

AJANKOHTAISIA OIKEUSTAPAUKSIA MRL:N ASIOISSA

Alueidenkäytön ja rakentamisen neuvottelupäivät
Lappeenranta 21.11.2018

Hallinto-oikeustuomari Ritva Schiestl
Itä-Suomen hallinto-oikeus



ESITYKSEN SISÄLTÖ

- KHO:n vuosikirjaratkaisuja ja lyhyitä ratkaisuselosteita joulukuusta 2017 lokakuun loppuun 2018 MRL:n soveltamisesta
- KHO on julkaissut vuodesta 1918 lähtien vuosikirjassaan ratkaisuselosteet periaatteellisesti merkittävimmistä päätöksistään: päätöksillä on merkitystä lain soveltamiselle muissa samanlaisissa tapauksissa tai muutoin yleistä merkitystä
- KHO julkaisee vuosikirjapäätösten ohella lyhyitä ratkaisuselosteita päätöksistä, joilla on oikeudellista merkitystä
- KHO on julkaissut vuodesta 2013 ryhmässä ”Muita päätöksiä” sellaisia yksittäisiä ratkaisuja, joilla on arvioitu olevan yhteiskunnallista, alueellista tai muuta yleistä mielenkiintoa
- Esityksessä on kuusi kaavoitukseen liittyvää vuosikirjaratkaisua sekä viisi rakentamiseen liittyvä vuosikirjaratkaisua ja kolme lyhyttä ratkaisuselostetta

ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHDENVERTAISUUS

- KHO:2017:202 Lappeenranta, Ainonkatu
- Yhtä kerrostalotonttia koskeva asemakaavan muutos – lisätty merkittävästi tontin rakennusoikeutta: 1 120 -> 2 200 k-m²
- Valitusperustelut: Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja vastaava rakennusoikeuden lisäys ympäristön kerrostalotonteilla johtaisi kaupunkikuvan turmeltumiseen
- HAO toimitti katselmuksen ja hylkäsi valituksen - KHO toimitti katselmuksen ja pysytti HAO:n päätöksen
- Rakennusoikeuden lisäämiseen oli kaupunkirakenteen tiivistämisestä johdettavat *maankäytölliset perusteet*
- Tontti poikkesi muista kooltaan, muodoltaan ja rakennettavuudeltaan

ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHDENVERTAISUUS

- KHO:2017:202 Lappeenranta, Ainonkatu
- Kaavassa oli yksityiskohtaisia rakennuksen ulkoasua koskevia määräyksiä
- Kaavamääräysten mukaisesti toteutettuna rakennusoikeus ei heikennä kaupunkikuvaa
- Yhdenvertaisuusperiaate ei edellytä vastaavaa rakennusoikeutta ympäristön tonteille, vaan sellaista rakennusoikeutta, joka näiden tonttien ominaisuuksien perusteella oli niille osoitettavissa asemakaavan sisältövaatimukset (mm. kaupunkikuva) huomioon ottaen
- <https://kartta.lappeenranta.fi/IMS/?layers=Ajantasa-asemakaava&cp=6772446,28510430&z=0.25&title=Ainonkatu%2C%20Lappeenranta>
- <https://kartta.lappeenranta.fi/IMS/?layers=Opaskartta&cp=6772655,28509924&z=2&title=Ainonkatu>

Lappeenranta, Kaupunginlahti, lokakuu 2016



ASEMAKAAVA

MRL:N JA MUIDEN LAKIEN SUHDE

- KHO:2018:10 Kuopio, Sorsasalo, Finnpulp
- Asemakaavan tarkoituksena mahdollistaa biotuote-/havusellutehtaan sijoittaminen n. 9 km etäisyydelle keskustasta Kallaveden rannalle
- Vuotuinen tuotantokapasiteetti 1,2 miljoonaa tonnia havusellua
- Vaikutuksia selvitetty YVAL:n arviointimenettelyssä ja kaavamennettelyssä
- Valituksissa kysymys siitä, perustuuko kaava MRL 9 §:n mukaisesti selvityksiin ja vaikutusten arviointiin ja täyttyvätkö 54 §:n sisältövaatimukset
- HAO hylkäsi kaikki valitukset ja KHO pysytti HAO:n päätöksen
- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/?lang=fi&share=customMarker&n=6980671.441000001&e=535974.198&title=Sorsasalo&desc=&zoom=7&layers=%5B%7B%22id%22%3A2%2C%22opacity%22%3A100%7D%5D>

