



POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS

KHO:n ja P-S HaO:n oikeuskäytäntöä

Lapin ELY-keskuksen MRL-neuvottelupäivät

Saariselkä 28.-29.8.2019

Marja-Riitta Tuisku

Hallinto-oikeustuomari

1. osasto

## Hallinto-oikeuden uutisia

### Hallinto- ja erityistuomioistuinten toiminnanohjaus- ja dokumentaationhallinnan kehittämishanke (HAIPA)

- Luodaan hallinto- ja erityistuomioistuimille asian- ja dokumentinhallinnan toimintaprosesseja tehostava ja yhtenäistävä tietojärjestelmäkokonaisuus, jolla tavoitellaan koko oikeusprosessiin liittyvän aineiston käsittelyä sähköisessä muodossa aina asian vireille tulosta sen ratkaisemiseen ja arkistointiin saakka ja joka mahdollistaa sähköisen yhteistyön muiden viranomaisten, yksityisoikeudellisten yhteisöjen ja kansalaisten kanssa.
- Tällä hetkellä käytössä asiointipalvelu kansalaisille ja yhteisöille (kesäkuu 2018). Tavoitteena mahdollisimman laaja käyttö ennen HAIPAn käyttöönottoa. Asioijalle näytetään palvelussa hänen omat tietonsa sekä asian perustiedot ja käsittelyvaihe. Kuulemispyyntöön annetut vastaukset ja uudet selvitykset tulevat suoraan asialle. Asiointipalvelua kehitetään edelleen ja integroidaan HAIPAAan.

# Hallinto-oikeuden uutisia

## Sähköinen asiointi viranomaisten kanssa

- Viranomaispalvelu (viranomaisten asiointipalvelu) otetaan käyttöön HAIPAn laajan käyttöönoton yhteydessä. Toimii samalla logiikalla kuin kansalaisten ja yhteisöjen palvelu. Viranomaisen puolesta palveluun kirjautuu joku viranomaisen palveluksessa oleva henkilö (esim. pankkitunnuksin).
- Viranomaisilla on mahdollista liittää oma järjestelmänsä HAIPAn tarjoamaan rajapintaan (mm. Migri). Mahdollinen kaikille viranomaisille (verohallinnossa harkittu asia). HAIPAn käyttäjän näkökulmasta ei eroa viranomaisten asiointipalvelun käyttämiseen verrattuna.

## HAIPAn käyttöönotto vuoden 2020 alussa

- Kaikki uudet vireille tulevat asia siirretään HAIPAn ja Migrin asioissa myös jo vireillä olevat. Paperiset skannataan ja virastonsähköpostin kautta tulevat joudutaan siirtämään sähköisessä muodossa. Ei vielä päätetty, mistä lähtien jo muut vireillä olevat asia siirretään. Uuden järjestelmän käyttöönoton suunnittelu, ohjeistuksen laatiminen, kouluttaminen ja vireillä olevien asioiden siirtäminen pidentää jo ennestään pitkiä käsittelyaikoja entisestään.

# 1. KHO 2019:67 Yleiskaava – Yleiskaavamääräys – Kaivostoiminnan kieltäminen

Sovellettavat keskeiset säännökset:

- MRL 35 § 1 mom.: yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. 2 mom.: kaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.
- MRL 41 §:n 1 mom.: yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (yleiskaavamääräykset). Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.
- Kaivoslain 46 § 1 mom. 6 kohta: malminetsintälupaa ja kullanhuuhdontalupaa ei saa myöntää alueelle, jossa luvan mukainen toiminta vaikeuttaisi oikeusvaikutteisen kaavan toteuttamista.
- Kaivoslain 47 § 4 mom.: kaivosalueen ja kaivoksen apualueen suhde muuhun alueiden käyttöön tulee olla selvitetty. Kaivostoiminnan tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan taikka kaivostoiminnan vaikutukset huomioon ottaen asian tulee olla muutoin riittävästi selvitetty yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Kaavan oikeusvaikutuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

# 1. KHO 2019:67 Yleiskaava – Yleiskaavamääräys – Kaivostoiminnan kieltäminen

Strateginen yleiskaava, kehittämismerkintöihin kuuluivat muun ohella:

- matkailun ydinalue (rm-1, noin 450 km<sup>2</sup>), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alue on valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävä matkailu- ja virkistysalue, jonka kehittäminen mahdollistetaan vaalimalla vesistöjen ja ympäristön tilaa. Tarkemmassa suunnittelussa ydinalueelle muodostetaan päiväretkeilyyn tarkoitettuja reittejä ja virkistyskohteita. Maa- ja porotalous sekä muu maankäyttö on alueella mahdollista muiden kaavamerkintöjen mukaisesti. Metsätalous on alueella sallittu metsälain mukaisesti ja poronhoito poronhoitolain mukaisesti. Suojelualueiden ulkopuolella maa-ainelain mukainen maa-ainesten otto ja murskaus ovat sallittuja. Alueella ei voida harjoittaa kaivos-, rikastus- ja jalostustoimintaa. Kunta ei kaavoita alueelle kaivostoimintaa tai rikastus- ja jalostuslaitoksia.
- Matkailu- ja virkistyspalvelujen aluetta (vr-1) koskevan kaavamääräyksen mukaan alue on valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävä virkistysalue, jolle osoitettavien toimintojen tulee tukea toiminnan säilymistä. Alueen kehittämisessä tulee vaalia vesistöjen ja ympäristön tilaa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee muodostaa seudullisesti jatkuvia reitistöjä ja virkistysalueita sekä vaalia alueen arvokkaita maisema- ja ympäristöalueita ja -kohteita. Maa- ja porotalous sekä muu maankäyttö on alueella mahdollista muiden kaavamerkintöjen mukaisesti. Metsätalous on alueella sallittua metsälain mukaisesti ja poronhoito poronhoitolain mukaisesti. (jatkuu seuraavalla sivulla).

# 1. KHO 2019:67 Yleiskaava – Yleiskaavamääräys – Kaivostoiminnan kieltäminen

- Suojelualueiden ulkopuolella maa-aineslain mukainen maa-ainesten otto ja murskaus ovat sallittuja. Kaivoslain mukainen rikastus ja jalostus eivät ole alueella sallittuja, mutta louhiminen voidaan sallia tarkoin ehdoin määriteltynä siten, että alueelle ei synny merkittäviä maisemavaurioita tai kohtuuttomia ympäristövaikutuksia. Kaivostoimintaa ei voi sijoittaa yhtä kilometriä lähemmäksi isoja ja keskisuuria järviä ja jokia (pinta-alaltaan yli 1 000 hehtaaria).
- Yleiskaavamääräyksessä 1 on muun ohella lueteltu ne strategisen yleiskaavan alueella olevat aiemmin hyväksytyt oikeusvaikutteiset yleiskaavat, jotka jäävät voimaan. Kaavamääräyksen mukaan strategisen yleiskaavan rm-1-merkintä koskee myös näitä yleiskaavoja. Yleiskaavamääräyksen 2 mukaan kunta ei kaavoita kaivos-, jalostus- tai rikastustoimintaa kansallispuiston A alueelle tai muille suojelualueille. Yleiskaavamääräyksen 3 mukaan kunta ei kaavoita alueita uraanikaivostoimintaa varten.

