

Rakennus- ja ympäristölautakunta/Pöytäkirja

Aika 18.06.2025 klo 16:30 - 18:12

Paikka Kokoushuone Holvi, Torikatu 19 A, 3. krs

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 40	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 41	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 42	Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 1112-2025	5
§ 43	Rakennusvalvontamaksusta tehty oikaisuvaatimus	9
§ 44	Destia Oy:n maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemus, Öllölä	14
§ 45	Rakennus- ja ympäristölautakunnan talouden ja toiminnan seuranta 1.1.-31.5.2025	15
§ 46	Viranhaltijapäätökset	16
§ 47	Merkintöjä	17

Rakennus- ja ympäristölautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Wihonen Jussi Makkonen Vuokko Joenperä Liisa Enroth Emilia Pellikka Jade Kaunisaho Lauri Varis Veeti Kukkonen Pekka Tuupainen Jarmo	puheenjohtaja varajäsen jäsen jäsen jäsen jäsen nuorisovaltuuston edustaja kaupunginhallituksen varaedustaja esittelijä, rakennustarkastaja	
Muu läsnäolo	Heikura Aino Martikainen Juha Salminen Tiina	esittelijä, ympäristönsuojelupäällikkö yhdyskuntalakimies pöytäkirjanpitäjä	Paikalla klo 16.33-17.20.
Poissa	Holopainen Hannu Varis Atte Tervala Timo	varapuheenjohtaja kaupunginhallituksen edustaja jäsen	

Allekirjoitukset

Jussi Wihonen
puheenjohtaja

Tiina Salminen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu 18.6.2025.

Jade Pellikka
pöytäkirjantarkastaja

Emilia Enroth
pöytäkirjantarkastaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 18.6.2025 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä

Tiina Salminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 40

18.06.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

RAKYMPLK 18.06.2025 § 40

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 41

18.06.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta

RAKYMPLK 18.06.2025 § 41

Vs. rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Jade Pellikan ja Emilia Enrothin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 42

18.06.2025

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 1112-2025RAKYMPLK 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. Hyväksytyt 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 42

18.06.2025

ilmoitetulla tavalla vuoden kuluessa ja se on saatettava loppuun kolmessa vuodessa ilmoituksen saapumispäivästä.

Valittaja on asennuttanut aurinkopaneelit maatelineineen 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 hyväksytyin 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 neljäentoista 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.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 42

18.06.2025

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 eriyvän 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 kehotettu määräajassa saattamaan toimenpideilmoituksen perusteella tehty rakennelma vastaamaan toimenpideilmoitusta sijaintinsa ja ulkonaisten mittojensa osalta. Mikäli valittaja ei noudata päätöstä, rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 42

18.06.2025

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.

Liitteet

1 Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 1112-2025

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 43

18.06.2025

Rakennusvalvontamaksusta tehty oikaisuvaatimusRAKYMPLK 18.06.2025 § 43
632/02.05.00.01.01/2025**Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ja selostus asiasta**

Joensuun rakennusvalvonnan rakennustarkastaja on myöntänyt 29.2.2024 § 72 Kiinteistö Oy Kuurnankatu 34:lle (Kiinteistöyhtiö) rakennusluvan 167-2024-81. Rakennuslupa on koskenut liike- ja toimistorakennusten korttelialueella osoitteessa Kuurnankatu 34, Joensuu, sijaitsevaa rakennusta.

Rakennuslupa-asian käsittely on alkanut 1.9.2021.

Rakennusluvan kohteena ovat olleet rakennuksen laajennus- ja muutostyöt sekä piha-alueen järjestelyt (autopaikat ja mainospyloni).

Rakennusluvalla on saatettu kiinteistön lupa-asiat ajantasaisiksi. Rakennusluvut 2002-57, 2005-662, 2009-456, 2009-758 ja 2011-777 ovat vanhentuneina rauenneet, koska lupapäätösten mukaisia lupaehtoja ei ole noudatettu. Rauenneiden rakennuslupien rakennustoimenpiteet ovat olleet jo pääosin rakennettu ja käytössä.

Rakennuslupa on lainvoimainen.

Rakennusluvan hakijalle on lähetetty rakennuslupa-asian käsittelystä 4.3.2024 päivätty lasku, määrältään yhteensä 10.912,38 euroa.

Lasku on muodostunut seuraavasti:

Perusmaksu	360,00
Muut rakennukset	185,00
Laajennus 713 m ² x 5,75	4.099,75
Rakennuksen sisäiset muutostyöt 441 m ² x 1,84	811,44
Maksun korotus	5.456,19

Kysymyksessä on maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaisesta rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä perittävästä maksusta, jonka perusteet on määrätty rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olleen Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 20.12.2023 § 68 hyväksymän taksan perusteella.