ASEMAKAAVA

MRL:N JA MUIDEN LAKIEN SUHDE

- KHO:2018:10 Kuopio, Sorsasalo, Finnulp
- Asemakaavalla ratkaistaan tehtaan sijoittamisen maankäytölliset edellytykset
- Maankäytön merkittävät vaikutukset selvitettävä sillä tavoin ja siinä laajuudessa kuin se asemakaavan suunnittelutarkkuus huomioon ottaen on tarpeen ja mahdollista
- Selvitysten perusteella voitava varmistaa asemakaavalle MRL 54 §:ssä asetettujen sisältövaatimusten täyttyminen
- Asemakaavoitukseen ja MRL:n lupajärjestelmään nähden erillisissä YSL:n, VesiL:n ja kemikaalilain mukaisissa lupa- ja valvontamenettelyissä ratkaistaan lopullisesti, ovatko tehtaan toiminnalliset edellytykset olemassa sekä selvitetään yksityiskohtaisesti toiminnan tekniset vaatimukset ja ympäristökuormituksen sallittavuus

ASEMAKAAVA

MRL:N JA MUIDEN LAKIEN SUHDE

- KHO:2018:10 Kuopio, Sorsasalo, Finnpulp
- Muissa menettelyissä annetaan yksityiskohtaiset määräykset
 - Ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi
 - Ympäristöpäästöjen raja-arvoista ja
 - Melu- ja vesistöpäästöjen rajoittamisesta
 - Myös toimintaan mahdollisesti liittyvät häiriö- ja onnettomuustilanteet otetaan huomioon muiden lakien päätösharkinnassa
- Vastaavia tietoja ei voitu edellyttää sen arvioimiseksi, täyttyvätkö asemakaavan sisältövaatimukset
- Tehdyt selvitykset olivat riittävän yksityiskohtaisia ja kattavia, jotta voitiin varmistua siitä, että alueen käyttämisestä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen ei ennalta arvioiden aiheutunut sellaisia haittavaikutuksia, joita olisi ollut pidettävä asemakaavan sisältövaatimusten vastaisina

OSAYLEISKAAVA

MRL:N JA MUIDEN LAKIEN SUHDE

- KHO:2018:49, Oulu, kiinteä tieyhteys Oulunsalosta Hailuodon saarelle
- Luonnonsuojelullisesti erittäin arvokas alue; lähellä useita Natura-alueita
- Vaikutuksia selvitetty YVAL:n arviointimenettelyssä, johon sisältyi Natura 2000-vaikutusarviointi, sekä YM:n antamassa lausunnossa
- Natura-arvioinnista ja YM:n lausunnosta kävi ilmi, että tieyhteys oli toteutettavissa ilman LSL 66 §:ssä kiellettyä luonnonarvojen merkittävää heikentämistä, mikäli lieventämistoimenpiteet toteutetaan (erit. jääeroosio)
- Valitusten mukaan hankkeen toteuttamiskelpoisuus selvittämättä eivätkä yleiskaavan sisältövaatimukset täyty (ympäristö, maisema, luonnonarvot)
- HAO hylkäsi valituksen ja KHO pysytti HAO:n päätöksen

OSAYLEISKAAVA

MRL:N JA MUIDEN LAKIEN SUHDE

- KHO:2018:49, Oulu, kiinteä tieyhteys Oulunsalosta Hailuodon saarelle
- Tieyhteyden toteuttaminen edellytti MaantieL:n mukaiset yleis- ja tie-suunnitelmat sekä VesiL:n luvat tiepenkereen ja siltojen rakentamiseen
- Suunnitelmien hyväksymis- ja lupapäätöksiä tehtäessä on varmistettava, ettei hankkeesta aiheudu LSL:ssa kiellettyjä seurauksia
- Tehtyjen selvitysten mukaisista lieventämistoimenpiteistä voitiin määrätä sitovasti ainakin VesiL:n mukaisessa lupamenettelyssä
- Tähän nähden ennakolta oli riittävästi varmistettu, että yleiskaavassa tarkoitettu maankäyttö oli toteutettavissa niin, että se täytti MRL 39 §:n 2 momentin 8 kohdan sisältövaatimukset ja LSL:n 66 §:n säännökset

