



Aika 24.09.2025, klo 14:00

Paikka Sähköinen ja Mäntyvaarantie 2, Rovaniemi, kokoushuone Hilla nro 136, Tekninen toimiala

Käsiteltävät asiat

- § 127 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen
- § 128 Pöytäkirjan tarkastus
- § 129 Ajankohtaiset asiat
- § 130 Ilmoitusasiat
- § 131 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus
- § 132 Ympäristölautakunnan talousarvio 2026
- § 133 Päätös vesilain mukaisesta asiasta, Tervola
- § 134 Lausunto YVA-ohjelmasta Kuusivuoman Tuulipuisto Ky, Kuusivuoman tuulivoimahanke ja sähkönsiirto, Ylitornio, Tornio, Tervola
- § 135 Lausunto Lapin ELY-keskuskukun YVA-selostuksesta, Ailangantunturin pumppuvoimalaitos ja 400 kV:n voimajohto Pirttikoskelle
- § 136 Sijoituslupahakemus sähköjohdon asentamiseksi, 698-407-1-80 kiinteistölle, Käyrämö, Rovaniemi 2025-231
- § 137 Kuntalaisaloite - Lyhytvuokrausta koskeva aloite
- § 138 Veloitteen ja uhkasakon asettaminen, Metsäpolku 1-3
- § 139 Veloitteen ja uhkasakon asettaminen, Metsäpolku 2
- § 140 Kokouksen päättäminen



Osallistujat

Päivi Salminen, puheenjohtaja
Juho-Matti Pekkala, 1. varapuheenjohtaja
Marita Kuoksa, sihteeri
Kaj Hellsten
Jouko Lampela
Anne Liedes
Vilma Ohinmaa
Ella Partanen
Ella Siltanen
Juha Uurtamo
Iina Ahokas
Kirsi Alanne, kaupunginlakimies
Tarja Bergman, johtava ympäristötarkastaja
Aimo Ekonoja
Pirjo Hietala
Elina Holm
Juha Joonas
Marja Juustovaara
Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja
Rauno Kelahaara, Ranuan jäsen
Sini-Sisko Kilpeläinen, terveystarkastajan johtaja
Esa Kiviniemi
Jari Kortessalmi, rakennustarkastaja
Paulina Koskeniemi
Hannu Kuukasjärvi
Erkki Löf
Pertti Onkalo, toimialajohtaja
Hannu Pessa, konsernitalouspäälikkö
Sara Seppänen
Susanna Viitala



§ 127

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy työjärjestyksen.



§ 128

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Anne Liedes ja varalle Ella Siltanen.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 30.09.2025.

Pöytäkirja julkaistaan 01.10.2025 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon www.rovaniemi.fi/paatöksenteko.

Lisäksi ympäristölautakunta päättää, että tässä kokouksessa annettavien Rovaniemen kaupunkia koskevien rakentamis- ym. lupapäätösten sekä maa-aines- ja ympäristölupapäätösten kuulutuksen julkaisupäiväksi määrätään 01.10.2025.

Ylitornion kuntaa koskevien rakentamis- ym. lupapäätösten sekä Pellon, Kolarin, Ranuan ja Tervolan kuntaa koskevien maa-aines- ja ympäristölupapäätösten kuulutuksen julkaisupäiväksi määrätään 03.10.2025.



§ 129

Ajankohtaiset asiat

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Esittelijän katsaus ajankohtaisista ja valmistelussa olevista asioista:

Yksiköiden ajankohtaiset asiat mm.

- rakennuslupatilasto
- taloustilanne
- katsaus asunnoissa tapahtuvaan majoitustoimintaan



§ 130

Ilmoitusasiat

Pohjois-Suomen aluehallintoviraston päätös Turtolan jakokunnan vedet

-vesiosakaskunnan hakemuksesta saada rakentaa uusi pohjapato Paamajokeen ja palauttaa Paamajoen vedenkorkeus ennen padon murtumista edeltäneelle tasolle, Pello

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen päätös, jolla on myönnetty lupa rauhoitetun lintulajin (törmäpääsky) pesien hävittämiseen, Rovaniemi.

Teknisen lautakunnan päätös, Henkilöstöohjelman toimenpiteet 2025 osavuosisikatsauksen raportti

Teknisen lautakunnan päätös, 23.9.2025 § 148 Riskienhallintasuunnitelman raportointi 05-08/2025

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätös 27.5.2025 § 92, Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa valituksen johdosta. Kaupungin lakimies on antanut lausunnon 15.9.2025. (ROIDno-2025-2460).

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

§ 131

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Rakennusvalvonnan päätökset löytyvät oheismateriaalina esityslistan kohdasta ajankohtaiset asiat.

Viranhaltijapäätökset ajalta 13.8. - 18.09.2025

Johtava rakennustarkastaja Hannu Kangas, 38 §

Rakennustarkastaja Jari Kortesalmi, 117 - 139 §

Rakennustarkastaja Tapio Lakkala, 14 - 27 §

Tarkastusinsinööri Juho Tapio, 171 - 178 §

Paikkatietoinsinööri Juha Iivari, 53 - 69 §

Valvontainsinööri Jarko Uusipulkamo, 18 - 22 §

Valvontainsinööri Arto Sakaranaho 13 - 5 §

Ylitornion kunnan päätökset, 4 kpl Lupapiste

Johtava rakennustarkastaja

Muu päätös:

§ 7 Vakuuden palauttamispäätös, Juhani Pyhäjärvi, 2025-379. Oikeus aloittaa rakennustyöt ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta RakL 78 §, 15.09.2025

§ 8 Vakuuden palauttamispäätös, KESKO OYJ, oikeus aloittaa rakennustyöt ennenkuin lupapäätös 2021-143 on saanut lainvoiman (MRL 144 §), 15.09.2025

§ 9 Vakuuden hyväksymispäätös, Nivankylän Ajoharjoittelurata Oy, 2025-343. Oikeus aloittaa rakennustyöt ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta RakL 78 §, 15.09.2025

Rakennustarkastaja

§ 2 Vakuuden palauttamispäätös, Padel Oy, lupanro 698-2025-185. Oikeus aloittaa rakennustyöt ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta RakL 78 §, 03.09.2025

Terveysvalvonnanjohtaja Rovakaaren ympäristöterveydenhuolto

Henkilöstöpäätös:

§ 3 Kaupungineläinlääkärin viran täyttäminen, Kolari, 03.09.2025

Ympäristötarkastaja

Muu päätös:

§ 21 Päätös Oloruru Olohuone ry:n jättämästä meluilmoituksesta, 26.08.2025

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Asia käsitellään esittelijän tekemien päätösten osalta hallintosäännön 152 § mukaisesti puheenjohtajan selostuksen pohjalta.

Ympäristölautakunta merkitsee edellä olevat viranhaltijapäätökset tiedoksi. Ympäristölautakunta päättää olla käyttämättä otto-oikeutta rakennustarkastajan § 2, johtava rakennustarkastajan § 7-9 ja terveystarkastajan johtajan § 3 päätöksiin.



Rakentamisluvat on kuulutettu erillisellä kuulutuksella ja rakennus,- ym. lupapäätökset on kuulutettu julkipanoilmoituksilla. Näihin päätöksiin lautakunnalla ei ole otto-oikeutta.

Ympäristölautakunta toteaa, että viranhaltijapäätökset pidetään nähtävillä pöytäkirjan kuulutuksen yhteydessä ympäristövalvonnassa os. Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemi.

Päätöksiä koskevia pöytäkirjanotteita voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta sähköpostilla kirjaamo(at)rovaniemi.fi, soittamalla numeroon 016 322 6014 (ma - pe klo 9 - 15) tai käymällä Osviitta asiointipisteessä, osoite Koskikatu 19, Rovaniemi (avoinna ma - to klo 9 - 16.30 ja pe klo 9 - 15.30; kesä-heinäkuussa ma - to klo 9 - 16, pe klo 9 - 15).



§ 132

Ympäristölautakunnan talousarvio 2026

ROIDno-2025-3010

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Pessa, konsernitalouspäälikkö, hannu.pessa@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Talousarvio 2026 Ympäristölautakunta
- 2 Tekniset palvelut -toimialan henkilöstösuunnitelma

Kuntalain 110 §:n mukaan valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet. Talousarvion hyväksymisen yhteydessä valtuuston on hyväksyttävä myös taloussuunnitelma kolmeksi tai useammaksi vuodeksi (suunnitelmakausi). Talousarviovuosi on taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi. Talousarvio ja -suunnitelma on laadittava siten, että ne toteuttavat kuntastrategiaa ja edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan. Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään kunnan ja kuntakonsernin toiminnan ja talouden tavoitteet. Talousarvioon otetaan tehtävien ja toiminnan tavoitteiden edellyttämät määrärahat ja tuloarviot sekä siinä osoitetaan, miten rahoitustarve katetaan.

Rovaniemen kaupungin hallintosäännön (Kv 9.12.2024 § 101) 73 §:n mukaisesti valtuusto hyväksyy toimielimille sitovat toiminnan ja talouden tavoitteet sekä euromääräiset sitovuudet. Kaupunginhallitus hyväksyy vuosittain talousarvion suunnitteluohjeet, jotka sisältävät taloussuunnittelukehyksen. Toimialat laativat talousarvioehdotuksensa kaupunginhallituksen hyväksymän aikataulun mukaisesti.

Kaupunginhallitus hyväksyi talousarvion laadintaohjeet 11.8.2025 § 237, jonka mukaan toimielinten on käsiteltävä talousarvioehdotus 30.9. mennessä. Kaupunginvaltuusto käsittelee talousarviota marraskuussa, jonka jälkeen tehdään toimielimiin tarkennetut käyttösuunnitelmat ja investointien työohjelmat.

Talousarviokehys

Kaupunginhallituksen hyväksymä talousarviokehys ympäristölautakunnan osalta on -1,56 milj. euroa (toimintakate). Sisäisten vuokrien, siivousten ja muiden sisäisten siirtojen jälkeen kehykseksi muodostuu -1,54 milj. euroa. Laadintaohjeen mukaisesti ympäristölautakunnan talousarvio on laadittava kehykseen.

Talousarvioehdotus 2026

Talousarvioesityksessä laadinnassa on huomioitu:

-

Lautakunnan toimintakatteen muodostuu -1,54 milj. euroa, jossa +8 prosentin muutos kuluvaan vuoteen. Koko talousarvioesitys tavoitteineen liitteenä.

Henkilöstömuutokset

Henkilöstösuunnitelma on liitteenä 2.

Ehdotus



Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan talousarvioesityksen vuodelle 2026,
2. esittää sitä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle vuoden 2026 talousarvioksi ja
3. merkitä tiedoksi teknisten palveluiden henkilöstösuunnitelman ympäristövalvonnan osalta.

Ympäristölautakunta, § 88, 24.06.2020

Ympäristölautakunta, § 167, 16.12.2020

Ympäristölautakunta, § 133, 24.09.2025

§ 133

Päätös vesilain mukaisesta asiasta, Tervola

ROIDno-2020-2115

Ympäristölautakunta, 24.06.2020, § 88

Valmistelijat / lisätiedot:

Harri Katainen, ympäristötarkastaja, harri.katainen@rovaniemi.fi

Liitteet

1 ulkuniemi liite 1.pdf

2 ulkuniemi liite 2.pdf

3 Liite 3, Kartta_ja_kuvaliite__Ulkuniemi.pdf

Vesilain mukainen asia Ulkuniemi, Tervola

Asian taustaa

Kesällä 2013 joukko maanviljelijöitä joilla on viljelyksiä Lapinojan / Lapinjängän alueella, ovat yhteistuumin peranneet Lapinojaa sekä Jurvanojaa parantaakseen peltojensa vesitaloutta. Kyseisillä perkaustoimilla ei ole ollut vesilain mukaista lupaa eikä asiassa ole suoritettu ojitustoimitusta. Juhani Ulkuniemellä on omakotitalo sekä kiinteistöön kuuluva tontti heti Romsinvaarantien eteläpuolella Jurvanojan varrella, tontti rajoittuu käytännössä Jurvanojaan. Heti perkaustoimien jälkeen Ulkuniemi on asioinut Meri-Lapin ympäristövalvontaan ja kritisoinut perkaustoimien rajuutta ja työn jälkeä. Ulkuniemi on tuoreeltaan ilmaissut pelkonsa tonttinsa maiden vyörymisestä Jurvanojan laidalla ja vaatinut perkauksen jälkien ennallistamista.