Lasku perustuu taksan kohtiin 2.0, 2,3 ja 2.6.

Lupamaksut määräytyvät siten, että jokaisen luvan osalta peritään lupakohtainen perusmaksu, rakennuskohtainen kiinteä maksu sekä rakennuksen tai sen osan kokonaisalan perusteella perittävä maksu. Kokonaisalan perusteella perittävä maksu on eri suuruinen uudisrakentamisen/laajennusten ja olemassa olevan rakennuksen sisäisten muutostöiden osalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 43

18.06.2025

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan laskun osalta lupakohtainen perusmaksu 360 euroa on määrätty taksan kohdan 2.0 a (suuret kohteet) mukaisesti.

Rakennuskohtainen perusmaksu 185 euroa on määrätty taksan kohdan 2.3 mukaisesti.

Laajennuksen osuus laskusta on 730 m² ja olemassa olevan rakennuksen sisäisten muutostöiden osuus 713 m².

Uudisrakentamisesta/laajennuksesta perittävä maksu on 5,75 euroa / kokonaisalan neliömäärä ja rakennuksen sisäisistä muutostöistä perittävä maksu on 1,84 euroa / kokonaisalan neliömäärä.

Kokonaisalan perusteella laskettavat neliömäärät on laskettu seuraavasti:

Lähtötilanteena on ollut viimeisimmän lopputarkastetun rakennusluvan mukainen tilanne. Viimeisin lopputarkastettu lupa on 11.6.1986 § 654 myönnetty rakennuslupa, jonka mukainen kerrosala on ollut 730 m². Kiinteistöllä olevien rakennusten nykyinen kokonaiskerrosala on 1.460 m². Laajennuksen osuus saadaan vähentämällä kokonaiskerrosalasta rakennusluvan 11.6.1986 mukainen kerrosala 730 m² ja rakennusluvalla 2022-479 rakennetun erillisen jäterakennuksen kerrosala 17 m² (1.460 – (730+17) = 713 m².

Olemassa olevien rakennusten sisäisten muutostöiden osuus laskusta on seuraavasti siten, että rakennuksen pohjapiirroksesta on määritelty alueet, joihin kohdistuu vuoden 1986 rakennusluvan jälkeiseen tilanteeseen verrattuna laajennus- tai muutostyö. Tämän alueen pinta-ala on 1.157 m². Kyseisestä määrästä on vähennetty laajennusalueena laskutettava osuus eli 713 m². Lopputulos on 444 m². Laskun perusteena on käytetty pinta-alaa 441 m².

Edellä mainitulla tavalla muodostuvan rakennuslupamaksun määrä on yhteensä 5.456,19 euroa.

Rakennusvalvontamaksun periminen korotettuna perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 2 momenttiin ja Joensuun rakennusvalvontamaksuja koskevan taksan kohtaan 22.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 2 momentin mukaan:

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut

Joensuun rakennusvalvontamaksuja koskevan taksan 22 §:n mukaan:

Rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kunnalle aiheutuvat kulut.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 43

18.06.2025

Jos näiden maksujen mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti pienempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, maksua voidaan korottaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Korotus voi olla enintään 25 %.

Luvattomasti aloitettujen tai rakennettujen rakennusten sekä luvanvaraisten toimenpiteiden lupamaksut peritään kaksinkertaisena.

Maksua määrättäessä on katsottu, että kysymyksessä on 22 §:n 3 kohdan mukainen tilanne, koska rakennus- ja muutostöiden osalta ei ole noudatettu lupaehtoja, lupaehtojen vaatimat tarkastukset on laiminlyöty ja tilat on otettu käyttöön ilman loppukatselmusta ja puutteet ovat kohdistuneet käytännössä lähes koko rakennukseen.

Laskun perusteena olevan lupa-asian hoitaminen on vaatinut erittäin paljon tavanomaista enemmän virkamiestyötä. Lupa-asian käsittely eri vaiheineen on kestänyt noin kaksi ja puoli vuotta. Lupa-asia on poikennut olennaisesti tavanomaisesta, jossa lupahakemus liitteineen saapuu käsiteltäväksi. Tässä tapauksessa aikaa on jouduttu käyttämään ennen varsinaista lupakäsittelyä sen selvittämiseen, mitä kaikkea rakennuksessa on tehty joko rauenneiden lupien perusteella tai ilman lupaa. Vasta tämän selvittelyn jälkeen on ollut tiedossa, mitkä toimenpiteet ja rakeneet on luvitettava.

