



# Oikeustapauksia

Hallinto-oikeustuomari Satu Lehto, Turun hallinto-oikeus  
26.4.2024

## Alueidenkäytön ajankohtaispäivä 2023

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueidenkäytön yksikkö ja Kohti hiilineutraaleja kuntia ja maakuntia (Canemure) –hanke.



# Turun hallinto-oikeus – Tilastoja

Vuoden 2022 lopussa vireillä 1 840 asiaa, joista rakentamisasioita 205 (11 %).  
Vuonna 2023 tullut 15.4. mennessä vireille 625 asiaa, joista rakentamisasioita 31 (5 %).

Vuonna 2023 ratkaistu 15.4. mennessä 72 rakentamisasiaa, keskimääräinen käsittelyaika ollut 18,6 kk (2022 ratkaistu 97 rakentamisasiaa / 16,5 kk).

- Yleiskaavoja	13
- Asemakaavoja	9
- Ranta-asemakaavoja	4
- Poikkeamispäätöksiä	13
- Rakennuslupia	9

---



## Säännöksiä

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennuslupa – käyttötarkoituksen olennainen muutos

Poikkeamisen edellytykset

---

# Asemakaavan oikeusvaikutukset

## MRL 58 § 1 ja 2 mom

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla **asemakaava on otettava huomioon** siten kuin jäljempänä säädetään.

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.

# Rakennuslupa

## MRL 125 § 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**.

---


# Poikkeamisen edellytykset

## MRL 171 § 1 ja 2 mom

Kunta voi **erityisestä syystä** hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se muun ohella:

- **aiheuttaa haittaa kaavoitukselle**, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.



**KHO:2021:76 – Hallintopakko**

**(ks. myös KHO:2021:77)**

---

## KHO:2021:76 – Hallintopakkoasia (1/5)

- Asunto Oy kiinteistönomistajana sekä X Oy toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena oli **velvoitettu sakon uhalla lopettamaan kerrostalon 11 asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina.**
  - Myös huoneistot X Oy:lle vuokranneet osakkeenomistajat oli velvoitettu sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina.
  - Helsingin ydinkeskustassa Iso Roobertinkadulla sijaitsevassa kerrostalossa oli 44 asuntoa ja liikehuoneistoja.
-



## KHO:2021:76 – Kaavamääräys, lupatilanne (2/5)

- Rakennuksen tontti oli osoitettu **asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK)**.
  - Tontilla oli **rakennusala (e)**, jolla saa olla **liike-**, toimisto- tai sosiaalisia palveluja tai näihin verrattavia **tiloja kadunvarsirakennuksen 1. maanpäällisessä kerroksessa, mikäli yhteys** kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään **suoraan kadulta**.
  - 11 huoneistoa olivat **rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja**.
-

## KHO:2021:76 – Arvioinnin lähtökohdat (3/5)

**Oliko** rakennuksen osan **käyttötarkoitusta muutettu** vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla **olennaisesti?**

**Tapauskohtaisesti** arvioitava, vastasivatko käytön tyypilliset vaikutukset

- myönnettyä **rakennuslupaa**
- **kaavassa osoitetun** käyttötarkoituksen yleistä luonnetta ja siihen liittyviä **ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia.**

Olennaista, **millaisia konkreettisia vaikutuksia** toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa oli.

---

## KHO:2021:76 – Palveluista saatu selvitys (4/5)

- Kalustetuissa huoneistoissa voi majoittua muutamasta päivästä viikkoihin.
- Varaus voidaan peruuttaa kuluitta saapumista edeltävänä päivänä klo 18 mennessä.
- Käytössä tulopäivän klo 14 alkaen, luovutus lähtöpäivänä viimeistään klo 11.
- Maksu online-varausjärjestelmässä tai saavuttaessa.
- Liinavaatteet, pyyhkeet ja loppusiivous sisältyvät hintaan, lisämaksusta lisävuode.
- Samassa talossa nelipaikkainen EasyCafe, josta saa tarvittaessa apua.