RANTA-ASEMAKAAVA

MATKAILUPALVELUKOKONAISUUS

- KHO:2018:76 Hausjärvi, joenranta, matkailupalvelualue
- Jokeen rajoittuvaa rantaviivaa 500 metriä, muunnettuna $\frac{1}{4} = 125$ metriä
- 11 ha:n alue; rappeutunut talouskeskus; oleva loma-asunto rannassa
- Maakuntakaavassa joenvartta myötäilevä 100 m leveä lähivirkistysalue
- Ei yleis- eikä asemakaavoja suunnittelualueella, noin 1 kilometrin etäisyydellä golf- ja matkailualueen ranta-asemakaava
- Rantaan yhteiskäyttöinen VL-yk –alue ja sille saunan rakennusala ja metsätalousalueita (rantaviivasta RA 80 m; VL-yk 100 m ja M-alueet 320 m)
- Taustamaastoon RM-korttelialueita, joille 1 800 k-m² rakennusoikeutta
- Lähin uusi RM-alue noin 125 metrin etäisyydellä rantaviivasta
- Joen vastarannalla vinottain vastapäätä oleva naapuri valitti

- KHO:2018:76 Hausjärvi, joenranta, matkailupalvelualue
- HAO hylkäsi valituksen, KHO kumosi HAO:n ja valtuuston päätökset
- VL-yk-alue, sille osoitettu sauna ja VL-yk-alueeseen rajoittuvat RM-alueet VL- ja M-alueiden taustalla muodostavat matkailupalvelukokonaisuuden rantavyöhykkeelle
- Matkailupalveluihin liittyvää rakentamista voidaan sinänsä osoittaa tehokkaammin kuin tavanomaisen loma-asumisen alueille (KHO 2014:89)
- MRL:ssa säädetyt sisältövaatimukset otettava kuitenkin huomioon
- Matkailupalvelukokonaisuutta varten osoitettu rakentamisen määrä ja sen sijoittuminen joen ranta-alueelle huomioon ottaen kaava-alueen ranta varattu lähes kokonaisuudessaan rantaan tukeutuvaan rakentamiseen (taustamaaston RM:n vaikutukset ulottuvat myös M-alueelle)

- KHO:2018:76 Hausjärvi, joenranta, matkailupalvelualue
- Ranta-alueelle ei jäänyt riittävästi MRL 73 §:n 1 mom 3 kohdassa tarkoitettua yhtenäistä rakentamatonta aluetta
- Huomioon otettiin myös joen varren rakentamistilanteesta saatu selvitys ja se, että ranta-asemakaavassa osoitetut virkistysalueet olivat osa kaavan matkailupalvelukokonaisuutta
 - ei ollut MRL 39 §:n 2 mom 9 kohdassa tarkoitettulla tavalla riittävästi otettu huomioon virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä
- Maakuntakaavassa osoitettu joenrannan yhtenäinen lähivirkistysvyöhyke
 - ei puolla ranta-asemakaavan maankäyttöratkaisua, jossa suuri osa rantavyöhykkeestä tosiasiallisesti varattu rakentamisalueiden käyttöön

ASEMAKAAVAN MUUTOS

SUOJELUMÄÄRÄYSTEN KOHTUULLISUUS

- KHO:2018:102 Tampere, Kissanmaa
- Kaavan tavoitteena turvata alueelle pääosin 1950-luvulla syntynyt pientaloaluekokonaisuus
- Kaavassa osoitettu useita erillispientalojen ja paritalojen korttelialueita suojeltavaksi merkinnällä AO-3/s
- Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennettu ympäristö säilytetään ja alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa
- Asiassa oli maanomistajan valituksesta otettava kantaa siihen, oliko suojelumääräyksiä pidettävä maanomistajille kohtuullisina
- HAO hylkäsi ja KHO pysytti HAO:n päätöksen

