

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 1112-2025

RAKYMPLK 18.06.2025 § 42
605/10.03.00.02/2025

Yleistä

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt 19.5.2025 päivätyllä lähetteellään Joensuun rakennus- ja ympäristölautakuntaa antamaan Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnan 16.4.2025 § 22 tekemästä päätöksestä, toimittamaan hallinto-oikeudelle päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista. Lausunto on pyydetty toimittamaan hallinto-oikeudelle viimeistään 19.6.2025 mennessä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt [REDACTED] [REDACTED] tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski Joensuun rakennustarkastajan 10.3.2025 § 1/2025 tekemää viranhaltijapäätöstä. Hyväksytyn oikaisuvaatimuksen mukaan Joensuun rakennusvalvonnan toimenpideilmoituksen 2023-153 perusteella annettu lupapäätös on kumottava ja poistettava ja toimenpideilmoituksen perusteella tehty rakennelma on määrättävä poistettavaksi.

Asiaan sovelletaan 1.1.2025 voimaantulleen rakentamislain 194 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, koska asia on tullut vireille ennen 1.1.2025.

Selostus asiasta

Hakija on tehnyt 28.3.2023 sähköisen lupajärjestelmän kautta toimenpideilmoituksen aurinkopaneelien asentamisesta valittajan omistamalle kiinteistölle 167-444-27-194. Kiinteistö rajoittuu Pyhäselkä-järven rantaan. Toimenpideilmoituksen mukaan maanelineeseen asennetaan rannan suuntaisesti 12 kappaletta aurinkopaneeleita 45 asteen kulmaan siten, että paneelien alalaita on noin 50 cm korkeudella maasta ja paneelien ylin korkeus on noin 2 metriä. Aurinkopaneelien sijainti on esitetty ilmoituksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa. Toimenpideilmoituksen käsittelijä on arvioinut, että hankkeen vähäisyyden takia toimenpideluvan hakeminen tai naapurien kuuleminen ei ole ollut tarpeen.

Toimenpideilmoituksen liitteenä on ollut selvitys rakennuspaikan hallinnasta, julkisivupiirustus/valokuva sekä asemapiirustus. Toimenpideilmoituksessa tai asemapiirustuksessa ei ole esitetty telineen rannan suuntaista leveyttä eikä etäisyyttä rantaviivasta tai naapurikiinteistön rajasta. Asemapiirroksen perusteella suunnitellun aurinkopaneelitelineen leveydeksi voidaan arvioida noin 10 metriä ja etäisyydeksi naapurikiinteistön rajasta noin 8 metriä.

Rakennusvalvonta on hyväksynyt toimenpideilmoituksen 13.4.2023, lupatunnus 2023-153. Hyväksymistä koskevan asiakirjan mukaan toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilmoitetulla tavalla vuoden kuluessa ja se on saatettava loppuun kolmessa vuodessa ilmoituksen saapumispäivästä.

Valittaja on asennuttanut aurinkopaneelit maanelineineen kesällä 2023.

Aurinkopaneelien asentamisen jälkeen valittajan rajanaapuri on ottanut yhteyttä rakennusvalvontaan ja ilmaissut tyytymättömyytensä aurinkopaneelien hänelle aiheuttamasta maisemallisesta haitasta sekä siitä, että naapuria ei ole kuultu.

Rakennusvalvonta on naapurin ilmoituksen johdosta suorittanut rakennuspaikalla valvontakäynnin 13.11.2024. Valvontakäynnin yhteydessä on todettu, että maatelineeseen oli asennettu 12 paneelin sijasta 14 paneelia ja että maatelineen rannan suuntainen leveys on noin 17 metriä. Maateline ulottuu noin metrin etäisyydelle rakennusvalvontaan yhteyttä ottaneen naapurin rajasta.

