

# Lupamaailma Oikeuskäytäntöä 2018-2019

Lauri Jääskeläinen

# Poikkeamisluvan tarve. KHO 2018:51

- Kesäkuussa 2013 myönnetty toimenpidelupaps: "Fasadändring, målning av fasader". Hyväksytyissä pääpiirustuksissa esitetty myös rakennuksen laajennus: parveke keittiöksi.
- Kesäkuussa 2013 vireille poikkeamislupahakemus: 290 kem → 295 kem (ko. parveke keittiöksi). Kesäkuu 2015: ELY hylk. Tontin jo aiemmin käytetty rakennusoikeus ylitti kaavan salliman; yhdessä parvekemuutoksen kanssa kokonaisrakennusoikeuden ylitys = 20 %
- Rava keskeytti aloitetut työt ja velvoitti poistamaan laajennuksen + ilmoitus poliisille.

## ... jatkuu (KHO 2018:51)

- KHO pysytti töiden keskeytyksen ja luvatta toteutetun laajennuksen purkamisen velvoitteen.
- Toimenpidelupapäätös on ollut virheellinen; laajennus ed. poikkeamislupaa kokonaisrakennusoikeudesta.
- KHO ei antanut luottamuksensuojaa, vaikka myös KHO:n mielestä valittaja on perustellusti voinut olla siinä käsityksessä, että toimenpidelupa on oikeuttanut toteuttamaan paitsi julkisivujen värimuutoksen myös parvekemuutoksen keittiöksi. Poikkeamisluvan tarve oli kuitenkin ollut tiedossa kun sitä oli myös haettu.
- Poliisille ilmoittaminen (MRL 186 §) ei ole ps vaan vireillepanoa.

# Toimenpideluvan tarve. KHO 2018:103

- Naapurustosta vaadittiin, että viranomainen ryhtyy toimenpiteisiin pysäköintialueen ennallistamiseksi. Valkeakosken rava: ei aiheutta.
- Hämeenlinnan HAO toista mieltä.
- KHO kumosi HAO:n ps:n ja rakennuslautakunnan ps voimaan.
- Aluetta ryhdytty käyttämään pysäköintiin v. 1978 (liittyy venevalkamaan). Tuolloin ei säännösten mukaan luvanvaraista. MRL:ssa ei säännöstä, jonka mukaan lupaa tulisi hakea toimenpiteille, jotka eivät luvanvaraisia ennen MRL:n voimaantuloa. Pysäköintiä ei laajennettu MRL:n aikana. Kysymys n. 20 autosta.

## ... jatkuu (KHO 2018:103)

- Voisiko vaatia toimenpideluvan nykyisin? KHO otti kantaa.
- MRL 126 a § 6 kohta: muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (*säilytys- tai varastointialue*).
- Pysäköinti tien vieressä ruohokaistaleella; rinnastuu satunnaiseen pysäköintiin. Alueen pienehkö koko → Kysymys ei maankäytöllisiltä vaikutuksiltaan sellaisesta toimenpiteestä, joka MRL:n nojalla nykyisinkään edellyttäisi toimenpidelupaa.
- Vrt. KHO 2017:174: 220 auton pysäköinti; tarvitaanko poikkeus osayleiskaavan M-merkinnästä ennen toimenpidelupaa. Kyllä.

# KHO 10.9.2018 taltio 4097. Maisematyöluvan tarve. Poikkeaminen.

- Osayleiskaava (Suur-Saimaa; 1994): RA-alueilla kielletty maankamaraan kaivaminen, louhiminen sekä muut vastaavasti ympäristöä muuttavat toimenpiteet lukuun ottamatta rakennusluvan yhteydessä sallittuja.
- Rtja myönsi maisematyöluvan puuston kaatamiseksi 1,3 ha:n rantaan rajoittuvalta alueelta.
- HAO ja KHO: Yleiskaavassa ei toimenpiderajoitusta → ei tarvita maisematyölupaa.
- Sen sijaan osayleiskaavan määräystä on pidettävä kaavan suojelumääräyksessä tarkoitettuna kiellettynä toimenpiteenä. Tarvitaan kunnan poikkeamispäätös suojelumääräyksestä.

# MRL 128 §:ää muutettu (KARALUSU)

- Maisematyölupavelvoite on voimassa ranta-asemakaava-alueella ainoastaan, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään.
- Yleiskaava-alueella maisematyölupavelvoitetta ei voida määrätä koskemaan puiden kaatamista maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella (M-alkuiset aluevarausmerkinnät).
- Muutettu 128 § koskee kaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.5.2017 jälkeen.