Meri-Lapin ympäristölautakunta on aiemmin käsitellyt asiaa ja antanut tapauksessa viisi päätöstä vuosina 2014-2016. Meri-lapin ympäristölautakunta mm. velvoitti ojituksen toteuttajia esittämään ennallistamissuunnitelma johon perustuen korjaavat toimet voidaan tehdä, suunnitelma tehtiin mutta ennallistoimet ovat jääneet tekemättä. Meri-Lapin viimeksi antamallaan päätöksellä 21.6.2016 §62 lautakunta siirsi asian käsittelyn Pohjois-suomen aluehallintovirastoon vesilain mukaiseen käsittelyyn. PS Avi katsoi kuitenkin ratkaisussaan 9.5.2017 ettei lautakunta ole voinut siirtää asian käsittelyä aluehallintovirastoon ja on täten palauttanut asian uudelleen käsiteltäväksi.

Ulkuniemi on hakenut Kho:sta lainvoimaisen päätöksen purkua, Kho on päätöksellään 6.11.2018 hylännyt purkuhakemuksen ja toteaa ettei asian uudelleen käsittelyyn ole estettä. Kho:n päätös liite 1.

Asian käsittely Rovaniemen ympäristövalvonnassa

Tervolan kunnan ympäristöasiat ovat tulleet Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnalle 1.1.2019. Ulkuniemen asiamies on lähestynyt ympäristövalvontaa 10.6.2019 ja tiedustellut asian käsittelyn tilaa. Asian selvittämiseksi paikalle on tehty kaksi katselmusta 28.6.2019 sekä 20.5.2020. Katselmukselle 28.6.2019 oli kutsuttu ojittajat ja Ulkuniemi. Katselmuksen tarkoitus oli

kuulla molempia osapuolia ja saada ajantasaiset havainnot paikan päällä. Kysyttäessä Ulkuniemeltä hän ilmoitti kärsimiksi vahingoikseen noin metrin kaistaleen tonttimaata maanvyörymän seurauksena ja mansikkapenkin sekä viinimarjapensaan.

Uusi katselmus 20.5.2020 tehtiin sen vuoksi että saadaan havainnot korkean veden aikaan.

Molemmilla katselmuksilla on Ulkuniemeltä kysytty hänen vaatimuksensa asiassa. Molemmilla kerroilla hän on vastannut että vaatimukset ovat seitsemän kohtaa joka on kirjattu hänen asiamiehensä Jarkko Kiihan kirjeeseen 26.11.2018. liite 2

Asiassa saatu näyttö ja päätös

Ojittajat Pekka Nieminen, Juha Lampela, Ismo Lahti ja Matti Vuolukka ovat perkanneet Lapinojan sekä Jurvanojaa ilman vesilain mukaista lupaa tai ojitustoimitusta. Ojitukselta on aiheutunut Juhani Ulkuniemelle maisemallista haittaa sekä pihamaan pientymistä ojan sortumisen myötä. Lisäksi sortuman ja ojan reunan jyrkkenemisen vuoksi katsotaan menetetyksi mansikkapenkin sija, penkassa alaspäin luisunut viinimarjapensas ja yksi voimakkaasti kallistunut pihapuu (mänty). Verrattaessa vuoden 2013 valokuvaan joissa näkyy tuore kaivuun jälki nykyhetkeen kevät 2020 voidaan arvioida ojan penkan sortumisen/ jyrkkenemisen vieneen Ulkuniemen pihamaata noin metrin kaistaleen 30 metrin matkalta.

Kartta - sekä kuvaliite.

Ympäristötarkastaja

Ojittajat Pekka Nieminen, Juha Lampela, Ismo Lahti ja Matti Vuolukka määrätään korvaamaan yhteisvastuullisesti Ulkuniemelle menetetystä piha-alueesta 30 m² 246€, mansikkapenkin arvona 50 € , menetetty viinimarjapensas 20 € ja pihapuu 50€ sekä kertakorvauksena 1500€ ojan reunan kiveämiskustannuksista sekä maisemahaitasta, yhteensä 1866 €

Päätöksen perustelut

Ojittajat ovat suorittaneet ojituksen luvatta eikä Ulkuniemi ole ollut tietoinen kaivuutöiden laajuudesta ja vaikutuksista hänen tonttinsa kohdalla. Ojituksessa on kajottu myös Ulkuniemen pihamaan puolelle, aiheuttaen aluemenetystä sekä maisemahaittaa. Näin ollen Ulkuniemi on oikeutettu edellä määrättyihin korvauksiin.

Korvaus menetetystä piha-alueesta 30 m² on laskettu tonttimaan arvon 15 000€ mukaan kertaa kaksi. Ulkuniemen tontti 0,367 ha ja käytettäessä arvoa 15 000€ yhden neliömetrin arvoksi tulee n. 4,1€. $4,1 \cdot 30 = 123$ € tämä kerrottuna kahdella antaa 246€ tonttimaan hinta on korotettu kahdella koska kyseessä on jo valmiiksi rakennettu piha.

Mansikkapenkin 4 metriä arvoksi saatiin 50€ katselmuksilla Ulkuniemi on ilmoittanut että ko penkissä on kasvatettu mansikkamaalta otettuja taimia.

Viinimarjapensaan taimen arvo 10€ korotettuna kahdella 20€ koska kyseessä täysikasvuinen marjaa tuottava pensas

Kallistuneen männyn arvo sellupuuna/pikkutukkina on 10-15€ korotettuna 50 € koska kyseessä pihapuu.

Ulkuniemen vaatimuskirjeessä liite 2 on vaadittu alueen ennallistamista, mm. luiskaamista ja ojan reunojen kiveämistä. Molemmilla katselmuksilla 2019 ja 2020 voitiin todeta ettei ojan penkassa näy uusia vyörymiä ja alue on nurmettunut. Kuten aiemmin on todettu ja Ulkuniemi 2019 katselmuksella totesi aluemenetys grillikodalta tontin rajalle 30 matkalta on noin 1 metrin luokkaa. Sama voidaan todeta verrattaessa valokuvia 2013 ja 2019/2020 vuosilta. Grillikodalta ylävirtaan päin ojanreunan sortuminen on ollut vähäisempää, sitä on vaikea kuvista todeta.

Koska näyttää siltä että päätöksentekohetkellä kesäkuussa 2020 ojan sortuminen on lakannut ja alue on nurmettunut, ei ole välttämätöntä tarvetta luiskaamiseen joka edelleen pienentäisi Ulkuniemen tonttia eikä ojan reunan kiveämiseen. Päätöksessä on määrätty kuitenkin 1500€ korvausta jota voidaan käyttää ojan reunan kiveämiskustannuksiin mikäli Ulkuniemi haluaa sen varotoimenä tehdä.

Vaatimuskirjeessä on myös vaadittu asianajokuluja. Lautakunta katsoo ettei vesilain mukaisessa ratkaisussa voida ottaa niihin kantaa, vaan asiassa määrätty korvaus koskee suoraan ojituksesta koituneiden menetysten korvaamista.

Sovelletut oikeusohjeet: Vesilaki (587/2011) 5 luku 5§, 7§, 9§ ja 10§

Ehdotus

Esittelijä: Erkki Lehtoniemi, palvelualuepäällikkö

Ympäristölautakunta päättää ympäristötarkastajan esityksen mukaisesti.

Päätös

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti ympäristöpäällikön esityksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta, 16.12.2020, § 167

Valmistelijat / lisätiedot:

Harri Katainen, ympäristötarkastaja, harri.katainen@rovaniemi.fi

Juhani Ulkuniemi on valittanut Rovaniemen ympäristölautakunnan tekemästä päätöksestä 24.6.2020 § 88. Ko. päätöksessä on annettu ratkaisu asiasta jossa joukko maanviljelijöitä on ilman asianmukaisia lupia perkanneet Jurvanojan vesistöä. Jurvanojaa on perkattu myös Juhani Ulkuniemen omistaman omakotitalon tontilta (tontti rajoittuu vesistöön), siten että kaivinkone on ollut ojan vastakkaisella puolella Ulkuniemeen nähden mutta koneen kauha on ulottunut Ulkuniemen kiinteistön puolelle. Perkaustyössä Ulkuniemi on menettänyt ojan rannasta perkauksen / maansortuman myötä n. 30 m² pihamaataan sekä joitain istutuksia ja kasvimaata. Ympäristölautakunnan valituksenalaisessa päätöksessä on määrätty korvaukset menetetyistä pihamaasta, istutuksista sekä varotoimenpiteenä tehtävästä ojan reunan kiveämisestä (yhteensä 1866 €).

Valituksessaan Ulkuniemi vaatii ojan ennallistamista, euromääräisiä korvauksia noin kymmenkertaisena (vaatimus 20 000 €) sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamista. Ulkuniemen valitus kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Ympäristötarkastaja

Lausuntonaan ympäristölautakunta toteaa ettei asiassa ole esitetty mitään uutta olennaista tietoa. Valitus tulee hylätä perusteettomana ja pysyttää lautakunnan 24.6.2020 § 88 tekemä päätös.

Ehdotus

Esittelijä: Erkki Lehtoniemi, palvelualuepäällikkö

Ympäristölautakunta päättää ympäristötarkastajan ehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti ympäristöpäällikön esityksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta, 24.09.2025, § 133

Valmistelijat / lisätiedot:

Harri Katainen, ympäristötarkastaja, harri.katainen@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Meri-Lapin aiempi käsittely
- 2 JURVANOJAN ENNALLISTAMINEN KIIINTEISTÖN 9_200 OSALTA 12.6.2015

Asian taustaa

Kesällä 2013 joukko maanviljelijöitä ovat yhteistuumin peranneet Tervolan Lapinojaa sekä Jurvanojaa parantaakseen peltojen vesitaloutta. Kyseisillä perkaustoimilla ei ollut vesilain mukaista lupaa eikä asiassa ole toimitettu ojitustoimitusta. Ojitukselta on tuoreeltaan aiheutunut Juhani Ulkuniemen omistamalle kiinteistölle vahinkoa.

Asiaa on aiemmin hoitanut Meri-Lapin ympäristölautakunta joka on käsitellyt asiaa 16.12.2014 § 154 ja 16.6.2015 § 61 ko. päätökset liitteenä 1. 16.12.2014 § 154 päätöksessä Meri-lapin ympäristölautakunta on asettanut seuraavat velvoitteet kohta 1, Jurvanojan perkauksen toteuttajien tulee yhteisvastuullisesti esittää 12.6.2015 mennessä sellainen suunnitelma jonka toteutuksella korjataan Ulkuniemen kiinteistölle aiheutuneet vahingot. Kohta 2, Jurvanojan perkauksen toteuttajien tulee yhteisvastuullisesti toteuttaa lautakunnan hyväksymä suunnitelma.

Lautakunta on saanut OTSO metsäpalveluiden 12.6.2015 laatiman Jurvanojan ennallistamissuunnitelman ja hyväksynyt sen kokouksessaan. Ennallistamissuunnitelman mukaista korjaustyötä ei ole tehty. Ennallistamissuunnitelma on liitteenä 2.

Jälkeenpäin, vuonna 2019 Tervolan kunnan ympäristönsuojeluasiat ovat siirtyneet sopimuksen perusteella Rovaniemen kaupungin hoidettavaksi. Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta on päätöksessään 24.6.2020 § 88 todennut vahingot ja määrännyt ojittajat maksamaan Ulkuniemelle vahingonkorvauksia. Tarkempi asian

taustoitus ja korvausten määrittely on kuvattu ympäristölautakunnan päätöksessä 24.6.2020.

Ulkuniemi valitti lautakunnan päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen, hallinto-oikeus kumosi ympäristölautakunnan päätöksen siltä osin kuin lautakunnan katsottiin hylänneen asiassa aiemmin valmisteltu hallintopakkoasia. Hallinto-oikeuden päätös oheismateriaalina.

Hallinto-oikeuden ratkaisu:

Hallinto-oikeus on kumonnut Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnan päätöksen siltä osin kuin ympäristölautakunta on hylännyt hallintopakkohakemuksen Jurvanojan ennallistamisesta Ulkuniemen kiinteistön kohdalla ja palauttanut asian lautakunnalle tältä osin uudelleen käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi.