Rakennusvalvonta on lähettänyt valittajalle 3.1.2025 selvityspyynnön. Hakija on tuonut 29.1.2025 lähettämässään vastineessaan esiin seuraavaa: Hakija on vuoden 2023 maaliskuussa kysynyt rakennusvalvonnasta neuvoa ja opastusta aurinkopaneelien suhteen ja saanut neuvon tehdä toimenpideilmoitus ja odottaa päätöstä. Hakija on hakenut lupaa 12 paneelille ja saanut hyväksytyn päätöksen huhtikuussa 2023. Hakija on saanut ohjeistuksen, että naapureita ei tarvitse kuulla ja hakemuksen liitteeksi on tehtävä asemapiirroksen hahmotelma aurinkopaneeleista. Hakijalle ei ole kerrottu, että rakennelmaa ei saa sijoittaa viittä metriä lähemmäs naapurikiinteistöä.

Asennusvaiheessa paneelien määrää oli lisätty kahdestatoista neljääntoista kappaleeseen paneelit asentaneen yrityksen ehdotuksesta. Perusteena oli ollut se, että paikka on niin otollinen aurinkopaneeleille. Hakija on esittänyt 13.11.2024 pidetyssä katselmuksessa, että voisi siirtää 4 – 5 aurinkopaneelia toisen paneelien alapuolelle poikittain, mikä kaventaisi maatelineen leveyden 10 metriin ja pienentäisi näköestettä. Aurinkopaneeleita olisi 9 – 10 kappaletta vierekkäin eli maatelineen leveys olisi noin 10 metriä, kun yhden paneelien leveys on n. 110 cm. Lopputulos tulisi olemaan toimenpideilmoituksen liitepiirustuksen mukainen. Lisäksi hakija istuttaisi toimenpideilmoituksen asemapiirroksen mukaiset puut ja pensaat naapurin rajan läheisyyteen. Lisäksi hakija lisäsi maatelineiden taustapuolelle kasvillisuutta tai rimoitusta. Hakija olisi ollut valmis tekemään nämä toimet jo kesällä 2024 mutta perui urakoitsijan kanssa sovitut työt rakennusvalvonnan katselmuspyynnön vuoksi. Hakija katsoo, että muutostöiden kustannukset siltä osin, kuin ne johtuvat rakennusvalvonnan puutteellisesta ohjeistuksesta tai neuvomisesta kuuluvat rakennusvalvonnalle.

Koska toimenpideilmoituksen mukainen rakenne oli toteutettu toimenpideilmoituksesta poikkeavalla tavalla ja koska toisaalta naapurikiinteistön omistaja vaati rakennusvalvontaa ryhtymään toimenpiteisiin aurinkopaneelien poistamiseksi, Joensuun rakennustarkastaja teki 10.3.2025 § 1 viranhaltijapäätöksen, jonka sisältönä oli, että valittajan on saatettava 30.6.2025 mennessä rakennelma toimenpideilmoituksen mukaiseen tilaan tai purettava rakennelma ja näiden toimenpiteiden tultua tehdyksi, rakennusvalvonnalla ei ole tarvetta ryhtyä muihin toimenpiteisiin asiassa.

Valittajan rajanaapuri teki rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle.

Rakennustarkastajan pohjaehdotus lautakunnalle oli, että lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää rakennustarkastajan päätöksen.

Lautakunta hyväksyi äänin 3 – 4 kokouksessa tehdyn vastaehdotuksen, jonka mukaan oikaisuvaatimus hyväksytään sillä perusteella, että toimenpideilmoituksen tekijä ei ole toteuttanut hanketta ilmoituksensa mukaan, vaan on harhauttanut viranomaisia. Aurinkopaneelit on asennettu suunniteltua laajempina, minkä lisäksi niiden sijoittaminen

ja määrä pilaavat naapurien maiseman ja kaupunkikuvan sekä heikentävät alueen kiinteistöjen myyntiarvoa.

Rakennustarkastaja ja kaksi lautakunnan jäsentä jättivät päätökseen eriävän mielipiteen.

Valittajan vaatimukset sekä vastaus vaatimuksiin ja niiden perusteluihin

Valittaja vaatii, että rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös kumotaan ja noudatetaan oikaisuvaatimuksen kohteena ollutta rakennustarkastajan päätöstä.