ASEMAKAAVAN MUUTOS

SUOJELUMÄÄRÄYSTEN KOHTUULLISUUS

- KHO:2018:102 Tampere, Kissanmaa
- Suojelumääräysten kohtuullisuus maanomistajalle oli selvitettävä asemakaavaa laadittaessa
- Kaavasta tai kaavaselostuksesta ei ilmennyt, oliko suojelumääräysten kohtuullisuutta arvioitu
- Tähän nähden oli jäänyt epäselväksi, oliko suojelumääräysten antaminen perustunut MRL 57 §:n 2 momenttiin vai 3 momenttiin
 - 2 mom: Suojelumääräysten tulee olla kohtuullisia (selvitettävä ovatko kohtuullisia)
 - 3 mom: voidaan ottaa 2 momentin estämättä rakennusperintölaissa tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset (selvitettävä onko suojeluarvoja)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

SUOJELUMÄÄRÄYSTEN KOHTUULLISUUS

- KHO:2018:102 Tampere, Kissanmaa
- Määräyksen mukaan alueen merkittävyys perustui yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan; AO-3/s-alueiden suuri määrä; rakennuksissa ei sr-kohdemarkintöjä -> ei ollut oikeusvaikutuksiltaan rakennussuojelualuetta (SR) vastaava merkintä
- Korjaus-, laajennus- ja muutostyöt olivat sallittuja, kunhan ne soveltuivat rakennuksen alkuperäiseen tyyliin ja ympäristöön
- Kaavamääräyksiä oli tulkittava siten, että ne edellyttivät vain säilytettävään ympäristöön soveltuvan rakennuksen ulkomuodon ja tyylin säilyttämistä
- Korttelialueiden suojelumerkintöjä (AO-3/s) kaavamääräyksineen voitiin pitää maanomistajille kohtuullisina

Tampere, Kissanmaa



ASEMAKAAVAN MUUTOS

UNESCOKOHTEN SUOJELU

- KHO:2018:144 Rauma, Vanha Rauma
- Kulttuurihistoriallisesti poikkeuksellisen arvokas alue
- Yleiskaavassa asemakaavamuutosalue oli keskustatoimintojen aluetta (C) ja UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen (sv2) sisällä
- sv2-rajauksen määräyksen mukaan alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa oli otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen
- Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus yht. noin 59 000 k-m² ja kerrosalan lisäys nykyiseen 42 320 k-m² – mm. 16 500 k-m²:n suuruinen kauppakeskuksen rakennusala
- HAO toimitti katselmuksen ja hylkäsi valitukset; KHO toimitti katselmuksen ja pysytti HAO:n päätöksen

ASEMAKAAVAN MUUTOS

UNESCOKOHTTEEN SUOJELU

- KHO:2018:144 Rauma, Vanha Rauma
- Uusi kauppakeskus Vanhan Rauman välittömässä läheisyydessä; rajautui Vanhan Rauman vieressä olevaan kapeaan Kanalin puistoalueeseen
- Uusi rakennus olisi nykyistä kauppakeskusrakennusta huomattavasti suurempi, mutta sen enimmäiskorkeus jäisi kuitenkin osin sitä ympäröiviä rakennuksia matalammaksi
- Katselmushavainto: näköyhteys Vanhan Rauman suunnasta asemakaava-alueelle ja uuteen kauppakeskukseen oli rajallinen
- Selvitysten perusteella ei voitu päätellä, että asemakaavanmuutos johtaisi Vanhan Rauman kulttuuriarvoille olennaisen elinvoimaisuuden heikkenemiseen lainvastaisella tavalla (elävä kaupallinen keskus)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