# 1. KHO 2019:67 Yleiskaava – Yleiskaavamääräys – Kaivostoiminnan kieltäminen

KHO:

- Kaivostoiminnan harjoittamisen edellytykset tietyllä alueella ratkaistaan kaivoslain mukaisessa lupamenettelyssä. Kaivoslain mukaisten malminetsintä- ja kaivoslupien myöntämiseen vaikuttaa muun ohella oikeusvaikutteisissa kaavoissa osoitettu maankäyttö. Kaivoshankkeen toteuttaminen voi kaivoslain mukaisten lupien lisäksi edellyttää myös ympäristölupaa, jolloin toiminnan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa otetaan huomioon oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus.
- Yleiskaavassa maankäyttöä, kuten esimerkiksi kaivostoimintaa, ohjataan lähtökohtaisesti osoittamalla alueita erilaisiin käyttötarkoituksiin. Aluevarausten osoittamisen lisäksi yleiskaavassa voidaan antaa MRL 41 §:n nojalla sellaisia määräyksiä, jotka kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen ovat tarpeellisia yleiskaava-aluetta käytettäessä. Yleiskaavalla tai sen määräyksellä voi kuitenkin olla vain maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin perustuvat oikeusvaikutukset.

# 1. KHO 2019:67 Yleiskaava – Yleiskaavamääräys – Kaivostoiminnan kieltäminen

- Pinta-alaltaan laajoja rm-1 ja vr-1 -alueita koskevat kehittämismarkinnat eivät ole alueiden pääasiallisen käyttötarkoituksen osoittavia aluevarausmerkintöjä, vaan ne ovat tarkoitukseltaan kehittämistavoitemerkintöjä, joiden rajaamalla alueilla sijaitsee pääkäyttötarkoitukseltaan erilaisia alueita. Kehittämismarkintoihin sisällytetyt kaavamääräykset, jotka kieltävät kaivostoiminnan harjoittamisen näillä alueilla, ovat sanamuodoiltaan ehdottomia. Määräysten tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan ollut ennakkoon estää määräyksissä lueteltujen toimintojen sijoittuminen mainittujen kehittämismarkintöjen rajausten alueille.
- Strategisen yleiskaavan rm-1- ja vr-1-kehittämismarkintoihin sisällytettyjä kaivostoiminnan kieltäviä määräyksiä ei voida pitää MRL 41 §:n 1 momentissa tarkoitettuina haitallisten ympäristövaikutusten estämisestä tai rajoittamisesta koskevinä määräyksinä, sillä määräykset eivät välittömästi koske ympäristövaikutuksia, vaan tietyn tyyppisen elinkeinotoiminnan kieltämistä. Määräyksiä ei voida pitää muinakaan kehittämismarkintöjen rajaamia alueita käytettäessä tarvittavina kaavamääräyksinä. Näin ollen nämä kaavamääräykset ovat lainvastaisia.



# 1. KHO 2019:67 Yleiskaava – Yleiskaavamääräys – Kaivostoiminnan kieltäminen

Lopputulos: KHO pysytti PS-HaO:n päätöksen, jolla lainvastaiset määräykset oli kumottu.

HaO:n päätöksessä 12.6.2018 nro 18/0114/1 eri ”lähestymistapa”:

- Strateginen yleiskaava, joka on tarkoitettu sovittamaan yhteen eri maankäyttömuotoja sekä ohjaamaan yleiskaava-alueen tulevaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta ja muuta alueidenkäyttöä. Pääsääntöisesti yleispiirteisen yleiskaavan selvitykset voivat olla kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen yleisluontoisia, jolloin muun muassa eri maankäyttömuotojen yhteensovittamiseksi tarpeelliset tarkemmat selvitykset tulevat tehtäväksi kaava-alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Yleiskaavassa on kuitenkin sen yleispiirteisyydestä huolimatta yleiskaavamääräykset huomioon ottaen ratkaistu pysyvästi kaivostoiminnan harjoittamismahdollisuudet rm-1-alueella (alueella voimassa olevia kaivospiirejä) eikä kaivostoiminnan ja muun maankäytön yhteensovittaminen siten olisi enää mahdollista alueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä.
- Yleiskaavaratkaisun perusteena tulee olla riittävän yksityiskohtaiset selvitykset ja arvioinnit muun muassa kaivostoiminnan vaikutuksista luonnonarvoihin, ympäristöön ja yleiskaava-alueen maankäyttöön sekä selvitykset ja arvioinnit mahdollisuuksista sovittaa yhteen kaivostoiminta ja muu maankäyttö.

# 1. HaO 12.6.2018 nro 18/0114/1

- Selvitykset yleisluontoisia eikä niihin sisälly yleiskaavan eri elinkeinojen yhteensovittamistehtävä huomioon ottaen sellaisia riittävän yksityiskohtaisia selvityksiä ja arviointeja, joiden perusteella olisi mahdollista tarkastella muun muassa sitä, onko yleiskaavassa osoitetuille rm-1-alueen ja vr-1-alueen rajauksille ja näiden alueiden osalta kaavassa annetuille kaavamääräyksille ollut matkailuelinkeinon kaavoitukselle asettamat vaatimukset ja kaivoslain mukaisten toimintojen vaikutukset huomioon ottaen MRL:n sisältövaatimuksista johdettavat maankäytölliset perusteet. Yleiskaavaratkaisu ei siten ole nyt valituksenalaiselta osin perustunut sen tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen MRL maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä ja vastaavan asetuksen 1 §:ssä säädetyllä tavalla kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.
- Nimenomaista kaivoslain sallimaa kaivostoimintaa kieltävää määräystä ei voida asettaa yleiskaava-alueella voimassa olevien kaivosoikeuksien piiriin kuuluvalla alueella. Sen sijaan, jos kaivostoiminnalle tietyllä alueella ei ole kaavan sisältövaatimukset (esimerkiksi luonnonarvot tai muu merkittävä maankäyttö), tehdyt selvitykset, vaikutusten arvioinnit ja alueen erityispiirteet huomioon ottaen edellytyksiä, kaavaratkaisussa voidaan päätyä johtopäätökseen, että kaavoituksellisia edellytyksiä tietyn alueen osoittamiselle kaivostoimintaan ei ole.