Valittajan perustelut voidaan tiivistää seuraavasti: valittaja on ollut ennen toimenpideilmoituksen tekemistä yhteydessä rakennusvalvontaan ja saanut sieltä ohjeet toimenpideilmoituksen tekemiseen, valittaja on tehnyt toimenpideilmoituksen saamiensa ohjeiden mukaisesti. Toimenpideilmoituksen liitteenä oleva asemapiirros on hahmotelma, koska yksittäisten aurinkopaneelien leveys ei ollut tuossa vaiheessa valittajan tiedossa. Valittaja ei tiennyt siitä, että rakennelmaa ei saa sijoittaa 5 metriä lähemmäs naapurin rajaa. Paneelien asennusvaiheessa asennusyritys ehdotti kahta lisäpaneelia ja valittaja hyväksyi ehdotuksen. Valittaja on koko ajan ollut yhteistyöhaluinen rakennusvalvonnan suuntaan ja on halukas tekemään muutokset, joilla rakennelma saadaan toimenpideilmoituksen ja rakennustarkastajan 10.3.2025 § 1 tekemän päätöksen mukaiseksi. Valittajan luottamuksensuoja viranomaisia kohtaan kärsii, jos asia menee siten, kuin lautakunta on valituksenalaisessa päätöksessään päättänyt.

Asiaa arvioitaessa on huomioitava se lähtökohta, että valittajan tekemä toimenpideilmoitus 12 aurinkopaneelin asentamisesta on hyväksytty 13.4.2023, lupatunnus 2023-153. Se on oikeuttanut valittajan toteuttamaan toimenpideilmoituksen mukaisen rakennelman kolmen vuoden kuluessa hakemuksen jättämisestä eli 28.3.2026 mennessä.

Toimenpideilmoituksen hyväksyminen ei ole valituskelpoinen päätös. Oikeuskäytännössä on katsottu, että toimenpideilmoituksen hyväksyminen voi olla purkuhakemuksen kohteena esimerkiksi sillä perusteella, että ratkaisu on perustunut ilmeisen vääriin lain soveltamiseen. Päätöksen purkua haetaan korkeimmalta hallinto-oikeudelta hallintolainkäyttölaista ilmenevillä perusteilla.

Rakennustarkastajan 10.3.2025 § 1 tekemällä päätöksellä valittajaa on kehoitettu määräajassa saattamaan toimenpideilmoituksen perusteella tehty rakennelma vastaamaan toimenpideilmoitusta sijaintinsa ja ulkonaisten mittojensa osalta. Mikäli valittaja ei noudata päätöstä, rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa hallinnollisia pakkokeinoja käyttäen velvoittaa hänet saattamaan rakennelman toimenpideilmoituksen mukaiseksi tai poistamaan nykyisen rakenteen.

Rakennustarkastajan päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä ei ole voitu ”purkaa tai kumota” valittajan hyväksytyn toimenpideilmoituksen perusteella saamaa oikeutta toimenpideilmoituksen mukaisen aurinkopaneelin rakentamiseen mutta on voitu kehottaa häntä saattamaan kiinteistölle rakennettu toimenpideilmoituksesta jossakin määrin poikkeava rakennelma määräajassa vastaamaan toimenpideilmoitusta.

Edellä mainituilla perusteilla valitus tulisi hyväksyä.

Esitetystä selvityksestä ilmenevät asiassa tehdyt päätökset sekä valittajan ja rakennusvalvonnan viranhaltijoiden välinen yhteydenpito sekä valittajan valmius rakennelman muuttamiseen siten, että se vastaa toimenpideilmoituksessa hyväksyttyä.

Oheismateriaali esitellään kokouksessa.

Valmistelija: vs. rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

Vs.rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

antaa edellä olevan lausunnon rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 16.4.2025 § 22 tehtyyn valitukseen ja lähettää sen pyydettyine liitteineen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Yhdyskuntalakimies Juha Martikainen oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.