Asiakirjoihin sisältyvien valokuvien sekä muun asiakirjoihin sisältyvän selvityksen perusteella hallinto-oikeus on katsonut, toisin kuin ympäristölautakunta, että tarve ennallistamistoimille ei ole poistunut. Ojituksen suorittajat ovat aiheuttaneet haittaa Ulkuniemen kiinteistölle ja siten toimineet vesilainsäännösten vastaisesti.

He eivät ole noudattaneet Meri-Lapin ympäristölautakunnan lainvoimaista päätöstä, jolla heidät on veloitettu toteuttamaan edellä tarkoitettu 12.6.2015 päivätty ennallistamissuunnitelma.

Edellä olevan perusteella asiassa ovat hallintopakon asettamisen edellytykset olemassa. Tämän vuoksi ympäristölautakunnan olisi tullut vesilain 14 luvun 4 §:n nojalla velvoittaa ojituksen suorittajat toteuttamaan 12.6.2015 päivätty suunnitelma Jurvanojan ennallistamisesta kiinteistön 845-402-9-200 kohdalla.

Asian uusi käsittely Rovaniemen ympäristövalvonnassa

Kesällä 2025 ojituksen toteuttajat sekä Ulkuniemi on kuultu. Ojituksen toteuttajat 8 hlö ilmoittavat vastineessaan 6.8.2025 (oheismateriaalina) ketkä ovat asianosaisia sekä kertovat valmiutensa suorittaa OTSO metsäpalveluiden 12.6.2015 laatiman suunnitelman mukaisen ennallistamistyön. Aikaa ennallistamisen suorittamiseen ojittajat pyytävät kesän 2026 loppuun saakka.

Kahdeksan henkilön allekirjoittaman vastineen lisäksi Meri-Lapin asian käsittelyn vaiheessa prosessissa mukana ollut Ismo Lahti on jättänyt oman vastineen. Vastineessaan hän ehdottaa kohteelle kevyempää maisemanhoito raivausta, sekä pienen korvauksen maksamista Ulkuniemelle. Lisäksi hän vaatii koko oja alueelle ojitustoimitusta sekä ojitusyhtiön perustamista. Ko. vastine oheismateriaalina.

Ulkuniemen asiamies Jarkko Kiiha on ilmoittanut oma-aloitteisesti heidän vaatimuksena sähköpostitse 14.3.2025. Vaatimus on kolmeosainen kohta 1. Ulkuniemi vaatii että OTSO metsäpalveluiden 16.6.2015 hyväksytty ennallistamissuunnitelma toteutetaan, jollei muuten niin laiminlyöjien kustannuksella. Kohta 2. vaatii korvauksia 20 000€ kohta 3. Ulkuniemi vaatii oikeudenkäyntikulujaan korvattaviksi.

Lisäksi Ulkuniemi toivoo ennallissuunnitelman päivytystä ja toteutusta siten että hänen tontti ei pienene sekä suosittelee käytettävän tiettyä urakoitsijaa.

14.3.2025 vapaamuotoisesti lähetetyn sähköpostin lisäksi, kuuleminen on 3.9.2025 ulotettu uudestaan Ulkuniemelle asiamiehensä kautta. He ovat ilmoittaneet uudistavansa 14.3.2025 lausutun sekä lisäksi tähdentäneet että ennallistaminen tulisi

tehdä nimenomaan 12.6.2015 laaditun suunnitelman mukaan. Suunnitelmasta on olemassa toinenkin versio joka hieman poikkeaa 12.6.2015 päivätystä. Kirjeessään he ottavat kantaa asianosaisiin sekä ennallistamisen suunniteltuun toteutustapaan. Sekä toivovat lautakunnalta teettämisvelvoitteen asettamista ennallistamistyön varmistamiseksi. Ko vastineet 14.3.2025 sekä 15.9.2025 ovat oheismateriaalina.

Vesilain (572/2025) 14 luvussa § 2 säädetään:

Jos tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä ei ole noudatettu, Lupa- ja valvontaviraston tai kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on asian laatu huomioon ottaen:

1) kehotettava lopettamaan säännösten tai määräysten vastainen menettely;

2) **pantava vireille 4 §:ssä tarkoitettu hallintopakkoasia;**

3) ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten, jollei tekoa ole olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä.

Ympäristötarkastaja

Vesilaki 14 luku § 2 ja Vaasan hao oikeuden päätös 4.9.2023 huomioon ottaen Rovaniemen kaupungin ympäristöviranomainen käynnistää hallintopakkomennettelyn asiassa, Jurvanojan ennallistaminen kiinteistön 845-402-9-200 kohdalla.

Ympäristölautakunta määrää Jurvanojan perkaamiseen osallistuneita kahdeksaa henkilöä jotka on nimetty ojittajien antamassa vastineessa yhteisvastuullisesti suorittamaan Jurvanojan ennallistamisen kiinteistön 9-200 kohdalla 16.6.2015 hyväksytyn suunnitelman mukaan 30.10.2026 mennessä sillä uhalla että jollei työtä suoriteta määräaikaan mennessä tekemättä jätetty toimenpide teetetään asianomaisten kustannuksella.

Ennallistamistyö tulee suorittaa Jurvanojan toiselta rannalta kiinteistön 9-267 puolelta pääosin täyttämällä ja siten että Ulkuniemen kiinteistö ei luiskauksien vuoksi enää nykyisestään pienene. Ympäristövalvonta hyväksyy tämän päätöksen saatua lainvoiman ennallistamistyölle valvojan jonka palkkauksesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat ojittajat. Työn tultua valmiiksi vastaanottotarkastuksen suorittavat Rovaniemen ympäristövalvonnan edustaja, työn valvoja sekä Juhani Ulkuniemi.

Mitä tulee Ulkuniemen vaatimukseen 20 000€ korvauksesta, ympäristölautakunta hylkää korvausvaatimuksen, sekä vaatimuksen oikeudenkäyntikuluista.

Ismo Lahden vastineessaan esittämän vaihtoehto kevyt maisemanhoitoraijaus ja korvauksen maksu Ulkuniemelle, sekä koko ojan kattava ojitustoimitus ja ojitussyhtiön perustaminen eivät ole hallinto-oikeuden päätös huomioon ottaen mahdollisia tässä käsittelyssä.

Päätöksen perustelut

Hallinto-oikeus on katsonut että jo aiemmin valmisteltua hallintopakko asiaa ei voida jättää viemättä loppuun sillä perusteella että ennallistamistarve on vähentynyt ja että koitunut vahinko korvattaisiin rahallisesti. Näin ollen ympäristölautakunta määrää asiassa teettämisvelvoitteen.



Ulkuniemen vaatimus 20 000€ korvauksesta on perusteeton koska tällä päätöksellä hänelle aiheutunut vahinko ennallistetaan Ulkuniemen hyväksymällä tavalla OTSO Metsäpalveluiden 12.6.2015 päivetyn suunnitelman mukaisesti. Asia on pantu vireille ja tässä päätöksessä käsitelty hallintopakkoasiana. Vesilain 14 luvun 4§ säännös huomioon ottaen hallintopakkoasian yhteydessä ei ole mahdollista käsitellä korvausvaatimuksia. Tämän vuoksi Ulkuniemen tulee vastata oikeudenkäynti kustannuksista itse.

Sovelletut oikeusohjeet Vesilaki (587/2011) 5 luku 5§, 7§ 14 luku 2§, 4§, 5§

Hallintolaki (434/2003) 11 luku 67 §

uhkasakkolaki (1113/1990)

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta päättää ympäristötarkastajan ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Juhani Ulkuniemi postitse, velvoitettavat ojittajat todisteellisesti

§ 134

Lausunto YVA-ohjelmasta Kuusivuoman Tuulipuisto Ky, Kuusivuoman tuulivoimahanke ja sähkönsiirto, Ylitornio, Tornio, Tervola

ROIDno-2025-3741

Valmistelijat / lisätiedot:

Päivi Rata-Romakkaniemi, terveystarkastaja, paivi.rata-romakkaniemi@rovaniemi.fi
Pekka Peuranen, ympäristötarkastaja, pekka.peuranen@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö YVA-ohjelmasta, Kuusivuoman tuulivoimahanke, Ylitornio, Tornio, Tervola

Viite: Lapin ELY-keskuksen lausuntopyyntö LAPELY/3998/2024

Lausunnon antaja:

Rovaniemen kaupungin, Ylitornion kunnan ja Tervolan kunnan

ympäristönsuojeluviranomainen,

Rovaniemen kaupungin ja Ylitornion kunnan terveydensuojeluviranomainen
sekä

Rovaniemen kaupungin ja Ylitornion kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Lapin ELY-keskus on yhteysviranomaisena pyytänyt em. viranomaisilta lausuntoa Kuusivuoman tuulivoimahankkeen ja 400 kilovoltin voimajohdon ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta (YVA-ohjelma).

YVA-menettely

YVA-menettely ei ole varsinainen lupamenettely. YVA-menettelyssä tarkastellaan hankkeen vaikutuksia ihmisiin, ympäristön laatuun ja tilaan, maankäyttöön, elinkeinoihin ja luonnonvaroihin sekä näiden keskinäisiin vuorovaikutussuhteisiin. YVA-ohjelma sisältää mm. työohjelman sekä esityksen tarvittavista selvityksistä ja menetelmistä. Arviointityön tulokset esitetään YVA-selostuksessa. Toiminnan kehittäminen alueelle jatkuu tarvittavilla lupa- ja kaavaprosesseilla.

Hankkeen kuvaus

Kuusivuoman Tuulipuisto Ky suunnittelee tuulivoimahanketta Ylitorniolle noin 3,7 kilometriä kaakkoon Mellakosken kylästä. Etäisyyttä hankealueesta Rovaniemen kuntarajaan on noin 1,8 km, Tornion kuntarajaan 3,0 km ja Tervolan kuntarajaan 4,6 km. Tuulivoimala-alueen pinta-ala on noin 4900 ha ja hankkeen kokonaisteho on enintään 310 MW. Tuulivoimaloiden lisäksi alueelle rakennetaan yhdys- ja huoltotiet, sisäinen sähköasema ja 100 MW/200 MWh:n akkuvarasto, osa voimajohdosta sekä maakaapelointi voimaloilta sähköasemalle. Sähkön siirtämiseksi rakennetaan 400 kV:n voimajohto tuulivoimala-alueelta etelään Tornion kautta Tervolaan Fingrid Oyj:n uudelle Louepalon sähköasemalle.

YVA-menettelyssä tarkastellaan seuraavia vaihtoehtoja

Vaihtoehto VE0: Hanketta ei toteuteta.

Vaihtoehto VE1: Rakennetaan enintään 31 tuulivoimalaa, joiden kokonaiskorkeus on enintään 300 m ja yksikköteho 8–10 MW.

Vaihtoehto VE2: Rakennetaan enintään 23 tuulivoimalaa, joiden kokonaiskorkeus on enintään 270 m ja yksikköteho 8–10 MW.

Sähkönsiirto VEA: Rakennetaan noin 37–44 km pitkä 400 kV:n voimajohto, joka sijoittuu noin 26–33 km uuteen maastokäytävään sekä noin 11 km Petäjäskoski–Letsi ja Viitajärvi–Petäjäskoski 400 kV:n voimajohtojen rinnalle, niiden pohjoispuolelle.

Sähkönsiirto VEB: Rakennetaan noin 41–48 km pitkä 400 kV:n voimajohto, joka sijoittuu noin 23–30 km uuteen maastokäytävään sekä noin 19 km Petäjäskoski–Letsi ja Viitajärvi–Petäjäskoski 400 kV:n voimajohtojen rinnalle, niiden eteläpuolelle.

Suunnitellun tuulivoimahankkeen selvittävät vaikutustyyppit

- maankäyttö, yhdyskuntarakenne ja elinkeinot
- luonnonvarojen hyödyntäminen
- ilmasto ja ilmanlaatu
- äänimaisema ja valo-olosuhteet
- maisema, kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö
- liikenne
- maa- ja kallioperä
- pinta- ja pohjavedet, sekä kalasto
- kasvillisuus ja luontotyyppit
- linnusto ja muu eläimistö
- Natura-alueet ja muut luonnonsuojelualueet
- poronhoito
- ihmisten elinolot ja viihtyvyys
- virkistyskäyttö ja metsästys
- viestintäyhteydet, puolustusvoimien toiminta ja tutkat
- yleinen turvallisuus
- yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa
- sähkönsiirron vaikutukset

Ohjelmavaiheessa merkittävimiksi vaikutuksiksi on arvioitu maisema, luonnonsuojelualueet, poronhoito, linnusto, kasvillisuus ja luontotyyppit sekä yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa.

Tuotantoalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on noin 1,3 kilometrin etäisyydellä suunnitelluista voimaloista sijaitseva Mellavaaran pohjavesialue (12976145, muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Vedenhankintaa varten tärkeät pohjavesialueet Jylyharju (12976104) ja Mellajärvi (12976170) sijaitsevat 2-5 kilometrin etäisyydellä tuotantoalueesta.

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto

Ohjelma on riittävän kattava, jotta sen perusteella voidaan siirtyä tekemään YVA-selostusta. Ympäristölautakunnan mielestä on suotavaa kiinnittää erityistä huomioita seuraaviin asioihin:

1. Tervolan, Ylitornion ja Rovaniemen alueella on vireillä lukuisia tuulivoimahankkeita, jotka etenkin sähkönsiirron eli rakennettavien uusien sähkölinjojen osalta sijoittuvat samoille alueille. Sähkölinjat liitettäisiin jo olemassa oleviin alueen 400 kV: sähkölinjoihin. Olisi hyvä selvittää eri toimijoiden kanssa tämän rakennustyön yhteisvaikutukset eli miten nämä hankkeet oikeasti maastossa sopeutuvat toisiinsa ja kuinka paljon ja mille paikoille sähkölinjoja voidaan rakentaa.

2. Hankkeen vaikutuksia alueen elinkeinoihin kuten metsätalouteen ja poronhoitoon on hyvä selvittää perusteellisesti.
3. YVA selostukseen tulevan karttamateriaalin olisi hyvä olla korkeatasoista. Samoin on syytä kiinnittää huomiota tuulivoimaloita esittäviin havainnekuviin. Tähän on syynä erityisesti voimaloiden suuri määrä sekä rakentamiskorkeus eli hanke vaikuttaa ja näkyy laajalla alueella.
4. Ohjelmassa esitetään kaksi vaihtoehtoa sekä tuulivoimahankkeelle että voimajohdoille. Vaihtoehdot ovat realistisia ja toteuttamiskelpoisia sekä niiden määrä on riittävä. Lisäksi on 0 – vaihtoehto eli hanke ei toteutuisi.
5. Eritystä huolellisuutta tulee olla arvioitaessa hankkeen vaikutusta asutukseen ja ihmisiin. Melu- ja välkemallinnuksen olisi suotavaa olla mahdollisimman korkeatasoisia.

Terveysuojeluviranomaisen lausunto

Ohjelma sisältää vaikutusten arvioinnin ihmisisten terveyteen ja elinympäristöön sekä yhteisvaikutusten arvioinnin muiden hankkeiden kanssa.

Terveysuojeluviranomainen pitää hyvänä, että ohjelmassa on asutuksen lisäksi erityisesti huomioitu herkkiä kohteita (mm. päiväkodit ja koulut). Kohteita on tarkasteltu 30 kilometrin säteellä hankealueesta. Ohjelmassa esitettyjen kohteiden lisäksi terveysuojelulainsäädännössä häiriintyviksi kohteiksi katsotaan myös mm. ikäihmisten ja erityisryhmien asumis- ja hoivayksiköt sekä loma- ja leirikeskukset (lasten ja nuorten leiritoiminta). Näitä kohteita sijaitsee kaukovaikutusalueella 24–30 kilometrin etäisyydellä tuotantoalueesta.

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Asiassa ei ole lausuttavaa. YVA-menettely on tarpeen kaavoitusta varten ja tuulivoimaloiden rakentamisluvat myönnetään kaavoituksen mukaisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta päättää antaa edellä mainittujen viranomaisten lausunnot valmistelijoiden esitysten mukaisesti.

Tiedoksi

Lapin Ely-keskus



§ 135

Lausunto Lapin ELY-keskuskuksen YVA-selostuksesta, Ailangantunturin pumppuvoimalaitos ja 400 kV:n voimajohto Pirttikoskelle

ROIDno-2025-3440

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Peuranen, ympäristötarkastaja, pekka.peuranen@rovaniemi.fi
Päivi Rata-Romakkaniemi, terveystarkastaja, paivi.rata-romakkaniemi@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö YVA-selostuksesta, Ailangantunturin pumppuvoimalahanke, Kemijärvi ja Rovaniemi LAPELY/841/2024

LAUSUNTO ASIASSA:

**AILANGANTUNTURIN PUMPPUVOIMALAITOS JA 400 kV VOIMAJOHTO
PIRTTIKOSKELLE – HANKKEEN YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTISELOSTUS**

LAUSUNTOPYYNTÖ:

LAPELY/841/2024

**ROVANIEMEN KAUPUNGIN, RAKENNUSVALVONTA-, YMPÄRISTÖNSUOJELU- JA
TERVEYDENSUOJELUVIRANOMAISEN LAUSUNTO**

HANKKEEN KUVAUS

Kemijoki Oy suunnittelee Ailangantunturille pumppuvoimalaitosta (550 MW) sekä voimajohtoa (400kV) Pirttikosken sähköasemalle. 30 km voimajohdosta sijoittuu olemassa olevan 110 kV:n Pirttikoski-Jumisko voimajohdon rinnalle leventäen johtokatua. Pumppuvoimalaitoksen ylävarastona toimii Ailangantunturin päälle padottava vesivarastoallas, jonka pinta-ala on noin 1 neliökilometri ja maksimitilavuus on 13 miljoonaa kuutiometriä. Pudotuskorkeus on noin 200 metriä ja maanalainen vesitunneli on noin 4.5 km pitkä. Tunnelin halkaisija on noin 9 metriä. Alavarastona toimii Kemijärven Kuusilahti.

YVA-MENETTELY

YVA-lain mukaan tulee tehdä ympäristövaikutusten arviointimenettely, jos hanke kuuluu laissa lueteltujen hankkeiden joukkoon. Tämä hanke on sellainen. YVA menettelyssä esitetään ensin YVA-ohjelma, jossa kuvataan hanke ja sillä hetkellä tiedossa olevia asioita alueen ympäristöstä. Ohjelmassa kerrotaan se mitä asioita hankkeen ympäristövaikutuksista aiotaan tarkemmin tutkia. Hankkeesta pyydetään ELY-keskuskuksen toimesta lausuntoja alueen kunnilta, viranomaisilta ja eri toimijoilta. ELY keskus huomioi nämä asiat ja tarvittaessa pyytää lisäselvityksiä. Em. perusteella tehdään hankkeen YVA selostus, josta lausuntojen jälkeen vastuuviranomaisen toimiva ELY keskus antaa asiasta perustellun päätelmän. YVA menettely ei ole varsinainen lupamenettely, mutta on edellytys alueen kaavoitukselle ja siihen perustuville hankkeen rakennusluville.

YVA menettelyssä on yhteysviranomaisena Lapin ELY-keskus ja ympäristökonsulttina AFRY Finland Oy.

HANKKEEN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto VE0 hanketta ei rakenneta

Vaihtoehto VE1 Pumppuvoimalaitoksen rakentaminen Ailangantunturille. Pumppuvoimalaitoksen kokonaisteho on 550 MW.

Sähkönsiirto VE1a Voimajohto sijoittuu Ailangantunturin länsipuolelle kohti Ailanganjokea ja sen suuntaisesti ennen liittymistä olemassa olevaan voimajohtokatuun, jossa voimajohto kulkee olemassa olevan voimajohdon rinnalla.

Sähkönsiirto Ve1b Voimajohto sijoittuu Ailangantunturin itäpuolelle ennen liittymistä olemassa olevaan voimajohtokatuun, jossa voimajohto kulkee olemassa olevan voimajohdon rinnalla.

YVA-SELOSTUKSESSA ESITETYT ASIAT

YVA-selostuksessa esitetään seuraavat asiat:

1. Johdanto
2. Hankkeen kuvaus ja arvioitavat vaikutukset
3. Tekninen kuvaus
4. Hankkeen edellyttämät luvat, suunnitelmat ja päätökset
5. YVA-menettely
6. Arviointityön kuvaus
7. Pintavedet
8. Kalasto, kalastus ja pintavedet
9. Maa- ja kallioperä sekä pohjavede
10. Kasvillisuus, linnusto ja luontotyytit
11. Muu eläimistö
12. Natura- ja luonnonsuojelualueet
13. Poronhoito
14. Liikenne
15. Melu ja värinä
16. Ilmasto
17. ilmanlaatu
18. Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö
19. Maisema ja kulttuuriympäristö
20. Ihmiset ja yhteiskunta

21. Turvallisuus
22. Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten merkittävyyden arviointi
23. Ehdotus seurantaohjelmaksi
24. Lähdeluettelo

Rovaniemen rakennusvalvontaviranomaisen lausunto:

Asiasta ei ole erityistä lausuttavaa Rovaniemen osalta.

Rovaniemen terveydensuojeluviranomaisen lausunto:

Molemmissa hankkeen sähkönsiirtovaihtoehtoisissa 400 kV:n voimajohto on suunniteltu Rovaniemen alueella rakennettavaksi olemassa olevan johtoalueen itäpuolelle ja liittyvän Pirttikosken sähköasemaan. Pirttikoskella sijaitsee useita asuinkiinteistöjä kahden kilometrin säteellä johtoalueesta, lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat johtoalueen välittömässä läheisyydessä. Lähin asuinrakennus sijoittuu 70 metrin etäisyydelle olemassa olevasta voimajohdosta. Uuden voimajohdon rakennuttua sen rinnalle etäisyys lyhenee 60 metriin voimajohdon keskilinjasta katsottuna. Selostuksen mukaan hanke suunnitellaan ja rakennetaan siten, ettei voimajohdosta aiheudu haitallisia terveysvaikutuksia sen rakennus- ja toiminta-aikana tai toiminnan jälkeen. Voimajohdon melua sekä sähkö- ja magneettikenttien voimakkuutta verrataan viranomaisten asettamiin ohje- ja raja-arvoihin, joiden ylittyminen voi aiheuttaa terveyshaittoja. Voimajohtojen koronaääni ei ylitä melun ohjearvoja, mutta ääni voidaan kokea voimajohdon välittömässä läheisyydessä häiritseväksi.

Yhteisvaikutuksia sähkönsiirron osalta ei ole arvioitu muiden sellaisten hankkeiden kanssa, joissa myös tarkastellaan voimajohtolinjavaihtoehtoja Pirttikosken sähköasemalle (mm. Askanaavan ja Kapustan pumppuvoimalaitokset, useat tuulivoimahankkeet).

Rovaniemen ympäristönsuojeluviranomainen:

Selostuksessa on riittävästi tunnistettu ja huomioitu hankkeeseen vaikuttavat ympäristö- ym. tekijät. Hanke saattaa vaikuttaa Rovaniemelle sähkölinjan rakentamisen lisäksi hankkeen rakennus- ja käytön aikaiseen veden laatuun. Tämän vuoksi on syytä tarvittaessa kiinnittää huomio haitallisten päästöjen estämiseen, eli lähinnä veden samentumiseen. Selostuksen perusteella hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia Rovaniemen kaupungin alueelle. Lausunnon antaja ei kommentoi hanketta siltä osin kuin se sijoittuu Kemijärven kaupungin alueelle. Hankkeeseen liittyvän voimajohdon osalta olisi hyvä selvittää yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden suhteen, kuten terveydensuojeluviranomaisen lausunnossa on esitetty. Lausunnon antaja pitää YVA-selostusta riittävänä.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta päättää antaa edellä mainittujen viranomaisten lausunnon asian valmistelijoiden esitysten mukaisesti.