Joensuun rakennusvalvonnan viranhaltijoista lupakäsittelijänä toimineen rakennustarkastajan lisäksi lisäksi asian käsittelyyn ovat eri tavoin osallistuneet rakennusvalvontainsinööri, lvi-tarkastaja ja yhdyskuntalakimies.

Työmäärää kuvastaa se, että rakennusvalvontainsinöörin sähköposteista löytyy yli 200 sähköpostia hakusanalla Kuurnankatu 34 ja kalentererista 16 eri pituista aikavarausta tähän lupa-asiaan liittyen. Lvi-insinöörin sähköposteista löytyy 105 sähköpostia hakusanalla Kuurnankatu 34. Kummankaan edellä mainitun osalta eri tahojen kanssa käytyjä puhelinkeskusteluja ei ole kirjattu. Puhelinkeskusteluja he ovat käyneet asiaan liittyen mm. asian käsittelyssä mukana olevien virkamiesten ja suunnittelijoiden kanssa.

Vaikka korotuksessa onkin käytetty taksan 22 §:n 3 kohdan mukaista kerrointa 2, kysymys ei ole kaavamaisesta rangaistuksenluonteisesta korotuksesta vaan korotus perustuu lupa-asian käsittelystä virkamiehille aiheutuneeseen ylimääräiseen työhön. Mikäli kysymys olisi ollut hankkeesta, jossa etukäteen haetaan lupaa vastaaville toimenpiteille vastaavankokoisessa rakennuksessa, lupakäsittelyn vaatima aika olisi ollut alle kuukausi – eikä kaksi ja puoli vuotta kuten tässä tapauksessa.

Oikaisuvaatimus

Kiinteistöyhtiö on tehnyt asiasta perustevalituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on 28.4.2025 tekemällään päätöksellä 934/2025, dnro 770/03.04.04.16/2025, siirtänyt rakennusvalvontamaksua koskevan muutoksenhaun Joensuun kaupungille käsiteltäväksi oikaisuvaatimusmenettelyssä. Perusteena siirtämiselle oli se, että rakennusvalvontamaksun yhteydessä Kiinteistöyhtiölle ei ollut liitetty kuntalain 141 §:n 1 momentin mukaista oikaisuvaatimusohjetta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 43

18.06.2025

Ennen 1.1.2025 voimaantullutta rakentamislakia, rakennuslupamaksuun tyytymättömän oli haettava kuntalain mukaista oikaisua. Oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta päätöksestä oli mahdollista tehdä kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva lasku käsitellään kuntalain mukaisena oikaisuvaatimuksena.

Oikaisuvaatimuksessa Kiinteistöyhtiö paljoksuu laskua ja katsoo, että laskun perusteena olevat neliömäärät eivät ole perusteltuja ja eikä maksun korottamiselle ole perusteita. Kiinteistöyhtiö väittää, että sille ei ole missään vaiheessa perusteltu laskun suuruutta. Kiinteistöyhtiö katsoo, että kiinteistöllä oleva autopesuhalli ei ole luvattomasti rakennettu vaan kyse on yli 30 vuotta vanhojen asiakirjojen häviämisestä ajan kanssa. Kiinteistöyhtiö katsoo, että rakennus on ollut luvitettu, lukuun ottamatta mahdollista käyttötarkoituksen muutosta. Vuosina 2002 – 2011 luvitettujen mutta lopputarkastamattomien tilojen osalta Kiinteistöyhtiö katsoo, että kyseisistä hankkeista on aikanaan maksettu lupamaksut mutta loppukatselmukset ovat jääneet pitämättä. On kohtuutonta peria samoista tiloista aiemmin maksetun maksun lisäksi kaksinkertainen maksu. Kiinteistöyhtiö viittaa mm. Oulun rakennusvalvonnan noudattamaan käytäntöön, jonka mukaisesti loppukatsemoimatta jääneiden tilojen luvituksesta perittävät maksut ovat huomattavasti Joensuun noudattamaa taksaa alempia. Kiinteistöyhtiö kritisoi, että rakennusvalvonta ei ole aiempien lupahakemusten yhteydessä huomauttanut siitä, että kiinteistön rakennukseen kohdistuu vanhentuneita lupia. Kiinteistöyhtiö katsoo, että rakennuksen sisäisten muutostöiden neliömäärä on merkitty liian suureksi. Kiinteistöyhtiön mukaan oikea määrä olisi noin 170 m². Kiinteistöyhtiö vaatii, että lasku muutetaan vastaamaan esimerkiksi oikaisuvaatimuksessa mainittua Oulun kaupungin mallia.