## 1. HaO 12.6.2018 nro 18/0114/1

- A Oy on sijoittanut huomattavan määrän varoja voidakseen hyödyntää rm-1-alueella sijaitsevia kaivoslain mukaisia oikeuksiaan. Vaikka kaivostoiminnan kieltävää kaavamääräystä on pidettävä mitättömänä (vain MRL:n mukaisia oikeusvaikutuksia), asiassa ei ole poissuljettu se mahdollisuus, että kysymyksessä olevalla määräyksellä on olennaista haitallista vaikutusta kaivoslain tai ympäristönsuojelulain mukaisten lupahakemusten käsittelyssä. Kaavaratkaisu nyt kysymyksessä olevalta osin aiheuttaa siten yhtiölle MRL 39 §:n 4 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

## 2. KHO 2019:44 Asemakaava – Kaavan sisältövaatimukset – Tieyhteys asemakaava-alueelle

Suunniteltu hanke ja asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus:

- Asemakaavan tarkoituksena on A-keskus -niminen luonto- ja elämysmatkailuun sekä kokonaisvaltaiseen hyvinvointiin liittyvä hanke. Toiminta-ajatuksena on tarjota luonnonympäristöön ja sen kokemiseen tukeutuvia kokonaisvaltaisia hyvinvointi- ja Green Care -palveluita sekä majoitus-, koulutus- ja kokouspalveluita yrityksille, järjestöille ja yksityisille. Green Care toiminnan tarkoituksena on luonnon ja maaseutu ympäristön (kasvit, eläimet, maisema, arkirutiinit, yhteisöllisyys, hiljaisuus) hyödyntäminen hyvinvoinnin lähteenä. Hanke sisältää mm. majoitustilat, ravintolan ja auditorio-kirkkosalin noin 140 henkilölle, ateljee-, harrastus- ja kokoustiloja, biokaasulaitoksen sekä virkistytymiseen, luonnon kokemiseen, hiljentymiseen ja mietiskelyyn tarkoitettuja rakenteita, kuten kappeli, laavut, ulkokatsomo ja erakkomajoja.
- Asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus oli noin 9 000 k-m<sup>2</sup>, josta kahdella palvelurakennusten korttelialueella (P-3) 8 840 k-m<sup>2</sup>. Hotelli-, kokous- ja ravitsemuspalveluille varattu noin 4500 k-m<sup>2</sup>, muille majoitustiloille noin 1625 k-m<sup>2</sup>, saunamaailmalle 280 k-m<sup>2</sup>, työtila-, harrastus- ja GreenCare -toiminnalle ja biokaasulaitokselle yhteensä noin 2000 k-m<sup>2</sup>, sekä nykyisille asuinkäytössä oleville pientaloille 560 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusoikeutta osoitettu jonkin verran erilaisille virkistytymiseen ja hiljentymiseen tarkoitetuille rakennuksille ja rakenteille (40 k-m<sup>2</sup>). Kerrosalat on asemakaavan ehdotusvaiheessa jaettu rakennusaloille osa-alueittain.

## 2. KHO 2019:44 Asemakaava – Kaavan sisältövaatimukset – Tieyhteys asemakaava-alueelle

Päätöksessään KHO totesi tieyhteyden osalta mm. seuraavaa:

- Asemakaava-alue sijaitsi erillään kaupungin olemassa olevasta asemakaava-alueesta ja noin 14 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Asemakaavassa ei ollut osoitettu asemakaava-alueelle johtavaa katu- tai tieyhteyttä. MRL 54 §:n 2 mom. edellyttää asemakaavan laatimista siten, että luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle. Lähtökohtaisesti muusta kaupungin asemakaava-alueesta erillään olevaa, näin mittavaa rakentamista sallivaa asemakaavaa ei voitu laatia osoittamatta kaavassa myös kaava-alueelle johtava tie- tai katuyhteys.
- Asemakaavassa kaavamääräys, jonka mukaan rakennusluvan ehtona on, että asemakaava-alueelle on rakennettu uusi tieyhteys. Lisäksi kaavaa laadittaessa oli selvitetty yleiseltä tieltä asemakaava-alueelle johtavan yksityistieyhteyden sijaintivaihtoehdot. Kaavaselostuksesta ilmeni, että yksityistietoimitus oli pantu vireille. Kaavaselostuksen mukaan yksityistietoimituksen kokouksessa oli todettu, että edellytykset tieoikeuden perustamiselle täyttyivät.
- **JOHTOPÄÄTÖS:** Tieyhteyden järjestämistä koskeva selvitys ja tien rakentamista koskeva ajoitusmääräys huomioon ottaen asemakaava oli laadittu siten, että se loi edellytykset alueelle johtavan liikenteen järjestämiselle.

## 2. KHO 2019:44 Asemakaava – Kaavan sisältövaatimukset – Tieyhteys asemakaava-alueelle

KHO:n perusteluissa todettiin lisäksi muun muassa seuraavaa:

- Kun otetaan huomioon keskuksen asemakaavalla osoitetun palvelurakentamisen käyttötarkoitus ja sen huomattava määrä sekä yleiskaavassa 2020 ("strateginen yleiskaava) osoitettu maankäyttö ja erityisesti sen M-alueita koskevat kaavamääräykset, ei yleiskaava 2020 ole yleispiirteisyydestään huolimatta sellaisenaan ollut riittävästi ohjeena laadittaessa. Vireillä samanaikaisesti yleiskaava 2050 laatiminen.
- Asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu yleiskaavallinen selvitys, jossa on asemakaava-alueita laajemmin selvitetty asemakaavalla suunnitellun hankkeen vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen, liikenteen järjestämiseen, ympäristöön, luonnonarvoihin ja maisemaan.
- Yleiskaavan 2050 kaavamääräys on A-keskuksen asemakaava-alueelle sallittua rakentamista koskevalta sisällöltään väljempi kuin yleiskaava 2020. Asemakaavassa osoitettua palvelurakentamista ei tähän nähden ole pidettävä sittemmin voimaan tulleen yleiskaavan 2050 vastaisena. Kun lisäksi otetaan huomioon asemakaavaa laadittaessa tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jonka sisältö ja johtopäätökset on tarkemmin kuvattu edellä hallinto-oikeuden päätöksessä, ei A-keskuksen asemakaavaa ole näissä oloissa syytä kumota sillä perusteella, että sitä hyväksyttäessä voimassa ollutta yleiskaavaa 2020 ei ole pidetty riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

## 2. KHO 2019:44 Asemakaava – Kaavan sisältövaatimukset – Tieyhteys asemakaava-alueelle

KHO totesi MRL 73 §:n soveltamisen osalta seuraavaa:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentissa säädetään ranta-asemakaavan sisältövaatimuksista laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle.
- Asemakaavassa ei ole osoitettu lainkaan lomarakennusoikeutta (vain P-3). Edellä selostettu kaavan sisältö huomioon ottaen kysymys ei ole ranta-asemakaavasta, eikä asiassa sovelleta MRL 73 §:n 1 mom. säännöstä (PS-HaO oli soveltanut).
- Vrt. KHO 2012:80: Ranta-asemakaavalla oli suunniteltu uusi matkailualue noin 14 hehtaarin suuruiselle alueelle. Matkailua palveleville rakennuksille oli osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 300k-m<sup>2</sup> (RM). Kaavan tarkoituksena oli luoda edellytykset kulttuurihistoriallisesti merkittävän kartanon alueen ja sen päärakennuksen säilymiselle elävänä osana ympäristöään toimivana maatilan talouskeskuksena laajentamalla toimintaa matkailupalvelujen suuntaan. Alueelle on tarkoitus sijoittaa ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka olisivat myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä. Sesonkiaikojen ulkopuolella majoituskapasiteetti palvelisi erityisesti etelälohjalaisen elinkeinoelämän majoitustarpeita. Kaavan tarkoituksena on lisäksi turvata alueen nykyisten luonto- ja ympäristöarvojen säilyminen. MRL 73 § tuli sovellettavaksi.