UNESCOKOHTEN SUOJELU

- KHO:2018:144 Rauma, Vanha Rauma
- KHO otti huomioon
 - maailmanperintökohteen suojavyöhykettä koskevat asemakaavamääräykset,
 - asemakaavamääräykseen sisältyvät rajoitukset kaava-alueen rakennusten enimmäiskorkeuksista,
 - kaavapäätöksen yhteydessä hyväksytyt sitovat rakentamistapamääräykset sekä
 - kaava-alueen sijainnin keskustatoimintojen alueella,
- ja arvioi katselmushavaintojen perusteella, että asemakaavassa oli otettu riittävästi huomioon yleiskaavamääräys Vanhan Rauman kulttuuri-historiallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaalimisesta sekä asemakaavalle MRL 54 §:ssä ja VAT:eissa asetetut sisältövaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta

TILAPÄISEN RAKENNUKSEN LUPA

LUPAEHTO

- KHO:2017:184
- Rak.ltk oli myöntänyt luvan toimistorakennuksen muuttamiseen tilapäisesti viideksi vuodeksi majoitustilaksi siten, että aluksi turvapaikanhakijoiden hätämajoitustilana ja sitten hostel-majoitustilana
- Lupapäätökseen otettu ehto "Rakennukseen sijoitettava henkilömäärä vastaanottokeskustilanteessa enintään 400 henkilöä"
- HAO hylkäsi luvanhakijan valituksen, KHO kumosi HAO:n päätöksen ja rak.lautakunnan tekemän lupapäätöksen ehdon osalta
- Vastaanottokeskustoimintaan liittyvän ja hosteltoimintaan liittyvän majoittumisen maankäytöllisten vaikutusten ei katsottu eroavan sillä tavoin toisistaan, että lupaehdon olisi voitu katsoa riittävästi liittyvän MRL 176 §:ssä säädettyyn lupaharkintaan -> ehto lainvastainen

RAKENNUSLUPA

RASITEOIKEUKSIEN HALTIJOIDEN ASEMA

- KHO:2017:203 Kemiönsaari
- KML 2 §:n 1 kohdan mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen lisäksi kiinteistölle kuuluvat, muita kiinteistöjä rasittavat rasiteoikeudet
- Valittajien omistamien saarikiinteistöjen hyväksi oli perustettu KML:n mukaisesti hankekiinteistöön kohdistuvat venevalkamarasite, autojen pitämistä koskeva rasite ja tierasite
- Omakotitalojen ja saunan rakentaminen rajautui osin rasitealueisiin ja pelastustie kulki rasitepysäköintialueen läpi
- Rasitteiden ja siten kiinteistöjen käyttämiselle aiheutui ainakin MRL 192 § 1 mom 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuja vaikutuksia-> oli valitusoikeus
- Rakentamista ei ollut rasitteiden kohdalla ja luvissa oli ehto rasitteiden huomioon ottamisesta -> lupien myöntäminen ei MRL 135 §:n 1 mom 6 kohdassa tarkoitettulla tavalla tarpeettomasti haitannut valittajia

RAKENNUSVALVONTA

LUOTTAMUKSENSUOJA

- KHO:2018:51 Raasepori
- Toimenpidelupa asuinrakennuksen laajentamiseen ja julkisivuväriytyksen muuttamiseen oli myönnetty ilman poikkeamislupaa asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta - ”Fasadändring målning av fasader”
 - Piirustusten mukaan 5 neliön parvekkeen muutos keittiöksi; ennestään jo ylitetty kaavassa osoitettu rakennusoikeus -> poikkeaminen ja rakennuslupa olisi tarvittu
- Oliko sellainen luvaton rakentaminen, jonka johdosta tuli ryhtyä rakennusvalvontatoimenpiteisiin?
- Lähtökohta: yksityisen tulee voida luottaa viranomaisen toiminnan virheettömyyteen ja viranomaisten päätösten pysyvyyteen (HallintoL 6 §)
- Jo lupaa hakiessaan tiesi, että laajentaminen edellytti poikkeamislupaa, oli aloittanut rakennustyöt tietoisena siitä, että poikkeamishakemusta ei ollut ratkaistu ja oli jatkanut saatuaan kielteisen poikkeamispäätöksen
- Luottamuksensuojaperiaate ei estänyt rakennusvalvontatoimenpiteitä: työn keskeytys ja laajennuksen poistaminen – HAO ja KHO pysyttivät päätöksen ja KHO lisäksi purki toimenpideluvan laajennusluvan osalta

