

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 1746-2025

RAKYMPLK 17.09.2025 § 57

632/02.05.00.01.01/2025

Itä-Suomen hallinto-oikeus on 13.8.2025 päivätyllä läheteellään pyytänyt Joensuun rakennus- ja ympäristölautakuntaa antamaan lausuntonsa asiasta, joka koskee rakennus- ja ympäristölautakunnan 18.6.2025 § 43 tekemästä päätöksestä tehtyä valitusta, toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muun selvityksen sekä laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista. Lausunnon toimittamisen määräaika on 24.9.2025.

Valituksen kohteena on rakennusluvasta 167-2024-81 peritty rakennulupamaksu. Hakija ei ole valittanut rakennusluvasta, joten rakennuslupapäätös itsessään on lainvoimainen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt luvasta perittyä maksua koskevan oikaisuvaatimuksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksessä on yksityiskohtaisesti kuvattu maksun muodostuminen ja perusteet maksun korottamiselle.

Rakennuslupa perustuu valittajan tekemään rakennuslupahakemukseen. Koska rakennusluvasta ei ole valitettu, luvan tarve, sisältö ja mm. lupamaksun perusteena olevat pinta-alat ovat riidattomattomia.

Lupamaksun perusteena olevat pinta-alat käyvät ilmi mm. Joensuun kaupungin rakennustarkastajan 18.4.2024 lähettämän sähköpostiviestin liitteenä olevasta pohjapiirroksesta. Sähköpostiviesti on lähetetty valittajalle hänen pyydettyään selvitystä lupamaksun määräytymisestä.

Toimenpidealueet ilmenevät myös rakennushankkeen pääsuunnittelijan laatimista pääpiirustuksista. Niihin on merkitty rakennusluvan tarkoittamien töiden toimenpidealueet. Piirustuksista ilmenee, että toimenpidealueet kattavat lähes koko rakennuksen.

Lupamaksun korottaminen perustuu siihen, että valittajayhtiö oli toteuttanut kohteessa laajennus- ja muutostöitä, joiden osalta rakennuslupaprosessiin kuuluva loppukatselmus tai sitä edeltävät katselmukset olivat jääneet tekemättä tai muutostöistä oli tehty ilman rakennuslupaa ja rakennusluvat olivat rauenneet. Rakennusluvalla 167-2024-81 rakennuksen lupa-asiat on saatettu ajantasalle.

On huomattava, että loppu- ja muiden viranomaiskatselmusten pyytäminen on ollut nimenomaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävä.

Lupamaksun korottaminen on perustunut rakennusvalvontataksaan. Kysymyksessä olevan rakennusluvan käsittelyn vaatima työmäärä on ollut moninkertainen vastaavan kokoiseen asianmukaisesti hoidettuun hankkeeseen verrattuna. Valittaja on pitänyt oikaisuvaatimuksessa ollutta mainintaa asiaa käsitelleiden kahden viranhaltijan sähköpostien määrästä ylimitoitettuna. Tältä osin viitataan luetteloihin rakennusvalvontainsinööri Jarmo Tuupaisen ja LVI-tarkastaja Jukka Lehtorannan sähköposteista, jotka liittyvät Kuurnankatu 34 lupa-asioihin ja joiden määrä kuvaa asian

vaatimaa työmäärää osaltaan. Viestitelyn osapuolina ovat olleet muiden viranomaisten lisäksi mm. valittajayhtiön edustaja, rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelija, rakennesuunnittelija/vastaavatyönjohtaja, erityisalojen työnjohtajat ja suunnittelijat, terveystarkastaja yms.

Lupamaksun määrää voidaan verrata myös Joensuun rakennusvalvonnan palvelumaksuja koskevan hinnaston mukaiseen asiantuntijatyöstä veloittettavaan hintaan, joka on 80 euroa / tunti. Valittajalta peritty lupamaksu korotuksineen vastaa 136 tunnin työmäärää. Ilman korotusta veloittettava työmäärä vastaisi vain 68 tunnin työmäärää. Asian käsittelyyn kului aikaa yhteensä yli kaksi vuotta ja useat rakennusvalvonnan viranhaltijat osallistuivat asian käsittelyyn sen eri vaiheissa. Valittajalta peritty lupamaksu korotuksineen on oikeudenmukaisessa suhteessa asian rakennusvalvonnalta vaatimaan työmäärään. Työmäärää kuvastaa hyvin kahden asian valmisteluun osallistuneen viranhaltijan edellä kerrottu tämä lupa-asian käsittelyyn liittyvien sähköpostien määrä.

Rakennuslupamaksu on määrätty kaikilta osin oikein. Valitus on hylättävä.

Valmistelija: rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

antaa edellä olevan lausunnon rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 18.6.2025 § 43 tehtyyn valitukseen ja lähettää sen pyydettyine liitteineen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.