### 3. KHO 2019:78 Rakennusluvan voimassaolon jatkaminen työn loppuunsaattamiseksi – Rakennustöiden aloittaminen – Aloituskokous – Aloittamisilmoitus – Luottamuksensuoja

Taustaa:

- Yhtiölle myönnetty 4 rakennuslupaa tuulivoimaloiden rakentamiseen. Kolme lupaa myönnetty ehdolla, että ympäristölupa saa lainvoiman. Lupapäätöksen mukaan (MRL 143 §) työt aloitettava 5.5.2015 mennessä ja saatettava loppuun 5.5.2017 mennessä. Luvat raukeavat, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä. Luvat olivat tulleet lainvoimaisiksi 5.5.2012.
- Aloittamisilmoitus rakennusvalvonnalle 7.4.2014 ja aloituskokous 10.8.2015 rakennusvalvonnan toimistolla. Kokouksen pöytäkirjaan merkitty, että aloitusilmoitus tehty ja työt aloitettu 7.4.2014. Yhtiö teki lupien voimassaoloajan jatkamista koskevan hakemuksen 25.8.2016.
- Rakennusvalvonnan maastokäynti 3.10.2016: MRL 149 c §:n ("Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.") mukaista rakentamisen aloitusta ole tosiasiallisesti tapahtunut.
- Ltk. hylkäsi jatkoaikahakemuksen 6.10.2016 : Rakennusluvut ovat rauenneet, koska rakentamista ei ole aloitettu MRL 149 c §:n edellyttämällä tavalla kolmen vuoden määrä-ajassa luvan lainvoimaiseksi tulosta (5.5.2015) eikä jatkoaikaa rakennustyön aloittamiselle ole haettu (MRL 143 §). Aloitusilmoituksen teko 7.4.2014 ei ole käynnistänyt rakentamista, koska mitään MRL 149 c §:n mukaisia toimenpiteitä ei ole tehty.



### 3. KHO 2019:78 Rakennusluvan voimassaolon jatkaminen työn loppuunsaattamiseksi – Rakennustöiden aloittaminen – Aloituskokous – Aloittamisilmoitus – Luottamuksensuoja

PS-HaO hylkäsi valituksen 4.12.2017 päätöksellä nro 17/0289/1. Valitusperusteina muun muassa:

- Rakennustyöt on aloitettu tekemällä aloittamisilmoitus 7.4.2014.
- Aloituskokouksessa käsitellyt ja sovitut seikat (mm. todettu rakennustyöt aloitetuiksi) ovat tulleet lainvoimaisiksi ja valittaja on toiminut kokouksessa sovitun mukaisesti.
- Aloituskokous 10.8.2015 on järjestetty virkavastuulla ja lainsäädännön mukaisena hallintomenettelynä, minkä vuoksi on virheellistä väittää, että aloituskokous ei oikeuttaisi valittajaa olettamaan rakennuslupien olevan voimassa. => Tosiasiallisesti kysymys voimassa olevien lupien peruuttamisesta, mikä ei ole MRL:n säännösten mukaan mahdollista.
- Ltk:lla ei ole ollut laillista perustetta hylätä valittajan jatko-aikalupahakemusta kaavamaisesti ainoastaan MRL 149 c §:n nojalla, vaan lupien raukeamisessa on otettava huomioon kunnan aikaisempi toiminta asiassa sekä rakennusluvan ja ympäristöluvan välistä suhdetta koskeva ohjeistus (luottamuksensuoja, hallintolaki 6 §: viranomaisten on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia).

### 3. KHO 2019:78 Rakennusluvan voimassaolon jatkaminen työn loppuunsaattamiseksi – Rakennustöiden aloittaminen – Aloituskokous – Aloittamisilmoitus – Luottamuksensuoja

KHO hylkäsi yhtiön valituksen ja pysytti HaO:n päätöksen:

- MRL 142 §: Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.
- Koska rakennusluvan voimassaolon jatkamista on mainitun lain 143 § huomioon ottaen haettava luvan voimassaoloaikana, asiassa on ensin ratkaistava, onko kysymyksessä olevien rakennuslupien tarkoittamat rakennustyöt aloitettu edellä mainitussa pykälässä tarkoitettussa määräajassa, ja ovatko rakennusluvut siten olleet voimassa voimassaolon jatkamista haettaessa.
- Lisäksi ratkaistava, onko yhtiölle syntynyt hallintolain 6 §:n mukainen luottamuksen-suoja rakennuslupien voimassaolon suhteen tehdyn aloittamisilmoituksen ja 10.8.2015 pidetyn aloituskokouksen perusteella.

### 3. KHO 2019:78 Rakennusluvan voimassaolon jatkaminen työn loppuunsaattamiseksi – Rakennustöiden aloittaminen – Aloituskokous – Aloittamisilmoitus – Luottamuksensuoja

Rakennustöiden aloittaminen ja lupien voimassaolo:

- Rakennuslupapäätökset annettu 20.4.2012 ja tulleet lainvoimaisiksi 5.5.2012. Rakennusluvan tarkoittamat rakennustyöt on tullut aloittaa 5.5.2015 mennessä (MRL 143 §:n 1 mom.).
- Ympäristölupa on rakennuslupaan nähden erillinen lupa, joka perustuu eri lainsäädäntöön ja erilliseen lupamenettelyyn, ympäristölupaa koskevalla lupaehdolla tai ympäristöluvan lainvoimaiseksi tulemisella ei ole merkitystä rakennuslupien voimassaoloajan kannalta. KHO totesi selvyyden vuoksi, että nyt ei ole ratkaistavana se, onko rakennuslupiin voitu sisällyttää edellä mainittu ympäristölupien lainvoimaisuutta koskeva ehto.
- Rakennuslupia myönnettäessä voimassa olleen MRA (895/1999) 72 §:n samoin kuin 1.9.2014 voimaan tulleen MRL 149 c §:n 2 mom. (41/2014) mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.
- Maastokäynnillä tehtyjen havaintojen perusteella tuulivoimaloiden rakennustöitä ei ollut MRL 149 c §n 2 mom. tarkoitetulla tavalla tosiasiallisesti aloitettu 3.10.2016 mennessä. Asiassa on siten pidettävä selvitetynä, ettei rakennuslupien tarkoittamia rakennustöitä tässä tapauksessa ole tosiasiallisesti aloitettu MRL 143 §:n 1 momentissa tarkoitetussa kolmen vuoden määräajassa.