Arvio asiasta

Maksun perusteena on 29.2.2024 § 72 kohdalla myönnetty rakennuslupa 167-2024-81. Luvan hakijana on ollut Kiinteistöyhtiö. Kiinteistöyhtiö ei ole valittanut luvasta, joten lupa on lainvoimainen.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva maksu on määrätty luvan myöntämishetkellä voimassa olleen taksan perusteella.

Rakennustarkastaja on lähettänyt Kiinteistöyhtiölle 18.4.2024 sähköpostiviestin, jossa on selvitetty laskun muodostuminen.

Lasku muodostuu kiinteistä eristä ja rakennusluvalla tarkoitettujen töiden pinta-alan perusteella. Laskun perusteena olevien pinta-alojen kokojen laskentatapa on kerrottu edellä.

Lasku perustuu siis rakennusluvalla 167-2024-81 luvitettuihin töihin ja muutoksiin ja niiden edellä kerrotulla tavalla laskettuihin pinta-aloihin. Sillä, että Kiinteistöyhtiö on lupakäsittelyn yhteydessä ollut eri mieltä siitä, missä laajuudessa rakennuksessa eri aikoina tehtyjä laajennus- ja muutostöitä on luvitettava, ei ole merkitystä asiassa. Laskun oikeellisuuden kannalta merkitystä on vain sillä, mitä toimenpiteitä lupa 167-2024-81 koskee.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 43

18.06.2025

Merkitystä ei ole myöskään viittauksella joissakin muissa kunnissa noudatettaviin käytäntöihin. Kuntien rakennusvalvontamaksuja koskevat taksat poikkeavat toisistaan.

Merkitystä ei ole myöskään sillä, että Kiinteistöyhtiö on aikanaan maksanut sittemmin rauenneiden lupien perusteella lupamaksuja. Kyseiset luvat ovat rauenneet, kun Kiinteistöyhtiö ei ole huolehtinut siitä, että lupaehtojen mukaiset toimenpiteet ja katselmuksat tulevat pidetyiksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan on nimenomaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävänä ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti, että kaikki edellä mainitussa pykälässä mainitut loppukatselmuksen toimittamiselle säädetyt edellytykset ovat olemassa. Kyse ei ole siis ollut siitä, että rakennusvalvonta olisi jättänyt loppukatselmuksat toimittamatta vaan siitä, että sellaisia ei ole pyydetty tai sellaisten toimittamiselle ei ole ollut edellytyksiä.

Maksun korottaminen perustuu edellä kerrotulla tavalla maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 2 momenttiin ja Joensuun rakennusvalvontamaksuja koskevaan taksaan. Vaikka korotus onkin määrältään kaavamainen, tässä tapauksessa lupakäsittelyn vaatima työmäärä on ollut moninkertainen tavanomaiseen vastaavan kokoiseen hankkeeseen verrattuna.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennusvalvontamaksu on määrätty oikein eikä oikaisuvaatimuksessa tullut esille perusteita maksun poistamiselle tai alentamiselle. Oikaisuvaatimus on hylättävä.

Oheismateriaali esitellään kokouksessa.

valmistelija: vs. rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

Vs. rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

hylätä Kiinteistö Oy Kuurnankatu 34 oikaisuvaatimuksen ja pysyttää Joensuun kaupungin rakennustarkastajan 29.2.2024 § 72 myöntämästä rakennusluvasta 167-2024-81 perittävän rakennusvalvontamaksu suuruudeltaan 10.912,38 euroa ennallaan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Yhdyskuntalakimies Juha Martikainen oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

2 Rakennusvalvontamaksut 2024 20.12.2023

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 44

18.06.2025

Destia Oy:n maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemus, ÖllöläRAKYMPLK 18.06.2025 § 44
687/11.01.00.00/2025

Destia Oy hakee hakee maa-aineslain 4 a §:n mukaista maa-aineslupaa soran ja hiekan ottamiseen 15 vuoden ajaksi Öllölään Kiurusärkän sora-alueelle tiloille Sorakiuru 167-431-9-27 ja Kiuru 167-431-9-17). Haettu kokonaismäärä on 75 000 k-m³. Ottamisalueen pinta-ala on 4,7 ha, josta varsinaista ottoaluetta 1,8 ha. Alin ottamistaso on +136,7 (N2000). Ottaminen ulottuu pohjavedenpinnan alapuolelle. Kyseessä on olemassa oleva maa-ainestenottoalue.