RAKENNUSLUPA

HALLINNANJAKOSOPIMUS

- KHO:2018:82 Turku
- A ja B omistivat kumpikin tontista ja paritalosta $\frac{1}{4}$ ja C omisti $\frac{1}{2}$
- Paritalon asuntoa 2 hallinneet A ja B hakivat rakennuslupaa rakennuksen vaipan sisällä ilman lupaa tehdyille toimenpiteille, joihin kuului mm. asuntojen välisen seinän siirtäminen
- Ratkaistavana se, edellyttikö rakennusluvan myöntäminen kaikilta osin tai ainakin osaksi myös C:n hakemusta tai suostumusta
- Hallinnanjakosopimuksella ja sen muutoksella oli yhteisomistajien kesken sovittu rakennuksen hallinnan jakamisesta
- Sopimuksen liitteenä olevasta pohjapiirustuksesta ilmeni, että asuntojen 1 ja 2 välistä seinää ja samalla yhteisomistajien aikaisemmin hallitsemien rakennuksen osien välistä rajaa siirrettiin sopimuksella
- Hallinnanjakosopimus ja sen muutos kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin

RAKENNUSLUPA

HALLINNANJAKOSOPIMUS

- KHO:2018:82 Turku
- Hallinnanjakosopimuksen muutosta allekirjoitettaessa D oli omistanut ½ tontista ja rakennuksesta ja oli sopimuksen hyväksymisellä antanut suostumuksensa asuntojen 1 ja 2 välisen seinän siirtämiselle
- C:n oli tullut olla tietoinen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatusta sopimuksesta ostaessaan D:n osuuden tontista
- Hallinnanjakosopimus ja sen muutos sitoivat siten C:tä
- Asuntojen välisen seinän siirtämiseen oli ollut kaikkien yhteisomistajien suostumus ja myös C oli suostumukseen sidottu
- Lisäksi otettiin huomioon, että muut vähäiset toimenpiteet olivat tapahtuneet rakennuksen vaipan sisällä A:n ja B:n hallitsemisissa tiloissa
-> rakennusluvan hakeminen ei ollut edellyttänyt hallinnanjakosopimuksen lisäksi C:n erillistä suostumusta
- Vrt KHO 2013:43

TOIMENPIDELUVAN TARVE

PYSÄKÖINTIALUE

- KHO:2018:103 VALKEAKOSKI
- Veneiden pitopaikalle johtavan tien varressa sijaitsi noin 20 autolle tarkoitettu pysäköintialue, jossa pysäköitiin tiehen nähden viistottain noin kolme metriä leveälle, tienpientareella sijaitsevalle pitkähkölle ruohopeitteiselle kaistaleelle
- KHO:ssa kysymys siitä, oliko rakennuslautakunta voinut jättää ryhtymättä naapurin vaatimuksen johdosta rakennusvalvontatoimiin pysäköintialueen osalta – HAO oli sitä mieltä, että olisi tullut ryhtyä valvontatoimiin
- KHO:ssa oli arvioitava, oliko pysäköintialue toimenpideluvan tarpeessa sen toteuttamisajankohtaan tai maankäytöllisiin vaikutuksiin nähden
- Luvan tarvetta arvioidaan lähtökohtaisesti toimenpiteen toteuttamishetkellä voimassa olevien oikeusohjeiden perusteella
- Oli toteutettu v. 1978, jolloin se ei ollut edellyttänyt toimenpidelupaa

