

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle valitukseen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 15.4.2026 § 18, rakentamislupa-asia 2026-49

RAKYMPLK 19.08.2026 § 46
535/10.03.00.02/2026

Itä-Suomen hallinto-oikeus on läheteellään 1.7.2026 Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakuntaa antamaan lausuntonsa [REDACTED] tekemästä valituksesta, joka koskee Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.4.2026 § 18 tekemää päätöstä, jolla on hylätty [REDACTED] Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymälle myönnetystä rakentamisluvasta nro 167-2026-49 § 49 tekemä oikaisupyyntö.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva lupa

Rakennuslupa 167-2026-49

Joensuun rakennustarkastaja myönsi 26.2.2026 tekemällään päätöksellä Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymälle rakentamisluvan nro 167-2026-49. Lupa koskee kokonais- ja kerrosalaltaan 1.486 m² suuruisen ammatillisen oppilaitosrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 167-444-41-174, piha-alueiden järjestelyä, ajoneuvoliittymien ja aidan rakentamista, puiden kaatamista toimenpidealueelta sekä nykyisen liikuntahallin sisäpuolisia muutostöitä ja pysäköintialueen rakentamista rantasaunan läheisyyteen.

Rakentamisluvan yhteydessä rakennustarkastaja myönsi vähäisenä poikkeamisena oikeuden poiketa kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta YL-1, lähipalveluiden korttelialue. Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus on toisen asteen opetukseen käytettävien tilojen sijoittaminen lähipalvelujen korttelialueeksi osoitetulle alueelle.

Rakentamisluvan mukaan poikkeaminen asemakaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta on vähäinen, kun otetaan huomioon, että rakentamisluvan tarkoittaman toiminnan, toisen asteen opetuksen, tyypilliset vaikutukset eivät merkityksellisesti poikkea asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, lähipalveluista. Lisäksi rakentamisluvan mukainen toiminta, opetustoiminta, on asemakaavan jälkeen vahvistetun yleiskaavan mukaista. Rakentamisluvan mukainen toiminta ei myöskään vaikeuta myöhempää asemakaavoitusta eikä edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista, joten rakentaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteuttamista. Lisäksi erityisenä syynä vähäiselle poikkeamiselle on rakentamisluvan perusteluissa mainittu se, että rakentamisluvan mukainen rakentaminen osaltaan turvaa suojeluarvoa omaavien rakennusten käytön ja alueella yli sata vuotta harjoitetun opetustoiminnan jatkamisen.

Oikaisuvaatimus ja sen käsittely

Valittaja on tehnyt yhdessä eräiden yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiön kanssa rakennustarkastajan päätöstä koskevan 10.3.2026 päivätyn oikaisuvaatimuksen Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnalle.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu rakentamislupaa koskevan päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan ja asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että hakijan hankkeesta on laadittava

kokonaisvaltainen ympäristö-, liikenne-, sosiaalinen ja kulttuuriperintöarvio ennen uutta lupaharkintaa. Lisäksi on vaadittu, että päätöksen täytäntöönpano kielletään välittömästi ja että alueella ei saa suorittaa puunkaatoja, maansiirtoja tai rakentamista ennen oikaisuvaatimuksen lainvoimaista ratkaisua.

Oikaisuvaatimuksen käsittely

Oikaisuvaatimus on annettu tiedoksi rakentamisluvan hakijalle. Hakija on antanut siltä pyydetyn vastineen.

Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt oikaisuvaatimuksen kokouksessaan 15.4.2026 § 18 kohdalla.

Valittaja on rakentamislain tarkoittama vastapäisen kiinteistön omistaja. Muiden valittajien osalta rakennus- ja ympäristölautakunta jätti oikaisuvaatimukset tutkimatta valitusoikeuden puutteen takia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on hylännyt oikaisuvaatimuksen ja pysyttänyt voimassa rakennustarkastajan päätöksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on katsonut, että rakentamisluvan vähäisen poikkeamisen myöntämiselle voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ovat olleet olemassa eikä muutakaan estettä rakentamisluvan myöntämiselle ole ollut. Rakennus- ja ympäristölautakunnan perustelut käyvät ilmi pöytäkirjasta.