Tiedoksi



Lapin ELY keskus

§ 136

Sijoituslupahakemus sähköjohdon asentamiseksi, 698-407-1-80 kiinteistölle, Käyrämö, Rovaniemi 2025-231

ROIDno-2025-2328

Valmistelijat / lisätiedot:

Tapio Lakkala, rakennustarkastaja, tapio.lakkala@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Liitekartta 2.pdf
- 2 Liitekartta 1.pdf
- 3 Lähestymiskartta.pdf

Rovakaira Oy hakee Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta RakL 131 § mukaista lupaa ilmasähköjohdon sijoittamiseen Rovaniemen kaupungin Käyrämön kylässä Sodankyläntien varressa tilalle KÄYRÄMÖ 698-407-1-80 reittivaihtoehto 1 mukaisesti(liitekartta 1). Sijoituslupanhakija on saanut muiden maanomistajien suostumuksen ilmasähköjohdon sijoittamiseen lukuun ottamatta tilan KÄYRÄMÖ 698-407-1-80 toista omistajaa. Alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa.

Sijoituslupan hakija esittää ilmasähköjohdon sijoittamiselle kaksi eri vaihtoehtoa. Reittivaihtoehdossa 1 ilmajohto sijoittuisi Sodankyläntien itäpuolelle. Kohdalla ei ole rakennuksia tai pihapiiriä. Johtoalueen muut käyttö sopimukset sijaitsevat samalla puolen kiinteistöä. Reittivaihtoehdossa 2 ilmajohto sijoittuisi tien länsipuolelle. Kyseinen kiinteistö on sama länsi -ja itäpuolella. Reittivaihtoehdossa 2 tie jouduttaisiin ylittämään kaksi kertaa, joka nostaisi kustannuksia.

Ilmasähköjohdon verkko-osan kustannukseksi sijoituslupan hakija esittää reittivaihtoehdolle 1 9062,8 (alv 0 %) € ja reittivaihtoehdolle 2 13298,4 (alv 0%) €. Sijoituslupan hakija pyytää lupaviranomaista määräämään, että lupapäätöstä voidaan noudattaa ennen kuin se on saanut lainvoiman (RakL 78 §). Perusteluinaan hakija esittää mm. sen, kyseessä on laajempi projektikokonaisuus, joka on muutoin luvitettu kokonaan ja hakkuutyöt ovat käynnistyneet.

Rakennusvalvonta on kuullut reitillä sijaitsevan kiinteistön omistajan, joka ei ole sopinut johtolinjan sijoittamisesta Rovakairan kanssa. Rakennusvalvonta on lähettänyt tilan Käyrämö toiselle omistajalle kuulemiskirjeen 18.6.2025. Maanomistaja on noutanut kirjeen 27.6.2025. Maanomistaja ei ole jättänyt sijoittamisesta huomautusta.

RakL 131 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen:

Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on

kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Sopimus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.

Rakennustarkastajan ehdotus:

Ympäristölautakunta päättää antaa Rovakaira Oy:lle luvan sijoittaa 20 kV ilmasähköjohdon Rovaniemen kaupungin Käyrämön kylässä Sodankyläntien varressa KÄYRÄMÖ 698-407-1-80 reittivaihtoehto 1 mukaisesti (liitekartta 1). Ilmasähköjohto tulee rakentaa maanomistajalle mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla. Huomioitava ilmajohdon rakentamisalalla mahdollisesti sijaitsevat vesi- ja viemärijohdot.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Ympäristölautakunta päättää antaa luvan rakennustyön suorittamiseen hyväksyttävää 5 000 euron vakuutta vastaan ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman. Vakuus tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle ennen töiden aloittamista (RakL 78 §).

Perustelut

RakL 131 § mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Jos kiinteistönomistaja ei vapaaehtoisesti suostu laitteiden sijoittamiseen, sijoittamista koskevan kysymyksen ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rovakaira Oy esittää sijoituslupahakemuksessaan kaksi ilmasähköjohdon sijoitusvaihtoehtoa reittivaihtoehto 1 ja reittivaihtoehto 2. Maanomistaja ei ole vapaaehtoisesti suostunut ilmajohdon sijoittamiseen omistamalleen maalle. Ilmasähköjohdon sijoittaminen hakemuksen reittivaihtoehto 1 mukaisesti on edullisempi ja hakijalle tarkoituksenmukaisin toteutustapa. Sijoittaminen ei aiheuta kiinteistöille tarpeetonta haittaa eikä vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

RakL 78 §:n mukaan Lupaviranomainen voi perustellusta syystä antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamis- tai maisematyölupaa taikka 131–134 §:ssä tarkoitettu laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman edellyttäen, ettei päätöksen täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttämäksi (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitettun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeuden päätöksestä tässä momentissa tarkoitettussa asiassa saa valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain pääasian ratkaisusta tehtävän valituksen yhteydessä. Hakija on esittänyt



aloittamisoikeuden perusteluiksi mm. sen, että hanke on osa huoltovarmuutta sekä laajempaa projektikonaisuutta, joka on jo muutoin luvitettu kokonaan ja hakkuutyöt ovat jo käynnissä.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus kiinteistölle aiheutuneesta haitasta ja vahingosta, mutta rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu mainituista korvauksista päättäminen. Sijoitusluvan hakijan ja kiinteistön omistajan on keskenään neuvoteltava korvauksista ja jos he eivät pääse asiasta sopimukseen, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Maanmittauslaitos käsittelee lunastuslain mukaisen toimenpiteen.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 131 §, 78 §

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta päättää myöntää sijoittamisluvan rakennustarkastajan ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Hakija

§ 137

Kuntalaisaloite - Lyhytvuokrausta koskeva aloite

ROIDno-2025-3819

Valmistelijat / lisätiedot:

Kirsi Alanne, kaupunginlakimies, kirsi.alanne@rovaniemi.fi

Hanna Haurinen, johtava kaupunginlakimies, hanna.haurinen@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Kuntalaisaloite - Lyhytvuokrausta koskeva aloite

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunnalle on jätetty aloite lyhytvuokrausta koskevan ohjeen päivittämisestä sekä hallinnollisten pakkotoimien keskeyttämisestä ja käynnistämättä jättämisestä lyhytvuokrausta koskevissa asioissa.

Aloitteessa on vaadittu seuraavaa:

1. Ympäristölautakunta laatii ehdotuksen Rovaniemen kaupungille lyhytvuokrausta koskevan ohjeen päivittämisestä.

2. Lisäksi lautakunta selvittää mahdollisuudet

a) olla toistaiseksi käynnistämättä lyhytvuokraukseen kohdistuvia uusia hallinnollisia pakkotoimia

b) keskeyttää jo vireillä olevat pakkotoimet toistaiseksi

Ympäristölautakunnan vastaus aloitteeseen

1. Ympäristölautakunta laatii ehdotuksen Rovaniemen kaupungille lyhytvuokrausta koskevan ohjeen päivittämisestä.

Ohjeen päivittäminen ei ole tällä hetkellä ajankohtaista, koska lainsäädäntö ei ole muuttunut.

Sekä rakentamislakiin että asunto-osakeyhtiölakiin kohdistuu parhaillaan muutoshankkeita, joiden sisältö ja vaikutukset ovat vielä avoimia. Ohjeen päivittäminen ennen näiden lakimuutosten voimaantuloa voisi johtaa siihen, että ohje joudutaan uudistamaan lyhyen ajan sisällä uudelleen.

Tarkoituksenmukaista on odottaa mahdolliset lainsäädäntömuutokset ja päivittää ohje vasta sen jälkeen, kun muutosten sisältö on varmistunut. Näin varmistetaan, että ohje vastaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja tukee viranomaisen toimintaa oikeudellisesti kestäväällä tavalla.

2. Lisäksi lautakunta selvittää mahdollisuudet

a) olla toistaiseksi käynnistämättä lyhytvuokraukseen kohdistuvia uusia hallinnollisia pakkotoimia

Rakentamislain (RakL) 9 luvun 100 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä rakentamistoimintaa, ja että rakentamisessa noudatetaan lakia ja sen nojalla annettuja määräyksiä. Tämä valvontavelvollisuus kattaa myös rakennusten käyttötarkoituksen muutokset, jotka RakL 5 luvun 42.3 §:n

mukaan edellyttävät lupaa, mikäli muutos on olennainen. Niin sanottu lyhytvuokraus voi merkitä käyttötarkoituksen muutosta, jolloin toiminta ilman lupaa on lainvastaista.

RakL 9 luvun 102 § velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen suorittamaan valvontaa myös sattumanvaraisin tarkastuksin ja puuttumaan havaittuihin laiminlyönteihin. Tämä tehtävä ei ole harkinnanvarainen, vaan viranomaiselle laissa säädetty velvollisuus.

Pakkokeinojen käyttö on olennainen osa valvontatyötä. Kategorinen luopuminen velvoitteiden asettamisesta tai uhkasakoista ei ainoastaan vaarantaisi valvonnan vaikuttavuutta, vaan voisi myös täyttää virkarikoksen tunnusmerkistön. Tällainen menettely tekisi valvontatyön käytännössä tyhjäksi ja heikentäisi yleistä luottamusta viranomaistoimintaan.

Ympäristölautakunnan toimivaltaan kuuluu tapauskohtaisesti arvioida, onko kussakin käsittelyyn tulevassa valvonta-asiassa perusteltua asettaa velvoite. Toisin sanoen lautakunta voi harkintansa mukaan päättää olla käynnistämättä hallinnollisia pakkotoimia yksittäistapauksessa, mikäli siihen on lakiin perustuvat syyt.

b) keskeyttää jo vireillä olevat pakkotoimet toistaiseksi

Lautakunta ei voi keskeyttää vireillä olevia hallinnollisia pakkotoimia seuraavista syistä:

1. Hallintopakkopäätös on viranomaispäätös, ei poliittinen kannanotto

Hallintopakkopäätös on osa lain toimeenpanoa. Se perustuu viranomaisen toimivaltaan ja velvollisuuteen valvoa säädösten noudattamista, kuten alueidenkäyttölain, rakentamislain, ympäristönsuojelulain tai terveydensuojelulain säännöksiä. Tällainen päätös ei ole poliittisesti harkinnanvarainen, vaan sen tulee perustua lakiin ja tosiseikkoihin. Rakennusvalvontaviranomaisella on lakisääteinen tehtävä puuttua havaittuihin rikkomuksiin, eikä tätä tehtävää voida keskeyttää poliittisella päätöksellä.

2. Uusi lautakunta ei voi keskeyttää vireillä olevia pakkotoimia ilman laillista perustetta

Jos aiempi lautakunta on tehnyt hallintopakkopäätöksen, uusi lautakunta ei voi yksipuolisesti keskeyttää tai kumota sitä ilman laissa säädettyä perustetta. Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen vain, jos:

- a. päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen,
- b. päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen,
- c. päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe, tai
- d. asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Jos uusi lautakunta katsoo, että jokin näistä edellytyksistä täyttyy, sen on tehtävä asiassa uusi päätös, joka perustuu lakiin ja asianmukaiseen selvitykseen. Tällainen päätös on myös muutoksenhakukelpoinen.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 5:42.3 3-kohta, RakL 9:99, RakL 9:100, RakL 9:102, RakL 14:147 , RakL 14:152-153

Hallintolaki 8:50



Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta antaa esittelytekstin mukaisen vastauksen aloitteeseen.

Aloite ei anna aiheutta muihin toimenpiteisiin.

Tiedoksi

Aloitteen tekijä

§ 138

Velvoitteen ja uhkasakon asettaminen, Metsäpolku 1-3

ROIDno-2025-4169

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja, hannu.kangas@rovaniemi.fi

Valvontakohde

Rakennusvalvonnan asiatussella 698-2023-3 selvittämä valvonta-asia koskee kiinteistöllä 698-409-169-179 sijaitsevia rivitaloja, jotka sijaitsevat asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR). Rakennukset ovat rakennuslupan mukaan käyttötarkoitukseltaan rivitaloja. Rivitalon 102631110Y viisi huoneistoa (A-E) ja rivitalon 1026311110 neljä huoneistoa (F-I) ovat kaikki käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja.

Asianosaiset

Rakennuksen omistaja, Asunto Oy Metsäpolku 1-3

Huoneistojen osakkeiden omistaja, Lapin Rakennusmesta Oy

Vireilletulo

Valvonta-asia on tullut vireille 3.10.2023, kun rakennusvalvonnalle on toimitettu sähköisesti tieto asuintilojen majoituskäytöstä.

Asian selvittely

Asiassa on lähetetty selvityspyyntö 16.1.2024 asunto-osakeyhtiölle ja 2.12.2024 huoneistojen osakkaalle, joissa asianosaisia on ohjeistettu majoitustoiminnan luvanvaraisuudesta sekä luvanvaraisuuden arvioinnista ja kehoitettu lopettamaan luvaton majoitustoiminta.