# KHO 28.6.2018 taltio 3175. Tieyhteys osana rakennushanketta.

- Myönnetty rak.lupa n. 20 m<sup>2</sup>:n suuruiselle varastolle ja louhittavalle tieyhteydelle (v. 2016). Ei asemakaavaa eikä oik.vaik. yleiskaavaa.
- HAO: kiinteistön sisäinen kulkuyhteys ei ole MRL 113 §:ssä tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. Lupaps kumottiin tarpeettomana tieyhteyden osalta.
- KHO: MRL 126.2 §:n mukaan toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman ym. pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Louhinta 125 m<sup>3</sup>. Tarvitaan toimenpidelupa, mutta koska kiinteä osa rak.hanketta, jolle myönnetty rak.lupa, ei erillinen toimenpidelupa ole tarpeen.

# Suunnittelutarveratkaisuja: KHO 17.12.2018 taltiot 5911 ja 5912.

- Molemmissa tapauksissa kunta (Tuusula; Lempäälä) hyväksyivät (kysymyksessä omakotitalot, Tuusulassa yksi, Lempäälässä kaksi).
- Molemmat menivät oikeusasteissa kumoon.  
Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata alueen suunnitteluvара tulevassa kaavoituksessa. Lain tarkoitus ei kuitenkaan ole edellyttää kaikelta suunnittelutarvealueella tapahtuvasta rakentamisesta lainvoimaista asemakaavaa.
- Erityisten edellytysten kriteeristöä muutettiin osana KARALUSUa (MRL 137 §). Yhdyskuntakehitykselle haitan aiheuttamisen kieltö on kääntynyt sopivuusedellytykseksi verkostojen ym. kannalta.

# Emätilatarkastelu. KHO 14.12.2018 taltio 5878.

- Vston v. 2009 hyväksymä yleiskaava, Tornionjoen ranta-alueita.
- ELY myöntänyt viereiselle kiinteistölle asuinrak:n poikkeamisluvan.
- HAO: mitoituslaskelma ei anna MRL:n ed. tavalla riittävää perustaa maankäytön järjestämiseen yksittäisillä poikkeamispäätöksillä. ... liittyy se erikoispiirre, ettei rak.kannan tiivistyessä poikkeamislupaa välttämättä voida myöntää, vaikka vastaavanlaisia lupia olisi aikaisemmin myönnetty.
- Kunta vetosi 1.4.2016 voimaan tulleeseen toimivaltamuutokseen, mikä on (kunnan mielestä) mahdollistanut päättää kaavoituksen tapaan mitoitusperusteista, joiden pohjalta yksitt. hakemuksia ratk. KHO ei muuttanut HAO:n päätöstä.

# KHO 2019:78: Rakennustöiden aloittaminen

- Hakemukset neljälle erilliselle tuulivoimalalle myönnettyjen rakennuslupien jatkamiseksi kahdella vuodella töiden loppuunsaattamista varten hylättiin syyskuussa 2016.
- Rakennusluvut oli myönnetty 20.4.2012. Kolmen voimalan osalta oli ehto, että ympäristölupa saa lainvoiman. Tuulivoimayhtiö pyysi huhtikuussa 2014 ko. ehdon poistamista; lupia ei kuit. muutettu.
- Ravan tistolla pidettiin elokuussa 2015 ALOITUSKOKOUS.
- Maastokäynnillä lokak. 2016 rava totesi, ettei töitä ollut tosiasiallisesti aloitettu. Puita oli kaadettu.

# ...jatkuu (KHO 2019:78)

- MRL 149 c §:n 2 mom: Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Puiden kaataminen on valmistelevalle toimenpiteelle, mikä voidaan tehdä ennen rakennustöiden aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään.
- Tuulivoimayhtiö vetosi luottamuksensuojaan sekä ympäristölupaa koskevaan ehtoon. Ympäristölupa on kuitenkin rakennuslupaan nähden erillinen lupa. KHO ei ottanut kantaa, onko rakennuslupiin voitu sisällyttää ympäristölupien lainvoimaisuutta koskeva ehto (MRL 134.3 § ja loppukatselmuksen osalta MRL 153 §).
- Lopputulos: aloittamisilmoitus tai aloituskokous eivät sellaisenaan merkitse rakennustöiden aloittamista.