Valitus

Valittaja vaatii, että rakennus- ja ympäristölautakunnan ja rakennustarkastajan päätökset on kumottava ja asia on palautettava rakennustarkastajalle uudelleen käsiteltäväksi rakentamislain 57 §:n mukaisena poikkeamislupa-asiana, jossa tulee erikseen arvioida, onko edes poikkeamislupa mahdollinen haettuun rakennushankkeeseen vai edellyttääkö se asemakaavamuutosta.

Lisäksi valittaja vaatii päätösten asettamista toimenpidekieltoon, koska rakentamisella turmeltaisiin pysyvästi ja peruuttamattomasti päätösten kohteena olevaa kulttuurihistoriallista arvoa sisältävää kiinteistöä.

Valittaja perustee vaatimuksiaan sillä, että:

- rakentamisluvan kaavanmukaisuutta on arvioitu pelkästään jatkumona alueella aiemmin harjoitetulle koulutustoiminnalle ilman, että toiminnan tosiasiallisia vaikutuksia oltaisiin millään tavalla edes pyritty arvioimaan;
- rakentamisluvan käsittelyssä on tapahtunut menettelyvirhe, kun museoviranomaiselta ei ole pyydetty rakentamislain 66 §:n 3 momentissa tarkoitettua lausuntoa vaikka lupaa on haettu kohteeseen tai alueelle, jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla;
- rakentamislain 59 §:ssä tarkoitetun vähäisen poikkeamisen myöntämiseen suojellulle ja asemakaavassa YL-1 ja osayleiskaavassa PY-merkinnällä varustetulle ei ole ollut, kun otetaan huomioon, että rakentamisluvan perusteella ollaan rakentamassa merkittävän kokoluokan korjaamohallia alueelle, jota ympäröi pientaloalue.
- kuulemisia ei ole toteutettu lain edellyttämällä tavalla.

Valituksen arviointia

Uudisrakennuksessa on kysymys opetukseen käytettävästä rakennuksesta, ei kaupallisesta tai teollisesta korjaamosta. Hakija on oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä antamassaan vastineessa tarkentanut hankkeen sisältöä ja vaikutuksia ympäristölle ja alueen liikenteelle.

Siltä osin kuin valituksessa on katsottu, että päätöstä rasittaa menettelyvirhe, kun lupakäsittelyn yhteydessä ei ole pyydetty museoviranomaisen lausuntoa, voidaan todeta seuraavaa:

Rakentamislain 66 §:n 3 momentin mukaan kunnan on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle:

- 1) jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla;
- 2) joka kuuluu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena tai voi vaikuttaa sellaisen kohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen;
- 3) jota koskee muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukainen rauhoitus; tai
- 4) joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen.

Pyhäselän kunnan vuonna 1997 vahvistama rakennuskaava ei sisällä rakennuksen tai maiseman suojelua koskevia määräyksiä.

Joensuun kaupungin vuonna 2012 vahvistama Reijolan osayleiskaava sisältää seuraavat suojelua koskevat määräykset:

Pohjois-Karjalan kansanopiston entiseen päärakennuksen kohdistuu kaavamerkintä SR/5.2. Merkintää koskevan määräyksen mukaan kysymyksessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Rakennusta tai rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Korjausrakentamisessa ja muissa toimenpiteissä tulee säästää rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivumateriaaleihin ja yksityiskohtiin perustuvat tunnuspiirteet. Opiston alueeseen kohdistuu kaavamerkintä sr. Merkintää koskevan määräyksen mukaan kysymyksessä on kyläkuvallisia arvoja omaava kulttuuri historiallisesti arvokas alue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kulttuuriympäristön vaaliminen, kulttuuriarvojen turvaaminen ja ominaispiirteisen säilyminen.