### 3. KHO 2019:78 Rakennusluvan voimassaolon jatkaminen työn loppuunsaattamiseksi – Rakennustöiden aloittaminen – Aloituskokous – Aloittamisilmoitus – Luottamuksensuoja

#### Luottamuksensuoja:

- Hallintolain 6 §:ään sisältyvän luottamuksensuojaperiaatteen mukaan yksityisen tulee voida luottaa viranomaisen toiminnan virheettömyyteen ja viranomaisten päätösten pysyvyyteen.
- Arvioitaessa järjestetyn aloituskokouksen merkitystä rakennuslupien voimassaolon kannalta on kuitenkin otettava huomioon, että rakennusluvan voimassaolo ja rakennustöiden aloittamiseksi katsottavat toimenpiteet on MRL:ssä nimenomaisesti määritelty. Rakennustöiden aloittamiseksi katsotaan lain 149 c §:n 2 momentin perusteella ainoastaan tosiasiallisiin rakennustoimenpiteisiin ryhtyminen. Aloittamisilmoituksen tekeminen tai aloituskokouksen järjestäminen eivät sellaisenaan merkitse rakennustöiden aloittamista rakennusluvan voimassaolon kannalta merkityksellisellä tavalla. Aloituskokouksen järjestäminen, joka tässä tapauksessa on perustunut yhtiön ilmoitukseen rakennustöiden aloittamisesta, ei siten tarkoita, että yhtiölle olisi muodostunut hallintolain 6 §:ssä tarkoitettu oikeutettu odotus (luottamuksensuoja) siitä, että kysymyksessä olevat rakennusluvut olisivat olleet 25.8.2016 edelleen voimassa.

#### Lopputulos:

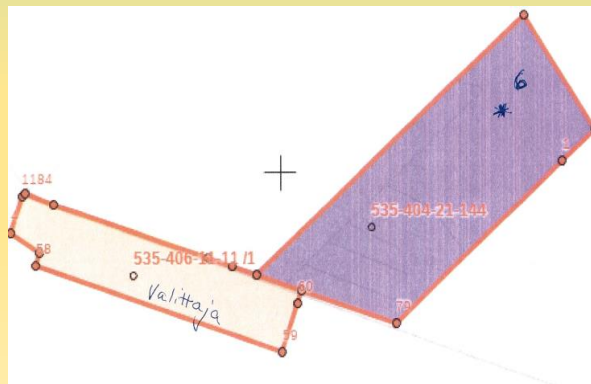
Oy:n rakennuslupien voimassaolon jatkamista koskevien hakemusten hyväksymiselle ei ole ollut laillisia edellytyksiä, koska rakennusluvut ovat MRL 143 §:n 1 momentin nojalla rauenneet 5.5.2015. Hakemukset on näin ollen tullut hylätä.

## 4. PS-HaO 21.2.2017 nro 17/0053/1 Tuulivoimaloiden rakennusluvut – Valitusoikeus

- Lupajaos oli myöntänyt rakennusluvut 9:lle tuulivoimalalle. Valtuuston hyväksymän oikeusvaikutteisen tuulivoimapuiston osayleiskaavan aluerajausmerkinnöillä tv-1 osoitetuille yhdeksälle alueelle sai kaavamääräysten mukaan rakentaa kullekin tuulivoimalan. Yleiskaavamääräysten mukaan osayleiskaavaa saa käyttää tuulivoimaloiden rakennuslupien myöntämisen perusteena (MRL 77 a §).
- A-D sekä E asiakumppaneineen valittivat rakennusluvista. B:llä ei kiinteistöä alueella (ei valitusoikeutta).
  - A:n maa- ja metsätalouskäytössä oleva rakentamaton tila rajoittui tilaan, josta osa oli vuokrattu tuulivoimaloiden rakennuspaikaksi. Yksi tilan palsta sijaitsi noin 180-190 metrin etäisyydellä tuulivoimalasta nro 5. Muut tuulivoimalat sijaitsivat lähimmillään yli 600 metrin etäisyydellä. Tilan toinen palsta sijaitsi huomattavasti kauempana voimaloista.
    - HaO: Huomioon ottaen suunniteltujen tuulivoimaloiden nrot 1 – 4 ja 6 – 9 etäisyydet A:n tilasta ja mainittujen tuulivoimaloiden arvioidut vaikutukset, niillä ei ole olennaisia vaikutuksia metsätalouskäytössä olevan A:n tilan puutuotantoon tai muuhun käyttämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 mom. 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Em. tuulivoimaloita koskevat rakennuslupapäätökset eivät myöskään vaikuta välittömästi maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla A:n oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen tilan omistajana. Tähän nähden hänellä ei tilan omistajuuden perusteella ole oikeutta valittaa hallinto-oikeudelle tuulivoimaloiden nrot 1 – 4 ja 6 – 9 rakennusluvista.
    - Kun otetaan huomioon tuulivoimalan nro 5 sijainti A:n tilaan rajoittuvalla naapurikiinteistöllä ja sen etäisyys A:n tilan rajasta sekä arvioidut tuulivoimalan vaikutukset, A:lla oli valitusoikeus tuulivoimalan 5 luvan osalta.