Asunto-osakeyhtiön edustaja on vastannut selvityspyyntöihin kertomalla, että kohteet ovat lyhyt vuokrauskäytössä. Toimitettu selvitys on päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Rakennusvalvonnan selvityksen mukaan huoneistoja A-I luovutetaan toistuvasti toisten käyttöön kalustettuna tilapäistä majoittumista varten. Huoneistoissa ei ole väestötietojärjestelmän mukaan asukkaita. Niitä vuokrataan kalustettuna varaus- ja peruutusehdoin tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille verkkoalustojen välityksellä, kuten Booking.com, sekä markkinoidaan kohteen omien verkkosivujen kautta lomailijoiden ja matkustajien majoituskäyttöön. Kuvakaappaukset kohteen markkinoinnista ovat päätösehdotuksen oheismateriaalina. Myös Lapin pelastuslaitos on ilmoittanut rakennusvalvonnalle, että 18.6.2024 suoritetun palotarkastuksen aikana on havaittu, että kohteessa harjoitetaan ammattimaista majoitustoimintaa.

Asian oikeudellinen arviointi

Kysymys siitä, ovatko asuinhuoneistot rakennuslupan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain eli nykyisen alueidenkäyttölain,

rakentamislain ja niiden nojalla annettujen asetusten ja määräysten nojalla. Koska valvonta-asia on tullut vireille ennen 1.1.2025, sovelletaan siihen sen vireilletuloaikana voimassaolleita säännöksiä (RakL 194 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § momentin 5 mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyväan asumiseen. Tässä päätöksessä yksilöidyt asuinhuoneistot on otettu ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 2 §:n mukaisen majoitustilan määritelmän mukaiseen käyttöön, jonka lisäksi huoneistojen tosiasiallinen käyttö ei muun muassa käyttäjäkunnan tiheään vaihtuvuuden vuoksi vastaa konkreettisilta vaikutuksiltaan tavanomaista asumista. Kyseisen asuinrakennuksen ja asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta on muutettu olennaisesti sille rakennusluvassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, eikä käyttötarkoituksen olennaiselle muutokselle ole myönnetty rakennus- tai rakentamislupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus) eikä asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Kyseinen rakennus sijaitsee rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR). Kyseiselle kaava-alueelle ei voida sijoittaa majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia ilman poikkeamista tai kaavamuutosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan jonkun ryhtyessä toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyödessä laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla.

Kehottaminen

Asianosaisia on kehoitettu lopettamaan asemakaavan ja rakennusluvan vastainen majoitustoiminta 4.4.2025 mennessä. Asunto-osakeyhtiön sekä osakasyrityksen edustaja on vastannut kehotuksiin ilmoittamalla, että kohteiden Booking.com-ilmoitus suljetaan 4.4.2025 mennessä eikä kohteita ole markkinoitu muualla. Vastaus on päätöksen oheismateriaalina.

Asemakaavan ja rakennusluvan vastaista majoitustoimintaa ei ole lopetettu ja huoneistot ovat yhä yleisön varattavissa majoituskäyttöön.

Kohteeseen on haettu poikkeamaa, joka mahdollistaisi asumisen lisäksi rakennusten majoituskäytön alueella. Poikkeamista ei ole myönnetty. Poikkeamispäätös on muutoksenhaussa, eikä päätös ole vielä lainvoimainen. Kohteen kaava-alueelle on sittemmin myös haettu kaavamuutosta. Kaavamuutoshakemukseen ei ole annettu vielä ratkaisua. Tehdyt hakemukset huomioidaan veloitteen asettamisen

tarkoituksenmukaisuuden arvioinnissa. Kohteeseen ei kuitenkaan ole vireillä sellaista lupahakemusta, johon annetun ratkaisun olisi mahdollista oikaista lainvastaisen tila, eli tässä tapauksessa rakentamislupahakemusta.

Asettamisvaiheen kuuleminen

Asianosaisille on 27.6.2025 lähetetyllä kirjeellä varattu hallintolain 34 § mukainen tilaisuus tulla kuulluksi ja antaa asiassa selvitystä ennen asian ratkaisemista.

Asianosaiset ovat antaneet yhteisen vastineen 29.7.2025. Vastauksessa on vaadittu ensisijaisesti, että uhkasakkoa ei aseteta ja toissijaisesti, että velvoitteen asettamista ja /tai velvoitteen tehostamiseksi asetettavaa uhkasakkoa koskevaa päätöstä ei anneta ennen, kuin kiinteistöä 698-409-169-179 koskevassa poikkeamisasiassa on annettu lainvoimainen päätös. Asianosaisten vastine on päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Vaatimuksia on perusteltu asianosaisten käsityksillä siitä, että majoituskäytössä olevien huoneistojen rakenteet täyttävät majoitustilojen vaatimukset, että kohteeseen haettu poikkeaminen on ratkaistu asianosaisten käsityksen mukaan virheellisesti, sekä sillä, että vastaavaa toimintaa ei ole velvoitettu aiemmin lopetettavaksi. Lisäksi vastineessa katsotaan, että uhkasakon perusteet ovat kuulemiskirjeessä ilmoitettu toiseksi, kuin millä perusteella Rovaniemen kaupunki on aiemmin asiaa käsitellyt.

Rakennuksen teknisten edellytysten täyttyminen arvioidaan lähtökohtaisesti asiassa edellytetyn rakentamislupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Koska kohteelle ei ole haettu rakennus- tai rakentamislupaa majoituskäyttöön, ei luvan myöntämisen edellytyksiä ole saatettu toimivaltaisen lupaviranomaisen selvitettäväksi.

Vastineessa on vedottu velvoitteen asettamisesta siihen, että asetettava velvoite asianosaisten mukaan estäisi täysin laillisen elinkeinotoiminnan ilman laillista perustetta, sillä Rovaniemen kaupunki on sallinut harjoitetun kaltaisen majoitustoiminnan harjoittamisen reilusti yli kymmenen vuoden ajan ilman, että se on katsonut majoitustoiminnan harjoittamiselle olevan mitään laillista estettä. Asianosaisten vastineessa vedotaan siihen, että koska majoitustoimintaa on ehditty avoimesti ja toimintaa piilottelematta harjoittaa asumiseen luvitetuissa tiloissa pitkään ilman valvontaviranomaisen puuttumista asiantilaan, olisi käsittämätöntä puuttua toimintaan nyt.

Majoitustoiminta on laillinen elinkeinotoiminta, kun sitä harjoitetaan lain sallimissa puitteissa. Rakennusten käyttöönotto niille rakennusluvassa osoitetusta käyttötarkoituksesta olennaisesti erilaiseen käyttöön edellyttää aina rakennus- tai rakentamisluvan. Laissa säännelty tyyppitapaus on loma-asunnon käyttöönotto ympärivuotiseen asumiseen, tai päinvastoin. Asuintilojen käyttöönotto majoitustoimintaan, joka poikkeaa ominaisuuksiltaan ympärivuotisesta asumisesta jopa loma-asumista selvemmin, ei ole poikkeus kyseiseen lupaedellytykseen.

Rakennus- ja rakentamisluvan hakemisen laiminlyönti on sen tahon vastuulla, jolle lainsäädäntö asettaa velvollisuuden hakea asianmukainen lupa ennen toimia, jotka sitä edellyttävät. Valvontaviranomainen ei velvoita hakemaan toiminnan edellyttämiä lupia, vaan asianosaisia on ohjeistettu asiassa edellytetyistä luvista. Yleistä etua valvoessaan rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa lopettamaan tai korjaamaan toiminnan, johon on luvatta ryhdytty.

Hallintopakkokeinomenettelyyn ryhdytään vain, jos katsotaan, että kyseinen prosessi on tarpeen lainvastaisen asiantilan oikaisemiseksi ja viranomaisen valvoma yleinen

etu sitä edellyttää. Se, että rakennusvalvontaviranomainen ei ole asianosaisten tietoon tulleissa tapauksissa asettanut velvoitetta tai uhkasakkoa, ei ole peruste sille, ettei lainvastainen asiantila olisi velvoitettavissa korjattavaksi myöhemmän ajankohtana. Asunto-osakeyhtiö Metsäpolku 1-3:a on ohjeistettu selvityspyynnön yhteydessä 16.1.2024 alkaen siitä, että asuintilojen käyttö majoitustoimintaan edellyttää käyttötarkoituksen muutoksena uuden luvan hakemista. Asianosaisilla on ollut merkittävän pitkä aika palauttaa rakennukset rakennusluvan mukaiseen käyttöön.

Vastineessa on myös katsottu, että uhkasakon perusteet ovat kuulemiskirjeessä ilmoitettu toiseksi, kuin millä perusteella Rovaniemen kaupunki on aiemmin asiaa käsitellyt, ja että aikaisemmin asiaa olisi käsitelty vain kaavoituksen vastaisen toiminnan harjoittamisena, kun taas kuulemiskirjeessä on ilmoitettu olevan rakentamisluvan vastainen toiminta.

As Oy Metsäpolku 1-3:a on 16.1.2024 lähetetyssä selvityspyynnössä kehoitettu lopettamaan majoitustoiminta asemakaavan sekä rakennuksen käyttötarkoituksen vastaisena. Lapin Rakennusmesta Oy:lle 2.12.2024 lähetetyssä selvityspyynnössä on kehoitettu lopettamaan majoitustoiminnan harjoittaminen asemakaavan sekä rakennusluvan vastaisena. Sekä asunto-osakeyhtiölle että osakkaalle 28.1.2025 lähetetyissä kehotuksissa on kehoitettu lopettamaan rakennusluvan ja asemakaavan vastainen toiminta. Ennen veloitteen ja uhkasakon asettamista asianosaiselle on varattu mahdollisuus antaa asiassa selvitystä sekä lausua näkemyksensä kirjein, joissa yksilöidään, että asiassa on kyse asuintilojen majoituskäytöstä sekä myönnettyjen rakennuslupien että asemakaavan vastaisesti. Asiassa ei ole noussut esiin sellaista erehdyksen vaaraa asian luonteesta, että asianosaisilla ei olisi ollut mahdollisuutta noudattaa viranomaisen antamaa kehotusta tai lausua käsitystään asiasta.

Vastineessa vedotaan laajalti kohteeseen haettuun poikkeamiseen, joka myönnettynä mahdollistaisi majoitustoiminnan. Poikkeamispäätös on valitusasiana vireillä hallinto-oikeudessa. Rakennusvalvontaviranomainen ole asiassa toimivaltainen arvioimaan poikkeamispäätöstä tai sen oikeellisuutta.

Velvoitepäätöstä ei pääsääntöisesti ole mahdollista tehdä, jos asianosainen on pannut vireille virheen poistamista tarkoittavan lupahakemuksen. Jos kuitenkin virheen poistaminen edellyttää poikkeamispäätöstä, on oikeuskäytännössä tulkittu, ettei poikkeamishakemuksen vireillä olo ole velvoitepäätöksen tekemisen esteenä (KHO 1990 A 75). Poikkeamishakemukseen rinnastuu myös asemakaavan muutosta tarkoittava hakemus (KHO 5.6.2002 taltio 1394). Asiassa ei ole vireillä lupahakemusta, joka korjaisi lainvastaisen tilanteen, eli rakentamislupahakemusta.

Päävelvoite

Ympäristölautakunta velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 § (rakentamislaki 147 § ja alueidenkäyttölaki 176 a §) nojalla rakennuksen omistajana Asunto Oy Metsäpolku 1-3:n asuinhuoneistojen A-I osalta tällä päätöksellä asetettavan sakon uhalla ryhtymään toimenpiteisiin asuinhuoneistojen käytön lopettamiseksi majoitustiloina määräpäivään mennessä.

Lisäksi ympäristölautakunta velvoittaa asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana Lapin Rakennusmesta Oy:n nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen A-I käytön majoitustilana määräpäivään mennessä.

Määräpäivä

Majoitustoiminta on lopetettava kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista.