Uudisrakentamisen tai muiden toimenpiteiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennetun ympäristön luonteeseen ja kulttuurihistoriallisiin tunnuspiirteisiin. On huolehdittava, että rakentaminen on sijainniltaan, mittasuhteiltaan, muodoltaan ja julkisivumateriaaleiltaan maisemaan ja kyläkuvaan sopeutuvaa.

Museoviraston lausuntoa edellyttävän suojelun kohteena on Pohjois-Karjalan opiston entinen päärakennus. Rakennuslupan mukaiset työt eivät kohdistu millään tavoin suojeltuun rakennukseen, jolloin ei ole ollut myöskään tarvetta tämän suojelumääräyksen perusteella pyytää museoviranomaisen lausuntoa.

Kyläkuvallista arvoa omaavan maiseman osalta osayleiskaava tai rakentamislaki eivät edellytä museoviraston lausunnon pyytämistä. Joensuun kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt lupahakemuksen ja sen kanta on puoltava.

Päätöstä ei ole siis kumottava sillä perusteella, että lupavalmistelu yhteydessä museoviranomaiselta ei ole pyydetty lausuntoa.

Siltä osin kuin valitusta on perusteltu sillä, että edellytyksiä rakentamislain 59 §:n myöntämiselle ei olisi ollut, voidaan todeta, että sekä rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä, että oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä perusteet rakentamislain 59 §:n soveltamiseen on arvioitu ja harkittu tarkoin ja perustelut on kirjattu lupapäätökseen ja oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen. Keskeistä on, että rakentaminen on julkista opetustoimintaa, joka sijoittuu jo olemassa olevaan oppilaitosympäristöön ja poikkeamista asemakaavasta ja osayleiskaavasta voidaan pitää lain tarkoittamalla tavalla vähäisenä. Hakijan antaman selvityksen perusteella raskaan kaluston käyttö alueella on opetuksellista ja rajattua sekä määrältään että ajallisesti. Joensuun kaavoituksen lausunnon perusteella kaavoituksellista estettä hankkeen toteuttamiselle ei ole.

Päätöstä ei ole kumottava sillä perusteella, että edellytykset rakentamislain 59 §:n soveltamiselle olisivat puuttuneet.

Rakentamislain 63 §:n 1 momentin mukaan kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Rakentamislain 63 §:n 5 momentin mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Tältä osin todetaan, että kaikki rakentamislain 63 §:n 5 mukaiset naapurit on kuultu asianmukaisesti.

Rakentamislain 63 §:n 5 mukaisia naapureita on kuultu viranomaiskuulemisena. Kuullut naapurikiinteistöt 167-31-4-1, 167-444-31-120 ja 167-444-31-89. Huomautuksen kuulemisesta antoi kiinteistö 167-31-4-1. Rakentamisluvan hakija laati vastineen huomautukseen.

Lisäksi kuultiin alueen muita lähimpiä kiinteistöjä 167-31-2-4, 167-31-2-5 ja 167-31-32. Näistä ei huomautuksia saapunut.

Luvan hakija on myös tiedottanut lupahakemuksen vireillä olosta rakentamislain 63 § mukaisesti kohteella. Rakennustarkastaja ja rakennusvalvontainsinööri ovat huomioineet tiedotteen kohde katselmuksen yhteydessä 18.02.2026.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että rakentamislupa täyttää kaikilta osiltaan rakentamislaisissa rakentamisluvan myöntämiselle säädetyt edellytykset eikä perusteita päätöksen kumoamiselle tai palauttamiselle uudelleen käsiteltäväksi ole. Valitus on hylättävä.

Valmistelija: yhdyskuntalakimies ja rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

antaa edellä olevan lausunnon Itä-Suomen hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 167-2026-49 koskevasta valituksesta sekä toimittaa hallinto-oikeudelle sen pyytämät asiakirjat.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