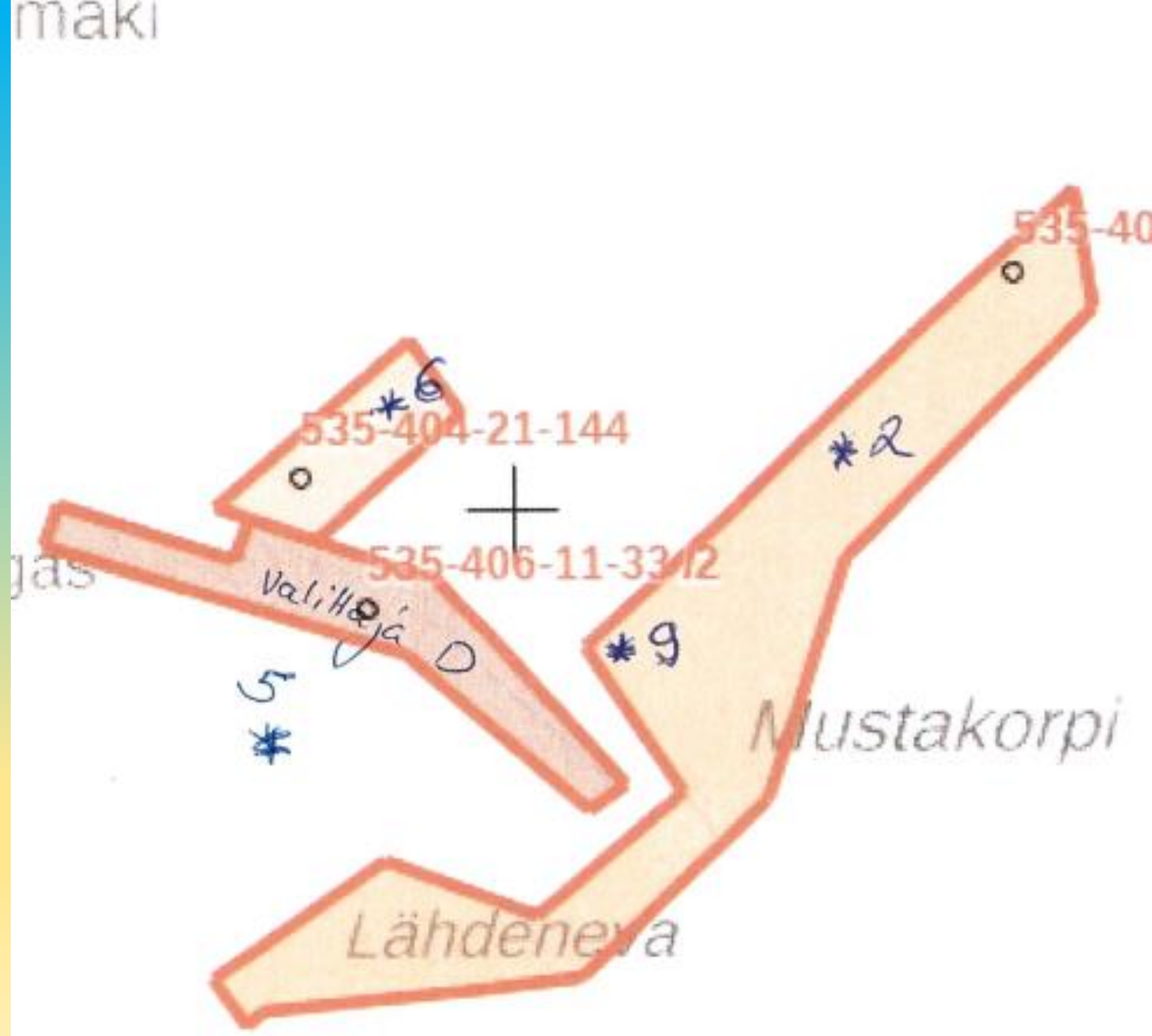
## 4. PS-HaO 21.2.2017 nro 17/0053/1 Tuulivoimaloiden rakennusluvut – Valitusoikeus

- C:n metsätaloukskäytössä oleva rakentamaton tila rajoittui osittain voimalalle nro 6 vuokrattuun tilaan. Tuulivoimala nro 6 400 metrin etäisyydellä ja nro 5 noin 450 metrin etäisyydellä palstasta 1. Muut tuulivoimalat etäämmällä tilasta.
- HaO ei katsonut kysymyksessä olevan MRL 192 §:n 1 mom. 1 kohdan viereinen tai vastapäätä oleva alue. Huomioon ottaen suunniteltujen tuulivoimaloiden etäisyydet C:n tilasta ja suunniteltujen tuulivoimaloiden arvioidut vaikutukset, niillä ei ole olennaisia vaikutuksia metsätaloukskäytössä olevan C:n tilan puutuotantoon tai muuhun käyttämiseen MRL 192 §:n 1 mom. 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Suunniteltuja tuulivoimaloita koskevat rakennuslupa-päätökset eivät myöskään vaikuta välittömästi MRL 192 §:n 1 mom. 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla C:n oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen tilan omistajana. Ei valitusoikeutta.



#### 4. PS-HaO 21.2.2017 nro 17/0053/1 Tuulivoimaloiden rakennusluvut – Valitusoikeus

- D:n metsätalousskäytössä oleva rakentamaton tila rajoittui osittain tilaan, josta osa oli vuorattu tuulivoimaloiden rakennuspaikaksi (voimala nro 6). Lähin tuulivoimala nro 9 noin 400 metrin etäisyydellä ja tuulivoimala nro 5 noin 450 metrin etäisyydellä palstasta 1. Muut tuulivoimalat etäämmällä tilasta.
- HaO: Ei valitusoikeutta.



## 4. PS-HaO 21.2.2017 nro 17/0053/1 Tuulivoimaloiden rakennusluvut – Valitusoikeus

- E ja hänen asiakumppaninsa valittivat vakituisten asuntojensa osalta (myös D mukana valituksessa).
- HaO katsoi, että ei valitusoikeutta:
  - Lähimmät vakituiset asunnot sijaitsevat yli kilometrin etäisyydellä lähimmästä tuulivoimalasta. Melumallinnusten mukaan tuulivoimapuiston meluvaikutukset lähimmille vakituksille asunnoille eivät ylitä valtioneuvoston melutason ohjearvoista antaman päätöksen (993/1992) mukaisia ohjearvoja tai valtioneuvoston tuulivoimaloiden ulkomelu-tason ohjearvoista antaman asetuksen (1107/2015) mukaisia ohjearvoja eivätkä myöskään ympäristöministeriön tuulivoimarakentamisen ulkomelutason suunnitteluohjearvoja. Mainitun asetuksen 6 §:n 4 momentissa säädetty huomioon ottaen se ei kuitenkaan ole tullut sovellettavaksi nyt valituksenalaisien rakennuslupapäätöksiä myöntämisen edellytyksiä harkittaessa. Yleiskaavaa laadittaessa on tehty melumallinnus myös matalataajuisen melun osalta. Matalataajuisista melua koskevien mallinnusten perusteella osayleiskaavaa laadittaessa voimassa olleen sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeen (2003/1) mukaiset matalataajuisen melun sisätilojen ohjearvot eivät ylity vakituisten asuntojen osalta.
  - E:llä ja asiakumppaneilla, kun otetaan huomioon em. etäisyydet suunniteltuihin tuulivoimaloihin ja tuulivoimaloiden arvioidut vaikutukset heidän vakituisten asuntojensa käyttöön ja rakentamiseen sekä heidän muihin oloihinsa, ei ole valitusoikeutta tuulivoimaloiden rakennuslupapäätöksistä nyt kysymyksessä olevalla perusteella.



