtunut menettelyvirhe. Asiaa ei olisi saanut ratkaista ilmoitusmenettelyllä vaan olisi tullut edellyttää joko toimenpideluvan tai rakennusluvan hakemista. Asiaa ei olisi saanut ratkaista naapuria kuulematta. Sekä yleinen etu että naapurien oikeusturva olisivat edellyttäneet naapurien kuulemisen ja rakennus- tai toimenpideluvan hakemisen, kun otetaan huomioon rakennelman kokonaiskoko sekä sijainti, josta on suora näköyhteys naapurikiinteistölle että viereiselle järvelle.
- Hankkeessa ei ole kysymys Joensuun rakennusjärjestyksen mukaisesta aurinkokeräimen sijoittamisesta katolle tai seinälle. Kysymys on pikemminkin avoimeen rakennelmaan verrattavasta toimenpiteestä, joka vaatii toimenpideluvan, jos rakennelman koko on vähintään 12 m² ja rakennusluvan, jos koko ylittää 25 m².
- Rakennelma on myös verrattavissa puuaitaan, jollainen vaatii toimenpideluvan, mikäli aidan korkeus ylittää 1,2 metriä.

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen. Hakija hyväksyy rakennustarkastajan 10.3.2025 antaman päätöksen ja on valmis tekemään rakennustarkastajan päätöksessä edellytetyt muutokset rakennelmaan. Hakija myöntää, että toteutettu rakenne poikkeaa hieman toimenpideilmoituksessa kuvatusta. Hakijan mukaan oikaisuvaatimuksessa on kuitenkin perusteettomasti paisuteltu hankkeen kokoa ja merkitystä. Hakijan mukaan kysymyksessä ei ole aita, koska rakennelma ei rajaa mitään aluetta. Rakennelma maisemoituu varsinkin rakennustarkastajan päätöksessä edellytettyjen muutosten jälkeen riittävän hyvin ympäristöönsä. Hakija katsoo, että oikaisuvaatimuksen hyväksyminen aiheuttaisi hänelle kohtuutonta haittaa, koska hän on investoinut paneelien rakentamiseen merkittävän määrän varoja.

Arvio asiasta

Rakennusvalvonnan lupakäsittelijä on arvioinut toimenpideilmoituksessa olleiden tietojen perusteella, että esitetyllä tavalla toteutettuna aurinkopaneelien maataline on merkitykseltään ja vaikutuksiltaan vähäinen eikä yleinen tai yksityinen etu vaadi sen paremmin naapurien kuulemista kuin toimenpide- tai rakennusluvan hakemista. Asemapiirroksen perusteella maataline sijoittuu hakijan tontin takapihalle ja asemapiirroksen mukaan ympärillä on myös puita tai pensaita.

Rakennelmaa ei voida rinnastaa rakennusjärjestyksessä mainittuun aitaan, koska rakennusjärjestys ottaa kantaa ainoastaan kiinteistön rajalle tehtävään aitaan, ei kiinteistön sisäisiin aitoihin.

Toimenpideilmoituksen käsittelyn yhteydessä hankkeen on katsottu lähinnä vastaavan Joensuun rakennusjärjestyksen (KV 27.1.2020 § 6) julkisivutoimenpiteiden kohdalla mainittua aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin asentamista, jollainen ei edellytä valvontatoimenpiteitä, mikäli aurinkopaneelin koko on alle 26 m² ja jollaisen asentaminen vaatii toimenpideilmoituksen, mikäli aurinkopaneelin koko on enemmän kuin 26 m².

Naapurin ilmoituksen johdosta tehdyn valvontakäynnin yhteydessä on käynyt ilmi, että rakennelma on kooltaan suurempi kuin asemapiirroksen merkitty ja sijoittuu hyvin lähelle naapurikiinteistön rajaa. Maatalineen ympärillä ei ole asemapiirroksessa esitetyllä tavalla puita tai pensaita, jotka estäisivät rakennelmaa näkymästä erityisesti naapurin tai erityisesti viereisen järven suuntaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän suunnasta katsottuna näkyvissä ovat maatalineen tukirakenteet.

Rakennustarkastajan 10.3.2025 tekemässä päätöksessä edellytettyjen toimenpiteiden jälkeen rakennelma vastaa toimenpideilmoituksessa esitettyä eikä edellytä rakennusvalvonnalta muita toimenpiteitä.

Naapurikiinteistön kannalta rakennustarkastajan päätöksessä esitetyt toimenpiteet siirtävät rakennelman kauemmas rajasta ja vähentävät rakennelmasta aiheutuvaa maisemallista haittaa.

Tarvetta tai perusteita hakijan velvoittamiseen rakennelman purkamiseen tai velvoittamiseen hakemaan rakennelmalle rakennus- tai toimenpidelupa ei ole. Edellä mainituilla perusteilla oikaisuvaatimus on hylättävä.

Toimenpideilmoitus, rakennustarkastajan viranhaltijapäätös 10.3.2025 § 1, oikaisuvaatimus, hakijan vastine oikaisuvaatimukseen, asemapiirustus ja valokuvia kohteesta ovat Joensuun kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsenten luettavissa cloud meetingissä oheismateriaalina.

Valmistelija: rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

hylätä yksityishenkilön tekemän oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa rakennustarkastajan 10.3.2025 § 1 tekemän viranhaltijapäätöksen.

Päätös:

Keskustelun aikana Liisa Joenperä ehdotti rakennustarkastajan pohjaehdotuksesta poiketen, että oikaisuvaatimus hyväksytään. Toimenpide-ilmoituksen tekijä ei ole toteuttanut hanketta ilmoituksensa mukaan, vaan on harhauttanut viranomaista ilmoituksessaan. Aurinkopaneelit on asennettu suunniteltua laajempina, minkä lisäksi niiden sijoittaminen ja määrä pilaavat naapurien maiseman ja kaupunkikuvan sekä heikentävät alueen kiinteistöjen myyntiarvoa.

Marja-Leena Räsänen kannatti Joenperän tekemää ehdotusta.

Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa siten, että ne jotka kannattavat rakennustarkastajan pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Joenperän tekemää kannatettua päätösehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 3 JAA-ääntä (Piirainen Heikki, Hirvonen Jukka ja Rissanen Tanja) ja 4 EI-ääntä (Väisänen Vilja, Joenperä Liisa, Laine Pekka ja Räsänen Marja-Leena) sekä 1 TYHJÄ-ääni (Salo Kauko). Puheenjohtaja totesi äänestyksen tulokseksi tulleen 3-4.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti siten hyväksyä Liisa Joenperän tekemän kannatetun päätösehdotuksen.

Rakennustarkastaja Jukka Hyttinen, Jukka Hirvonen ja Tanja Rissanen ilmoittivat jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.