Uhkasakko

Asunto Oy Metsäpolku 1-3:lle asetetaan veloitteen tehosteeksi juokseva uhkasakko, jonka peruserä on 10 000 euroa ja lisäerä 5 000 euroa jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Lapin Rakennusmesta Oy:lle asetetaan veloitteen tehosteeksi juokseva uhkasakko, jonka peruserä on 10 000 euroa. Peruserän lisäksi asetetaan lisäerä 5 000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain 7 § mukaan velvoite ja uhka voidaan kohdistaa sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus puuttua tilanteeseen. Toiminnanharjoittajalla ja huoneistojen osakkaalla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus puuttua toimintaan päättämällä tilojen tarjoaminen majoituskäyttöön. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus puuttua luvanvastaiseen tilanteeseen asunto-osakeyhtiölain perusteella.

Prosessin kulku

Jos päävelvoitetta ei ole noudatettu määräpäivään mennessä, eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä, ympäristölautakunta voi tuomita asetetun uhkasakon maksettavaksi (UhkasakkoL 10 §). Asianosaisia kuullaan uudelleen ennen uhkasakon tuomitsemista. (UhkasakkoL 22 §).

Ilmoitusvelvollisuus omistajanvaihdoissa

Jos kiinteistö 698-409-169-179, sillä sijaitsevat rakennukset, rakennusten osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai niiden käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta veloitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi veloitetun on ilmoitettava kirjallisesti Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. Tämän ilmoitusvelvollisuutta koskevan veloitteen tehosteeksi asetetaan kullekin veloitetulle erikseen 2000 euron uhkasakko. Tähän päätökseen ei saa hakea erikseen muutosta valittamalla (UhkasakkoL 18 §). Ympäristölautakunta ilmoittaa maanmittauslaitokselle tästä päätöksestä merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin (UhkasakkoL 19 §).

Ilmoitus poliisille

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 § ja rakentamislain 153 § mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Koska säännösten ja määräysten vastaista laiminlyöntiä ei voida olosuhteet huomioon ottaen pitää vähäisenä, ympäristölautakunta ilmoittaa tekemästään päätöksestä poliisille.

Päätöksestä perittävä maksu

Päätöksestä veloitetaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen 10.5 § mukainen 300 euron maksu päätöksestä, jolla asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 182 § (rakentamislaki 147 §) mukainen uhkasakko veloitteen tehostamiseksi.



Maksuun voi hakea muutosta ympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti. Maksua koskeva oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § (RakL 42 §), 182 § (RakL 147 §), 186 § (RakL 153 §)

Ulkasakkolaki 1 §, 4 §, 6-10 §, 18-19 §, 22- 24 §

Hallintolaki 34 §, 67 §

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Johtava rakennustarkastaja esittää, että ympäristölautakunta päättää veloitteen ja uhkasakon asettamisesta yllä olevan esittelytekstin mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset, todisteellinen tiedoksianto

§ 139

Velvoitteen ja uhkasakon asettaminen, Metsäpolku 2

ROIDno-2025-4170

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja, hannu.kangas@rovaniemi.fi

Valvontakohde

Rakennusvalvonnan asiatussella 698-2023-3 selvittämä valvonta-asia koskee kiinteistöillä 698-409-19-396 ja 698-409-19-395 sijaitsevia rivitaloja, jotka sijaitsevat asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR). Rakennukset ovat rakennusluvan mukaan käyttötarkoitukseltaan rivitaloja. Rivitalon 104037685B seitsemän huoneistoa (A1-A7) ja rivitalon 104037686C seitsemän huoneistoa (B1-B7) ovat kaikki käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja.

Asianosaiset

Rakennuksen omistaja Asunto Oy Metsätähti

Huoneistojen osakkeiden omistajat Kiinteistöt Sateenkaarenpää Oy, Lapin Rakennusmesta Oy, JA-Group Oy, V&M Lehtisalo Oy ja DigiMed & Law Consulting Oy

Vireilletulo

Valvonta-asia on tullut vireille 3.10.2023, kun rakennusvalvonnalle on toimitettu sähköisesti tieto asuintilojen majoituskäytöstä.

Asian selvittely

Asiassa on lähetetty selvityspyyntö 16.1.2024 asunto-osakeyhtiölle ja 2.12.2024 huoneistojen osakkaille, joissa asianosaisia on ohjeistettu majoitustoiminnan luvanvaraisuudesta sekä luvanvaraisuuden arvioinnista ja kehoitettu lopettamaan luvaton majoitustoiminta.

Asunto-osakeyhtiön edustaja on vastannut selvityspyyntöihin kertomalla, että kohteet ovat lyhytvuokrauskäytössä. JA-Group Oy on vastannut 27.1.2025 ja vastineessa on kerrottu, että huoneistot B1 ja B7 ovat vuokrattuna määräaikaisella vuokrasopimuksella Lapin Rakennusmesta Oy:lle. Vuokralaisella on sopimuksen mukaan oikeus luovuttaa asunnon käyttöoikeus edelleen. Toimitettu selvitys on päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Rakennusvalvonnan selvityksen mukaan huoneistoja A1-A7 ja B1-B7 luovutetaan toistuvasti toisten käyttöön kalustettuna tilapäistä majoittumista varten. Huoneistoissa ei ole väestötietojärjestelmän mukaan asukkaita. Niitä tarjotaan kalustettuna varaus- ja peruutusehdoin tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille verkkoalustojen välityksellä, kuten Booking.com, sekä markkinoidaan kohteen omien verkkosivujen kautta lomailijoiden ja matkustajien majoituskäyttöön. Kuvakaappaukset kohteen markkinoinnista ovat päätösehdotuksen oheismateriaalina. Myös Lapin pelastuslaitos on ilmoittanut rakennusvalvonnalle, että 18.6.2024 suoritettuna palotarkastuksen aikana on havaittu, että kohteessa harjoitetaan ammattimaista majoitustoimintaa.

Asian oikeudellinen arviointi

Kysymys siitä, ovatko asuinhuoneistot rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain eli nykyisen alueidenkäyttölain, rakentamislain ja niiden nojalla annettujen asetusten ja määräysten nojalla. Koska valvonta-asia on tullut vireille ennen 1.1.2025, sovelletaan siihen sen vireilletuloaikana voimassa olleita säännöksiä (RakL 194 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § momentin 5 mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Tässä päätöksessä yksilöidyt asuinhuoneistot on otettu ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 2 §:n mukaisen majoitustilan määritelmän mukaiseen käyttöön, jonka lisäksi huoneistojen tosiasiallinen käyttö ei muun muassa käyttäjäkunnan tiheään vaihtuvuuden vuoksi vastaa konkreettisilta vaikutuksiltaan tavanomaista asumista. Kyseisten asuinrakennusten ja asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta on muutettu olennaisesti sille rakennusluvassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, eikä käyttötarkoituksen olennaiselle muutokselle ole myönnetty rakennus- tai rakentamislupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus) eikä asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Kyseinen rakennus sijaitsee rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR). Kyseiselle kaava-alueelle ei voida sijoittaa majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia ilman myönnettyä poikkeamista tai kaavamuutosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan jonkun ryhtyessä toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyödessä laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla.

Kehottaminen

Asianosaisia on kehoitettu lopettamaan asemakaavan ja rakennusluvan vastainen majoitustoiminta 4.4.2025 mennessä. Asunto-osakeyhtiö Metsätähden sekä Kiinteistöt Sateenkaarenpää Oy:n ja Lapin Rakennusmesta Oy:n jäsen on vastannut kehotuksiin ilmoittamalla, että kohteiden Booking.com-ilmoitus suljetaan 4.4.2025 mennessä eikä kohteita ole markkinoitu muualla. Vastaus on päätöksen oheismateriaalina.

Asemakaavan ja rakennusluvan vastaista majoitustoimintaa ei ole lopetettu ja huoneistot ovat yhä yleisön varattavissa majoituskäyttöön.

Kohteeseen on haettu poikkeamaa, joka mahdollistaisi asumisen lisäksi rakennusten majoituskäytön alueella. Poikkeamista ei ole myönnetty. Poikkeamispäätös on muutoksenhaussa, eikä päätös ole vielä lainvoimainen. Kohteen kaava-alueelle on

sittemmin myös haettu kaavamuutosta. Kaavamuutoshakemukseen ei ole annettu vielä ratkaisua. Tehdyt hakemukset huomioidaan veloitteen asettamisen tarkoituksenmukaisuuden arvioinnissa. Kohteeseen ei kuitenkaan ole vireillä sellaista lupahakemusta, johon annetun ratkaisun olisi mahdollista oikaista lainvastaisen tila, eli tässä tapauksessa rakentamislupahakemusta.

Asettamisvaiheen kuuleminen

Asianosaisille on 27.6.2025 lähetetyllä kirjeellä varattu hallintolain 34 § mukainen tilaisuus tulla kuulluksi ja antaa asiassa selvitystä ennen asian ratkaisemista.

Asunto-osakeyhtiö Metsätähti, Kiinteistöt Sateenkaarenpää Oy, Lapin Rakennusmesta Oy ja V&M Lehtisalo Oy ovat antaneet yhteisen vastineen 29.7.2025. Vastauksessa on vaadittu ensisijaisesti, että uhkasakkoa ei aseteta ja toissijaisesti, että veloitteen asettamista ja/tai veloitteen tehostamiseksi asetettavaa uhkasakkoa koskevaa päätöstä ei anneta ennen, kuin kiinteistöjä 698-409-19-396 ja 698-409-19-395 koskevassa poikkeamisasiassa on annettu lainvoimainen päätös. Asianosaisten vastine on päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Vaatimuksia on perusteltu asianosaisten käsityksillä siitä, että majoituskäytössä olevien huoneistojen rakenteet täyttävät majoitustilojen vaatimukset, että kohteeseen haettu poikkeaminen on ratkaistu asianosaisten käsityksen mukaan virheellisesti, sekä sillä, että vastaavaa toimintaa ei ole veloitettu aiemmin lopetettavaksi. Lisäksi vastineessa katsotaan, että uhkasakon perusteet ovat kuulemiskirjeessä ilmoitettu toiseksi, kuin millä perusteella Rovaniemen kaupunki on aiemmin asiaa käsitellyt aiemmin.

Rakennuksen teknisten edellytysten täyttyminen arvioidaan lähtökohtaisesti asiassa edellytetyn rakentamislupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Koska kohteelle ei ole haettu rakennus- tai rakentamislupaa majoituskäyttöön, ei luvan myöntämisen edellytyksiä ole saatettu toimivaltaisen lupaviranomaisen selvitettäväksi.

Vastineessa on vedottu veloitteen asettamisesta siihen, että asetettava velvoite asianosaisten mukaan estäisi täysin laillisen elinkeinotoiminnan ilman laillista perustetta, sillä Rovaniemen kaupunki on sallinut harjoitetun kaltaisen majoitustoiminnan harjoittamisen reilusti yli kymmenen vuoden ajan ilman, että se on katsonut majoitustoiminnan harjoittamiselle olevan mitään laillista estettä. Asianosaisten vastineessa vedotaan siihen, että koska majoitustoimintaa on ehditty avoimesti ja toimintaa piilottelematta harjoittaa asumiseen luvitetuissa tiloissa pitkään ilman valvontaviranomaisen puuttumista asiantilaan, olisi käsittämätöntä puuttua toimintaan nyt.

Majoitustoiminta on laillinen elinkeinotoiminta, kun sitä harjoitetaan lain sallimissa puitteissa. Rakennusten käyttöönotto niille rakennusluvassa osoitetusta käyttötarkoituksesta olennaisesti erilaiseen käyttöön edellyttää aina rakennus- tai rakentamisluvan. Laissa säännelty tyyppitapaus on loma-asunnon käyttöönotto ympärivuotiseen asumiseen, tai päänvastoin. Asuintilojen käyttöönotto majoitustoimintaan, joka poikkeaa ominaisuuksiltaan ympärivuotisesta asumisesta jopa loma-asumista selvemmin, ei ole poikkeus kyseiseen lupaedellytykseen.

Rakennus- ja rakentamisluvan hakemisen laiminlyönti on sen tahon vastuulla, jolle lainsäädäntö asettaa velvollisuuden hakea asianmukainen lupa ennen toimia, jotka sitä edellyttävät. Valvontaviranomainen ei velvoita hakemaan toiminnan edellyttämiä lupia, vaan asianosaisia on ohjeistettu asiassa edellytetyistä luvista. Yleistä etua

valvoessaan rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa lopettamaan tai korjaamaan toiminnan, johon on luvatta ryhdytty.