## KHO:2021:76 – KHO:n johtopäätökset (5/5 )

X Oy:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli ollut **toiminnan laajuus** ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarkoitetuista **palveluista saatu selvitys** huomioon ottaen kysymys **majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta.**

**Toiminta ei** sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ollut **tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista** vaan se oli ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti **majoitustoimintaa.**

---



## Turun hallinto-oikeus 30.3.2023 H622/223 – Poikkeamispäätös

---

# Turun HaO 30.3.2023 (1/5)

## Poikkeamispäätöksen tarve

Linnafältissä sijaitsevassa asuinkerrostalossa oli vuodesta 2019 harjoitettu kalustettujen huoneistojen ammattimaista lyhytkestoista majoitusta.

Asiaa oli käsitelty lautakunnassa hallintopakkoasiana.

- Toiminta ei tyypillisiltä vaikutuksiltaan ole vastannut asemakaavan ja rakennusluvan mukaista asumista.

Turun HaO 30.3.2023 (2/5)

## Poikkeamispäätös

Asunto Oy on hakenut lupaa poiketa asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueella sijaitsevan **rakennuksen käyttötarkoituksesta** niin, että yhtiön hallitsemassa asuinkerrostalossa (A) on **mahdollista harjoittaa myös lyhyempikestoista asumista kalustetuissa asunnoissa.**

Lautakunta hyväksynyt hakemuksen mukaiset poikkeukset **ehdolla, että rakennuksen pitää täyttää sekä asuinhuoneistoja että majoitustiloja koskevat olennaiset tekniset vaatimukset**, jotka määritellään tarkemmin rakennusluvassa.

Naapurissa oleva Asunto Oy valittanut lautakunnan päätöksestä.

---

# Turun HaO 30.3.2023 (3/5)

## Asemakaavamääräykset

Alueen asemakaava tullut voimaan vuonna 2014.

Rakennuspaikan kortteli ja sen viereiset korttelit osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1).

Katu- ja torialueisiin sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuihin alueisiin rajautuviin uudisrakennusten **maantasokerrosten tiloihin** saa rakentaa **liike-, ravintola-,** toimisto- tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työtiloja, palvelun toimitiloja tai asukkaiden monitoimitiloja.

Alueella myös toimitilarakennusten korttelialueita.

---



Turun HaO 30.3.2023 (4/5)

## HaO:n johtopäätökset

Kadun suuntaisen II-kerroksisen asuinkerrostalon kaikki 22 huoneistoa olivat saman tahon omistuksessa.

Rakennusluvan mukaiset autopaikat oli toteutettu. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ollut vaikutusta autopaikkojen tarpeeseen.

Voimassa oleva asemakaava salli jo nykyisin asumisen ohella myös muita toimintoja, joiden maankäytölliset vaikutukset eivät merkittävästi poikkea majoitustoiminnasta.

➤ Poikkeaminen ei kokonaisuutena arvioiden aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle.

---

# Turun HaO 30.3.2023 (5/5)

## HaO:n johtopäätökset

Erityisenä syynä poikkeamisen myöntämiselle HaO on pitänyt sitä, että poikkeamishakemuksella on pyritty korjaamaan sittemmin oikeuskäytännössä (KHO:2021:76 ja 77) lainvastaiseksi muodostunut oikeustila.

Majoitustoiminnalta edellytettävät rakennuksen tekniset vaatimukset ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

---



**Turun hallinto-oikeus 18.4.2023 H733/2023**  
**Finlex-ratkaisu kerrosalan laskemisesta**

---

# Turun HaO 18.4.2023 Finlex

Rakennuslupa – Kerrosala – Kerrosalan laskeminen – Lasitettu terassi

Hallinto-oikeudessa oli oikeuskysymyksenä ratkaistavana muun ohella kysymys siitä, mitä oli pidettävä saunarakennuksen kerrosalana.

Pohja-alaltaan 4x8 metrin kokoinen saunarakennus koostui

- 8,1 m<sup>2</sup> huoneesta,
  - 5,9 m<sup>2</sup> sauna- ja pesutilasta sekä
  - nämä yhdistävästä 11,7 m<sup>2</sup> lasitetuksi terassiksi merkitystä osasta.
-

## Turun HaO 18.4.2023 Finlex

Saunarakennuksen terassiksi nimetty osa oli kolmelta seinältään umpinainen osa rakennuksen keskellä.

Kysymys ei siten ollut sellaisesta ympäristöministeriön ohjeessa mainitusta, parvekkeeseen verrattavissa olevasta ulkotilasta, jota ei ohjeen mukaan lasketa kerrosalaan. Asiaa ei ollut syytä arvioida toisin yksinomaan sillä perusteella, että osan yhdellä sivulla on neljä osittain avattavaa ikkunaa.