TOIMENPIDELUVAN TARVE

PYSÄKÖINTIALUE

- KHO:2018:103 VALKEAKOSKI
- Pysäköintialuetta ei ollut MRL:n aikaan laajennettu siten, että se olisi laajennuksen vuoksi edellyttänyt toimenpidelupaa
- MRL:n mukaan muusta alueesta erotetun suurehkon pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää toimenpidelupaa
- Huomioon otettiin:
 - Pysäköintialue varasi sinänsä aluetta muita toimintoja poissulkevaan käyttöön
 - Aluetta ei ollut päällystetty tai erotettu muusta alueesta pelkästään pysäköintiä varten ja pysäköinti rinnastui pääosin satunnaiseen tienvarsipysäköintiin
 - Pysäköintialueen pienehkö koko
- Kysymys ei pysäköintialueen toteuttamisajankohdasta riippumatta ollut MRL:ssa tarkoitettusta luvanvaraisesta pysäköintialueesta
- Rak.ltk oli voinut olla ryhtymättä valvontatoimiin ja HAO:n päätös kumottiin

LYHYET RATKAISUSELOSTEET

- KHO:4.1.2018/3 AS.OY:N OSAKKEENOMISTAJAN JA ASUKKAAN VALITUSOIKEUS
- Asunto-oy:lle myönnetty rakennuslupa rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevan varastotilan kantavaan väliseinään tehtävälle aukolle
 - aukolla ei vaikutusta rakenteelliseen turvallisuuteen
- Muutostyön ei katsottu vaikuttavan MRL 192 §:n 1 mom 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi varastotilan vieressä ja yläpuolella sijaitsevan asuinhuoneiston osakkeenomistajan ja asukkaan A:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun
- Valitusoikeus määräytyi yksinomaan rakennuslupapäätöksen vaikutusten perusteella -> ei merkitystä sillä, että A oli pannut käräjäoikeudessa vireille kanteen rakennusluvan hakemiseen liittyvän As.oy:n päätöksentekomenettelyn lainmukaisuudesta eikä käräjäoikeuden tuomiolla, jolla A oli valtuutettu edustamaan As.oy:tä ko. rakennuslupaa koskevassa oikaisuvaatimus- ja valitusasiassa

LYHYET RATKAISUSELOSTEET

- KHO:19.6.2018/2955 HALLINTOPAKKO, VELVOITTEEN KOHDISTAMINEN
- Muutoksenhakija oli MRL 182 §:n 1 momentin nojalla velvoitettu sakon uhalla poistamaan asemakaava-alueen tontille tuomansa ympäristöä rumentavat tarvikkeet
- Muutoksenhakija ei omistanut tai hallinnut tonttia, mutta hän asui tontilla ja maksoi tontin omistavalle kaupungille tontinvuokraa vastaavaa korvausta
- Muutoksenhakijalla oli UhkasakkoL 7 §:n 1 momentissa tarkoitettu oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta
- Siistimisvelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhkasakko voitiin kohdistaa tonttia tosiasiasiasiassa hallitsevaan henkilöön, vaikka hänen tontin hallintaan oikeuttava vuokrasopimuksensa oli jo päättynyt

LYHYET RATKAISUSELOSTEET

- KHO:27.6.2018/3124 RAKENNUSLUPA, ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO
- Rakennuspaikan sijainti Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla alueella, ei sellaisenaan edellyttänyt ELY-keskuksen lausunnon pyytämistä rakennuslupahakemuksesta – MRL 133 § ja MRA 60 §
- Alue oli sisällytetty myös VN:n hyväksymään valtakunnalliseen rantojen-suojeluohjelmaan, joten lausunto ELY-keskukselta olisi tullut pyytää
 - MRA 60 § 1 mom 1 kohta: Lupaa haetaan alueelle, joka kuuluu valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan
 - LSL 77 §:n siirtymäsäännös:- kansallis- ja luonnonpuistoverkon kehittämisohjelma, soidensuojelun perusohjelma, lintuvesiensuojeluohjelma, lehtojensuojeluohjelma, Mikkelinlaarten saariryhmän suojelupäätös, rantojen suojeluohjelma ja vanhojen metsien suojeluohjelma
- Asiassa oli tapahtunut menettelyvirhe, joka oli voinut olennaisesti vaikuttaa päätökseen ja HAO:n oli tullut ELY-keskuksen kantelun (=ylimääräinen muutoksenhaku) johdosta poistaa vapaa-ajanasunnon rakennuslupapäätös