Hallintopakkeimenomennettelyyn ryhdytään vain, jos katsotaan, että kyseinen prosessi on tarpeen lainvastaisen asiantilan oikaisemiseksi ja viranomaisen valvoma yleinen etu sitä edellyttää. Se, että rakennusvalvontavirnaomainen ei ole asianosaisten tietoon tullessa tapauksissa asettanut velvoitetta tai uhkasakkoa, ei ole peruste sille, ettei lainvastainen asiantila olisi velvoitettavissa korjattavaksi myöhemmän ajankohtana. Asunto-osakeyhtiö Metsätähteä on ohjeistettu selvityspyynnön yhteydessä 16.1.2024 alkaen siitä, että asuintilojen käyttö majoitustoimintaan edellyttää käyttötarkoituksen muutoksena uuden luvan hakemista. Asianosaisilla on ollut merkittävän pitkä aika palauttaa rakennukset rakennusluvan mukaiseen käyttöön.

Vastineessa on myös katsottu, että uhkasakon perusteet ovat kuulemiskirjeessä ilmoitettu toiseksi, kuin millä perusteella Rovaniemen kaupunki on aiemmin asiaa käsitellyt, ja että aikaisemmin asiaa olisi käsitelty vain kaavoituksen vastaisen toiminnan harjoittamisena, kun taas kuulemiskirjeessä on ilmoitettu olevan rakentamisluvan vastainen toiminta.

As Oy Metsätähteä on 16.1.2024 lähetetyssä selvityspyynnössä kehotettu lopettamaan majoitustoiminta asemakaavan sekä rakennuksen käyttötarkoituksen vastaisena. Lapin Rakennusmesta Oy:lle 2.12.2024 lähetetyssä selvityspyynnössä on kehotettu lopettamaan majoitustoiminnan harjoittaminen asemakaavan sekä rakennusluvan vastaisena. Sekä asunto-osakeyhtiölle että osakkaalle 28.1.2025 lähetetyissä kehotuksissa on kehotettu lopettamaan rakennusluvan ja asemakaavan vastainen toiminta. Ennen velvoitteen ja uhkasakon asettamista asianosaiselle on varattu mahdollisuus antaa asiassa selvitystä sekä lausua näkemyksensä kirjein, joissa yksilöidään, että asiassa on kyse asuintilojen majoituskäytöstä sekä myönnettyjen rakennuslupien että asemakaavan vastaisesti. Asiassa ei ole noussut esiin sellaista erehdyksen vaaraa asian luonteesta, että asianosaisilla ei olisi ollut mahdollisuutta noudattaa viranomaisen antamaa kehotusta tai lausua käsitystään asiasta.

Vastineessa vedotaan laajalti kohteeseen haettuun poikkeamiseen, joka myönnettynä mahdollistaisi majoitustoiminnan. Poikkeamispäätös on valitusasiana vireillä hallinto-oikeudessa. Rakennusvalvontaviranomainen ole asiassa toimivaltainen arvioimaan poikkeamispäätöstä tai sen oikeellisuutta.

Velvoitepäätöstä ei pääsääntöisesti ole mahdollista tehdä, jos asianosainen on pannut vireille virheen poistamista tarkoittavan lupahakemuksen. Jos kuitenkin virheen poistaminen edellyttää poikkeamispäätöstä, on oikeuskäytännössä tulkittu, ettei poikkeamishakemuksen vireillä olo ole velvoitepäätöksen tekemisen esteenä (KHO 1990 A 75). Poikkeamishakemukseen rinnastuu myös asemakaavan muutosta tarkoittava hakemus (KHO 5.6.2002 taltio 1394). Asiassa ei ole vireillä lupahakemusta, joka korjaisi lainvastaisen tilanteen, eli rakentamislupahakemusta.

JA-Group Oy on vastannut kuulemiskirjeeseen 4.8.2025, toistaen asian selvitysvaiheessa esitetyt tiedot huoneiston B1 ja B7 vuokrasuhteesta. Vuokralaisella on oikeus luovuttaa asunnon käyttöoikeus edelleen ja huoneistoja käytetään vuokranantajan käsityksen mukaan muun muassa asiakkaiden kodinomaisena tilapäisasuntona. JA-Group Oy:n käsitys huoneistojen B1 ja B7 osakkeenomistajana on, että sen omistamissa huoneistoissa ei harjoiteta kaavan tai rakennusluvan vastaista majoitustoimintaa tai muutakaan toimintaa, joka aiheuttaisi häiriötä taloyhtiössä asuville asukkaille tai asuinalueen muille käyttäjille. Vastineessa pyydetään, että mikäli

Rovaniemen kaupunki saa tietoonsa, että kohteessa harjoitetaan kaavan tai rakennusluvan vastaista toimintaa asiasta tulisi ilmoittaa yksityiskohtaisine perusteluineen, jotta osakas voi ryhtyä tarvittaviin toimiin.

DigiMed & Law Consulting Oy on antanut vastineen 29.7.2025. Yhtiö on määräaikaisella vuokrasopimuksella vuokrannut huoneiston B6 elinkeinonharjoittajalle Lapin Rakennusmesta Oy:lle arvonlisäverovelvolliseen toimintaan 10/2023 - 30.4.2027. Vastineessa vedotaan siihen, että sopimuksessa ei ole määritelty käyttötarkoitusta, vuokrasopimus ei ole määräaikaisuuden aikana irtisanottavissa, eikä yhtiö itse käytä huoneistoja lakien tai niiden nojalla annettujen säännösten tai viranomaisen määräysten vastaisesti. Vastineessa katsotaan, että yhtiöllä ei ole velvollisuutta eikä mahdollisuuttakaan vaikuttaa vuokralaisensa toimintaan asiassa uhkasakkolain edellyttämällä oikeudellisella ja tosiasiallisella tavalla.

Kumpikaan osapuoli ei ole toimittanut asian selvityksenä keskinäistään sopimusta kokonaisuudessaan. Mikäli huoneistot ovat vuokrattuna huoneenvuokralain mukaiseen asumiseen, jossa asukkaalle taataan lain tarkoittamat vähimmäisoikeudet, on vuokranantajalla mahdollisuus puuttua vuokralaisen kaavan ja rakennusluvan vastaiseen käyttöön sopimuksen vastaisena toimintana. Huoneenvuokralain 61 §:n nojalla vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty. Mikäli osapuolet ovat tehneet sopimuksen, jonka nojalla kaavassa ja rakennusluvassa asuinhuoneistoksi määritelty tila on vuokrattu ammattimaiseen majoitustoimintaan, on kyseinen sopimus huoneenvuokralain soveltamisalan ulkopuolella ja oikeudellisesti kyseenalainen. Asuinhuoneistoa ei voida käyttää majoitustoimintaan rikkomatta kaavaa tai rakennuslupaa. Vuokranantajalla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus saattaa hallinnoimiensa huoneistojen kaavan ja rakennusluvan vastainen käyttö päätökseen, riippumatta siitä, mitä vuokrasopimuksessa on sovittu. Osapuolten tulisi arvioida sopimuksen lainmukaisuus ja ryhtyä tarvittaessa toimiin sen purkamiseksi tai riitauttamiseksi.

Päävelvoite

Ympäristölautakunta velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 § (rakentamislaki 147 § ja alueidenkäyttölaki 176 a §) nojalla rakennuksen omistajana Asunto Oy Metsätähden asuinhuoneistojen A1-A7 ja B1-B7 osalta tällä päätöksellä asetettavan sakon uhalla ryhtymään toimenpiteisiin asuinhuoneistojen käytön lopettamiseksi majoitustiloina määräpäivään mennessä.

Ympäristölautakunta velvoittaa asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana Lapin Rakennusmesta Oy:n huoneistojen A2-A5 osalta, Kiinteistöt Sateenkaarenpää Oy:n huoneistojen A1, A6 ja A7 osalta, JA-Group Oy huoneistojen B1 ja B7 osalta, V&M Lehtisalo Oy huoneistojen B2-B5 osalta ja DigiMed & Law Consulting Oy:n huoneiston B6 osalta nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen käyttämisen majoitustiloina määräpäivään mennessä.

Ympäristölautakunta velvoittaa myös vuokrasuhteensa perusteella hallinnoimiensa huoneistojen osalta Lapin Rakennusmesta Oy:n nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan asuinhuoneistojen B1, B6 ja B7 käytön majoitustiloina määräpäivään mennessä.

Määräpäivä

Majoitustoiminta on lopetettava kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista.

Uhkasakko

Asunto Oy Metsätähdelle asetetaan velvoitteen tehosteeksi juokseva uhkasakko, jonka peruserä on 14 000 euroa ja lisäerä 7 000 euroa jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Lapin Rakennusmesta Oy:lle asetetaan velvoitteen tehosteeksi juokseva uhkasakko, jonka peruserä on 7 000 euroa. Peruserän lisäksi asetetaan lisäerä 3 500 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

V&M Lehtisalo Oy:lle asetetaan velvoitteen tehosteeksi juokseva uhkasakko, jonka peruserä on 4 000 euroa. Peruserän lisäksi asetetaan lisäerä 2 000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

JA-Group Oy:lle asetetaan velvoitteen tehosteeksi juokseva uhkasakko, jonka peruserä on 2 000 euroa. Peruserän lisäksi asetetaan lisäerä 1 000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

DigiMed & Law Consulting Oy:lle asetetaan velvoitteen tehosteeksi juokseva uhkasakko, jonka peruserä on 1 000 euroa. Peruserän lisäksi asetetaan lisäerä 5 00 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain 7 § mukaan velvoite ja uhka voidaan kohdistaa sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus puuttua tilanteeseen. Toiminnanharjoittajalla ja huoneistojen vuokralaisella on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus puuttua toimintaan päättämällä tilojen tarjoaminen majoituskäyttöön. Vuokrattavien huoneistojen osakkaalla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus puuttua toimintaan vuokrasopimussuhteensa nojalla. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus puuttua luvanvastaiseen tilanteeseen asunto-osakeyhtiölain perusteella.

Prosessin kulku

Jos päävelvoitetta ei ole noudatettu määräpäivään mennessä, eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä, ympäristölautakunta voi tuomita asetetun uhkasakon maksettavaksi (UhkasakkoL 10 §). Asianosaisia kuullaan uudelleen ennen uhkasakon tuomitsemista. (UhkasakkoL 22 §).

Ilmoitusvelvollisuus omistajanvaihdoksessa

Jos kiinteistöt 698-409-19-396 ja 698-409-19-395, niillä sijaitsevat rakennukset, rakennusten osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai niiden käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Rovaniemen kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. Tämän ilmoitusvelvollisuutta koskevan velvoitteen tehosteeksi asetetaan kullekin velvoitetulle erikseen 2000 euron uhkasakko. Tähän päätökseen ei saa hakea erikseen muutosta valittamalla (UhkasakkoL 18 §). Ympäristölautakunta ilmoittaa maanmittauslaitokselle tästä päätöksestä merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin (UhkasakkoL 19 §).

Ilmoitus poliisille

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 § ja rakentamislain 153 § mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Koska säännösten ja määräysten vastaista laiminlyöntiä ei voida olosuhteet huomioon ottaen pitää vähäisenä, ympäristölautakunta ilmoittaa tekemästään päätöksestä poliisille.

Päätöksestä perittävä maksu

Päätöksestä veloitetaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen 10.5 § mukainen 300 euron maksu päätöksestä, jolla asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 182 § (rakentamislaki 147 §) mukainen uhkasakko veloitteen tehostamiseksi.

Maksuun voi hakea muutosta ympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti. Maksua koskeva oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § (RakL 42 §), 182 § (RakL 147 §), 186 § (RakL 153 §)

Uhkasakkolaki 1 §, 4 §, 6-10 §, 18-19 §, 22- 24 §

Hallintolaki 34 §, 67 §

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Johtava rakennustarkastaja esittää, että ympäristölautakunta päättää veloitteen ja uhkasakon asettamisesta yllä olevan esittelytekstin mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset, todisteellinen tiedoksianto



§ 140

Kokouksen päättäminen

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Kokouksen päättämisen yhteydessä lautakunnan jäsenillä on mahdollista nostaa esille asioita, joista haluavat lisätietoja tai joita he haluavat nostaa lautakunnan asialistalle.