Rakennuksen kerrosalana oli siten pidettävä ulkoseinien perusteella määräytyvää 32 m<sup>2</sup>:n alaa, jonka yhdellä sivulla olevasta lasituksesta yli 30 prosenttia oli avattavaa ikkunapintaa.

---



## Kaavapäätökseen liitettävä valitusosoitus

---

# Kaavapäätökseen liitettävä valitusosoitus

## MRL 188 § 3 mom, kuntalaki 140 § 3 mom

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan **päätöksen katsotaan tulleen** kunnan jäsenen ja muiden tietoon **seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.**

Valitusosoituksessa mainitaan päivämäärä, jolloin pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

➤ Kaavaehdotuksesta muistuttaneille (MRL 85 § 2 mom) tai pyynnöstä kuntalaiselle toimitettavaan valtuuston pöytäkirjanotteeseen EI MERKITÄ PÄIVÄMÄÄRÄÄ, JOLLOIN OTE ON LÄHTETTY KIRJEENÄ TAI SÄHKÖPOSTILLA.

➤ Toisin sanoen:

Jos valitusosoituksessa on alla oleva kohta, JÄTETÄÄN SE TYHJÄKSI:

*Päätös on **annettu** asianosaiselle **tiedoksi** kirjeellä, joka on lähetetty .....*



**KHO:n vuosikirjapäätöksiä**

**Linkit KHO:n ja Turun hallinto-oikeuden päätöksiin**

---



# KHO:n vuosikirjapäätöksiä 1(3)

## 24.3.2023 > KHO:2023:25

Kunnallisia - Hulevesien hallinta - Hulevesijärjestelmä - Asemakaava-alue - Kunnan järjestämistä - Maankäytön tarpeet

## 13.3.2023 > KHO:2023:24

Maankäyttö ja rakentaminen - Maakuntakaava - Kaavan kumoaminen osittain - Kaavan voimaantulon johdosta kumoutuvien kaavamerkintöjen saattaminen uudelleen voimaan - Kaavan asiallinen muuttaminen - Hallinto-oikeuden toimivalta - Kunnallisvalitus

## 23.12.2022 > KHO:2022:148

Maankäyttö ja rakentaminen - Rakennusvalvonta - Toimenpideluvan tarve - Lumen läjitys - Suurehko varastointialue

## 16.12.2022 > KHO:2022:143

Maankäyttö ja rakentaminen - Rakennusvalvonta - Käyttötarkoituksen muutos - Rakennuslupa - Asemakaava - Poikkeuksen tarve - Sauna - Saunatoiminta

# KHO:n vuosikirjapäätökset 2(3)

9.9.2022 > **KHO:2022:109**

Maankäyttö ja rakentaminen – Rakennusluvan voimassaolon jatkaminen – Rakentamisen oikeudellisten edellytysten arviointi – Suunnittelutarveratkaisun tarve – Tuulivoimala

30.8.2022 > **KHO:2022:102**

Maankäyttö ja rakentaminen – Poikkeaminen – Rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta – Rakennuspaikan sopivuus – Tulvavaara – Poikkeamisen edellytykset

14.7.2022 > **KHO:2022:90**

Maankäyttö ja rakentaminen – Rakennuslupa – Vähäinen poikkeaminen – Rakennusoikeus – Aikaisemman poikkeamispäätöksen merkitys

# KHO:n vuosikirjapäätökset 3(3)

19.5.2022 > **KHO:2022:56**

Maankäyttö ja rakentaminen – Asemakaava – Liikenteen järjestäminen –  
Selvitysten riittävyys

9.5.2022 > **KHO:2022:52**

Maankäyttö ja rakentaminen – Asemakaava – Raitiotie – Selvitysten riittävyys –  
Meluvaikutukset – Siirtolapuutarha

11.2.2022 > **KHO:2022:18**

Maankäyttö ja rakentaminen – Suunnittelutarveratkaisu – Omakotitalon  
rakentaminen – Kaavallisen suunnittelun tarve – Kunnan harkintavalta

# Linkit

[Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä](#)

[Turun hallinto-oikeuden tiedotteet](#)

[Turun hallinto-oikeuden Finlex-ratkaisut](#)

---



Kiitos ja mukavaa kesää!

---