## 5. Vaasan HaO 5.4.2019 nro 19/0132/3 Tuulivoimalan rakennuslupa – Yleiskaava – Etäisyys asutuksesta – Oikeusharkinta

- Ltk oli 14.12.2016 hylännyt yhtiön rakennuslupahakemuksen yhden voimalan osalta (39 voimalaa). Ltk oli viitannut jätettyyn muistutukseen ja perustellut hakemuksen hylkäämistä voimalan etäisyydellä asutukseen.
- Muistutuksen mukaan voimala sijoittuu alle yhden kilometrin etäisyydelle pysyvästä asutuksesta. Muistutuksen mukaan ko. kiinteistö sijoittuu suoraan suurimpien varjostusvaikutusten, korkean melutason ja häiritsevän matalataajuisen melun raja-alueelle.
- Tuulivoimayleiskaava (MRL 77 a §) ei ollut vielä lainvoimainen (valitus HaO:ssa, joka 27.10.2017 hylkäsi valitukset, KHO 19.12.2018 pysytti HaO:n päätöksen).
- Voimala ja sen lapojen pyörähdysala sijoittui yleiskaavan tv-alueelle, jolle voidaan myöntää suoraan yleiskaavan nojalla rakennuslupa tuulivoimalan rakentamiseen (MRL 77 a §).

## 5. Vaasan HaO 5.4.2019 nro 19/0132/3 Tuulivoimalan rakennuslupa – Yleiskaava – Etäisyys asutuksesta – Oikeusharkinta

Vaasan HaO kumosi ltk:n päätöksen ja palautti asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

- Sovellettuina lainkohtina mm.
  - MRL 201 a § 1 mom.: Rakennuslupa voidaan valitusajan umpeen kuluttua myöntää 53 §:n 3 momentin ja 81 §:n 1 ja 2 momentin estämättä lainvoimaa vailla olevan, hyväksytyn asemakaavan perusteella. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin asemakaava on tullut voimaan. Lupa katsotaan rauenneeksi, jos asemakaava ei tule voimaan.
  - MRL 201 a § 2 mom. (13.12.2013/989) mukaan mitä 1 momentissa säädetään rakennusluvan myöntämisestä asemakaavan perusteella, sovelletaan myös 77 a §:ssä tarkoitetun rakennusluvan myöntämiseen tuulivoimalan rakentamiseen yleiskaavan perusteella.
  - Hallintolainkäyttölaki 44 § 1 mom. 3 kohta ja 45 § 1 mom. (pätöksen sisältö ja perusteleminen, mm. käytävä ilmi, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovellettavat säännökset)

## 5. Vaasan HaO 5.4.2019 nro 19/0132/3 Tuulivoimalan rakennuslupa – Yleiskaava – Etäisyys asutuksesta – Oikeusharkinta

- Tuulivoimaloiden vähimmäisetäisyydestä naapurin alueeseen tai asuinrakennuksiin ei ole annettu säännöksiä tai suosituksia. Kaava-alueen soveltuvuus tuulivoimarakentamiseen ja tuulivoimaloiden vaikutukset ympäröivälle maankäytölle on tullut arvioida osayleiskaavaa laadittaessa.
- Asemapiirustuksen mukaan tuulivoimala ja sen lapojen pyörähdysala sijoittuvat kokonaisuudessaan tv-alueen sisäpuolelle.
- Ltk. perustellut hakemuksen hylkäämistä pelkästään voimalan etäisyydellä asutukseen (ei siis uusia melu- jne. selvityksiä).
- HaO totesi, että kun erityisesti otetaan huomioon hallintolaissa päätöksen sisällölle asetetut vaatimukset, MRL:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset sekä se, että lupahakemus on tuulivoimalan kokonaiskorkeuden ja sijainnin osalta osayleiskaavan mukainen, HaO katsoo, että ltk. ei ole voinut hylätä rakennuslupahakemusta päätöksessä ilmenevällä perusteella.

Huom! Rakennuslupaharkinta on oikeusharkintaa eikä rakennuslupavaiheessa voida arvioida luvan tarkoituksenmukaisuutta.

## 6. KHO Muu päätös 5877/2018 Rakennuslupa – Ranta-alue

- Rakennustarkastaja on 11.2.2016 myöntänyt Oy:lle rakennusluvan 70 k-m<sup>2</sup> suuruisen loma-asunnon laajentamiseen 64 k-m<sup>2</sup>:llä (sauna, taloustiloja ja parven korotus). Myönnetty myös vähäisenä poikkeamisena lupa rakentaa MRA 57 §:n 3 mom. säädettyä lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa.
- Ltk. hylkäsi A:n, B:n, C:n ja D:n oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan päätöksestä.
- PS-HaO (27.9.2017 nro 17/0230/1) kumosi rakennustarkastaja ja ltk:n päätökset ja hylkäsi Oy:n hakemuksen.
  - Alueella ei voimassa asemakaavaa tai MRL 72 §:n 1 mom. tarkoitettua yleiskaavaa.
  - Ko. tila sijaitsi rinteessä noin 370 metrin etäisyydellä järven rannasta.
  - Tila sijaitsi alueella, jolle Lapin LH oli 1974 määrännyt RL 123 a ja 123 b §:n nojalla rantakaavan laatimisen tarpeelliseksi.

## 6. KHO Muu päätös 5877/2018 Rakennuslupa – Ranta-alue

### HaO:n johtopäätös:

- Kun otetaan huomioon rakennushankkeen laatu ja sijoittuminen vaaraan nousevaan rinteeseen alueelle, jonne on muodostunut järveen tukeutuvaa loma-asutusta, sekä alueella tapahtuneesta kiinteistöjaotuksesta saatu selvitys, hakemuksessa tarkoitetun rakennuspaikan on näissä olosuhteissa katsottava sijaitsevan MRL 72 §:n 2 momentissa tarkoitetulla ranta-alueella.
- Ottaen huomioon rakennuslupahakemuksen mukaisen laajennuksen koko suhteessa alkuperäiseen lomarakennukseen, haettua rakentamista ei ole pidettävä MRL 72 §:n 3 mom. 5 kohdassa tarkoitettuna vähäisenä laajentamisena, joka ei edellytä poikkeamislupaa.
- Alueella ei MRL 72 §:n 1 mom. tarkoitettua kaavaa, joten ennen rakennusluvan myöntämistä on tarpeen saada poikkeaminen MRL 72 §:n 2 mom. mukaisesta ranta-alueen suunnittelu-tarpeesta aiheutuvasta rakentamisrajoituksesta. Ei edellytyksiä myöntää rakennuslupaa.
  - KHO 14.12.2018 t 5877 viittasi HaO:n perusteluihin ja hylkäsi valitukset.
  - Vrt. KHO 8.11.2005 t 2868: Tenojokilaakson maisemalliset erityisolosuhteet ja maaston korkeussuhteet huomioon ottaen 450 m etäisyydellä rannasta oleva rakennuspaikka sijaitsi MRL 72 §:n 2 mom. tarkoitetulla ranta-alueella.

## 7. PS-HaO 24.5.2019 nro 19/0111/1 Hallinnollinen pakkokeino – Kaavan vastainen majoitustoiminta

Ltk. oli 30.5.2018 hylännyt A:n vaatimuksen B:n ja C:n velvoittamisesta lopettamaan kaavanvastainen majoitustoiminta asemakaava-alueella sijaitsevalla kahdella tontilla. Toiselle tontille oli 2006 myönnetty asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamislupa majoitustoimintaan kahden paritalon asunnoille A2, B3 ja B4. Toiselle tontille oli 2017 myönnetty rakennuslupa neljän asunnon rivitalolle asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (AP-kortteli).