Ympäristölupaa haetaan soran murskaukseen 15 vuoden ajaksi siirrettävällä murskauslaitoksella.

Ottamisalue sijaitsee Öllöläntieltä erkautuvan Koskenniskantien varrella. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu EO/so -merkinnällä seudullisesti merkittäväksi soran tai hiekan ottoalueeksi.

Valmistelija lisätiedot: ympäristönsuojelutarkastaja Liina Lindberg

Ympäristönsuojelupäällikön päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

että myönnetään liitteen mukainen maa-aines- ja ympäristölupa ja aloitusoikeus muutoksenhausta huolimatta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 3 Maa-aines- ja ympäristölupa Destia Oy Kiurusärkkä 2025
- 4 Sijaintikartta 11.4.2025

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 45

18.06.2025

Rakennus- ja ympäristölautakunnan talouden ja toiminnan seuranta 1.1.-31.5.2025RAKYMPLK 18.06.2025 § 45
413/02.02.02.01/2025

Talouden ja toiminnan tilasta sekä tulosennusteesta raportoidaan vuoden 2025 talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden ja talouspalvelujen antamien tarkempien ohjeiden mukaan lautakunnille kuukausittain.

Viiden kuukauden toteutuman perusteella ennustetaan, että lautakunnan talous toteutuu talousarvion mukaisena.

Valmistelijat: taloussuunnittelija ja tulosalueiden vastuuhenkilöt

Ympäristönsuojelupäällikön päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

merkitä lautakunnan talouden ja toiminnan seurantaraportin ajalta 1.1. – 31.5.2025 tiedokseen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet

5 Rakennus- ja ympäristölautakunta talouden ja toiminnan seuranta 1.1.-31.5.2025

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 46

18.06.2025

ViranhaltijapäätöksetRAKYMPLK 18.06.2025 § 46
80/00.02.01.01/2025

yhdyskuntalakimies	26.05.2025 § 1
ympäristönsuojelupäällikkö	26.05.2025 § 14 16.06.2025 § 15

Viranhaltijapäätökset ovat luettavissa CloudMeetingissä.

Vs. rakennustarkastajan päätösehdotus:
Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

merkitä tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 47

18.06.2025

Merkintöjä

RAKYMPLK 18.06.2025 § 47

” Viranomaislautakuntatyöskentely ja uusi rakentamislaki -webinaari” tiistaina 26.8.2025 klo 17.00 - 19.00. Rakennus- ja ympäristölautakunta käy keskustelun koulutukseen osallistumisesta.

Vs. rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

26.8.2025 klo 17.00 - 19.00 webinaariin osallistumisesta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 40, § 41, § 42, § 45, § 46, § 47

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 43**VALITUSOSOITUS (Kunnallisvalitus)****Valitusoikeus ja valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomaisen ja valitusaika

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Ensisijainen valitusosoite on hallinto- ja tuomioistuinten asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64

Postiosoite: PL 1744, 70101 KUOPIO

Puhelin: 029 56 42500 (vaihde)

Faksi: 029 56 42501

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa: 18.6.2025

Valituskirjelmä

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valitusasiakirjojen toimittaminen ja maksut

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla voi valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitusasiakirjat voi lähettää omalla vastuullaan myös telefaksina tai sähköpostiviestinä. Tällöin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 44**YMPÄRISTÖNSUOJELULAIN MUKAINEN MUUTOKSENHAKU****Valitusoikeus ja valitusperusteet**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Valitusviranomainen

Vaasan hallinto-oikeus

Ensisijainen valitusosoite on hallinto- ja tuomioistuinten asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, VAASA

Postiosoite: PL 204, 65101 VAASA

Puhelin: 029 56 42611

Telefaksi: 029 56 42760

Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi

Aukioloaika: klo 08.00 - 16.15

Valitusaika

Valitus on tehtävä (kolmenkymmenen) 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valitusaika päättyy 28.7.2025.

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös annetaan tiedoksi 19.6.2025 yleisessä tietoverkossa julkaistulla julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on

- asianosaisella
- rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuinympäristön viihtyvyyden edistäminen ja jonka toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät

- toiminnan sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella toiminnan ympäristövaikutukset ilmenevät
- valtion valvoantaviranomaisella sekä vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella
- muulla asiassa yleistä etua valvovalla viranomaisella.

Valitus

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Valituksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan
- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
- jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusasiakirjojen toimittaminen ja maksut

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla voi valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitusasiakirjat voi lähettää omalla vastuullaan myös telefaksina tai sähköpostina. Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän tulee olla toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä valitusajan viimeisenä päivänä ennen virkaajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet> Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.