- Ltk:n perustelujen mukaan ko. vuokraustoiminta on asemakaavan sekä myönnettyjen poikkeamis- ja rakennusluvan mukaista. Koska samaan kortteliin on jo myönnetty poikkeamislupa majoitustoimintaa varten, voidaan vuokraustoimintaa pitää alueelle tyypillisenä. Sillä seikalla, onko vuokrasuhteen pituus pitkä vai lyhyt, ei ole rakennusvalvontaviranomaisen kannalta merkitystä.

## 7. PS-HaO 24.5.2019 nro 19/0111/1 Hallinnollinen pakkokeino – Kaavan vastainen majoitustoiminta

HaO 24.5.2019 antamallaan päätöksellä kumosi ltk:n päätöksen ja palautti asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi:

- MRL 58 §:n 2 mom.: 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.
- MRL 125 §:n 5 mom.: 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.
- Taustaa:
  - Kahteen paritaloon oli 2006 myönnetty poikkeamislupa: Talojen asuntoja A2, B3 ja B4 saa käyttää matkailumajoituksessa. Missään paritalojen neljästä asunnosta ei asuttu pysyvästi tai tilapäisesti. Toiselle tontille oli haettu poikkeamislupaa rivitalon rakentamiseksi majoitustoiminnan harjoittamista varten, mutta hakemus hylättiin. Ko. tontille myönnettiin rakennuslupa 4 asunnon rivitalolle kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen (AP). VRK:n mukaan B ja hänen puolisonsa C asuvat kumpikin yhdessä rivitaloasunnossa.

## 7. PS-HaO 24.5.2019 nro 19/0111/1 Hallinnollinen pakkokeino – Kaavan vastainen majoitustoiminta

- Rivitalon kalustettua asuntoa (2 asuntoa, joissa ei VRK:n mukaan asu kukaan pysyvästi tai tilapäisesti) tarjotaan vuokralle Booking.com ja Tori.fi kautta. Lisäksi paritalon asuntoa A1 vuokrataan sekä lyhyt- että pitkäaikaisesti yrityksille ja yksityisille henkilöille.
- Valittajan mukaan majoitustoiminta kohdistui myös muihin asuntoihin ja aiheutti häiriötä (turistit tulivat pihalle, käyttivät lasten leikkipaikkaa jne.). B:llä puolisoineen oli omakotitalo aivan em. rakennusten vieressä (reception).

HaO totesi muun muassa:

- Arvioitaessa kiinteistöillä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan ja MRL:n säännösten kannalta ratkaisevia ovat toiminnan tyyppilliset vaikutukset. Rakentamisen sijainnin ohjauksen ja käyttötarkoituseräysten avulla osoitetaan yhteiskunnan eri toiminnoille sopivat alueet, joissa toiminta ei aiheuta häiriötä muille. Tämän järjestelmän olennainen edellytys on se, että tiettyyn käyttötarkoitukseen varatulla alueella myös toiminnan vaikutukset pysyvät tasolla, joka vastaa käyttötarkoituksen yleistä luonnetta. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Asiassa on kyse asuinalueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista, osin loma-asuntokäytöstä. Kiinteistöille lyhytaikaisesti majoittuvat henkilöt ovat alueella vieraina toisin kuin korttelissa pysyvästi asuvat asukkaat.



## 7. PS-HaO 24.5.2019 nro 19/0111/1 Hallinnollinen pakkokeino – Kaavan vastainen majoitustoiminta

- Valittajan kuvaamia, majoitusvieraiden aiheuttamia haittoja aiheutuu alueelle jo myönnetyn poikkeamisluvan vuoksi. Myönnetystä poikkeamisluvasta huolimatta korttelin pääasiallinen käyttötarkoitus on edelleen asuinpienalojen korttelialue (AP). Tähän nähden ltk. ei ole valituksenalaisessa päätöksessä mainitsemillaan perusteilla voinut jättää ryhtymättä asiassa MRL 182 §:ssä edellytettyihin toimenpiteisiin.

HaO:n päätös ei ole lainvoimainen, asia tällä hetkellä vireillä KHO:ssa.

Onko vastaavia ongelmia yleisimminkin Lapin alueella?

## 8. KHO lyhyt ratkaisuseloste 13.9.2018/4158 Rakennustarkastajan viran kelpoisuusvaatimukset – MRA:n 108 §:n siirtymäsäännös

MRA 108 §: Sen estämättä, mitä 4 §:n 3 momentissa (= rakennustarkastajan viran kelpoisuusvaatimukset) säädetään, rakennustarkastajana voi toimia ennen tämän asetuksen voimaantuloa rakennustarkastajan virkaan nimitetty henkilö tai henkilö, joka täyttää aikaisemman asetuksen 158 a §:ssä rakennustarkastajalle säädetty kelpoisuusvaatimukset.

Kunta oli julistanut rakennustarkastajan viran haettavaksi. Kunta oli viran haettavaksi julistamisen yhteydessä päättänyt viran erityisistä kelpoisuusvaatimuksista. Kunta katsoi, ettei valittaja täyttänyt mainittuja viran erityisiä kelpoisuusvaatimuksia.

Valittaja sen sijaan katsoi olevansa kelpoinen rakennustarkastajan virkaan rakennustarkastajan pätevyyttä koskevan MRA 108 §:n siirtymäsäännöksen perusteella. Valittajan mukaan kunta ei voinut omilla päätöksillään rajoittaa sellaisen henkilön kelpoisuutta virkaan, jonka kelpoisuus perustui siirtymäsäännökseen.

KHO totesi mm. seuraavaa:

- Kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain 6 §:ää koskevista lain esitöistä (HE 196/2002 vp) ilmeni muun ohella, että työnantaja voi omilla päätöksillään tiukentaa säädettyjä viran kelpoisuusvaatimuksia, mutta ei lieventää niitä. Kunnalla oli oikeus asettaa erityisiä kelpoisuusvaatimuksia myös siinä tapauksessa, että laissa oli erikseen säädetty tehtävään vaadittavasta kelpoisuudesta, jollei kelpoisuusvaatimuksia koskevan sääntelyn tarkoituksesta muuta johtunut. MRA 108 §:n siirtymäsäännös koskee rakennustarkastajalle asetettuja lakisääteisiä kelpoisuusvaatimuksia. Siirtymäsäännöksen ei katsottu rajoittavan kunnan mahdollisuutta omilla päätöksillään tiukentaa siinä säädettyjä kelpoisuusvaatimuksia myös niitä henkilöitä koskien, joihin muutoin sovellettaisiin mainittua siirtymäsäännöstä. Kunta oli siten voinut katsoa, ettei henkilö täytä kelpoisuusvaatimuksia.

Kiitos mielenkiinnosta 😊

