

Ajankohtaista oikeuskäytäntöä

HALLINTO-OIKEUSTUOMARI SATU SUNDBERG, TURUN HALLINTO-OIKEUS
ALUEIDENKÄYTÖN AJANKOHTAISPÄIVÄT, VAR-ELY 24.9.2025

Turun hallinto-oikeuden tilastoja

- ▶ Vuoden 2025 alussa vireillä 1 428 asiaa, joista rakentamisasioita 76 (5,3 %) (vert. 2024 73 – 4,7 %).
- ▶ Vuoden 2025 alkupuolella (30.6. asti) vireille 1 115 asiaa, joista rakentamisasioita 63 (5,6 %).
- ▶ Vuonna 2024 ratkaistu 94 rakentamisasiaa, joiden keskimääräinen käsittelyaika ollut 12,3 kk (vert. 2023 16,8 kk).
- ▶ Vuonna 2025 ratkaistu 30.7. mennessä 48 rakentamisasiaa, joiden keskimääräinen käsittelyaika ollut 10,8 kk, asemakaavoissa 6 kk .

KHO 2024:96 Tuulivoima-asemakaavan edellyttämät selvitykset, lintujen törmäysriski jätteenkäsittelyalueella

- ▶ Oliko lintujen esiintymistä ja törmäysriskiä selvitetty riittävästi, jotta asemakaavan luonnonvarojen vaalimista koskevan sisältövaatimuksen täyttymistä voitiin arvioida.
- ▶ Asemakaavamuutos mahdollisti yhden tuulivoimalan rakentamisen Ämmäsuon jätteenkäsittelyalueella, joka näiden toimintojen vuoksi oli maakunnallisesti tärkeä lokkien esiintymispaikka niiden ruokailualueena ja jolla oli havaittu myös kierteleviä petolintuja.
- ▶ Alueella oli havaittu päiväkohtaisesti useita satoja, jopa tuhansia lokkeja, joiden joukossa oli erittäin uhanalaiseksi luokiteltuja selkälokkeja sekä vaarantuneiksi luokiteltuja harmaa-, meri- ja naurulokkeja. Alueella esiintyi lisäksi säännöllisesti saalistavia petolintuja. Kaava-aineistoon sisältyi kattavia seurantatietoja alueella esiintyvien lintujen laji- ja yksilömääristä mutta lintujen lentoreittejä ei ollut tarkemmin selvitetty. Aineistoon ei myöskään sisältynyt arviota siitä, miten saalistavien petolintujen esiintyminen mahdollisesti vaikutti lokkiparvien käyttäytymiseen ja minkälainen törmäysriski tuulivoimalan roottoriin tästä ilmiöstä voi aiheutua.
- ▶ Tuulivoimalan sijaintipaikan erityisluonne huomioon ottaen yleisiä tuulivoimapuistoista saatuja kokemuksia muuttavien lintujen törmäysriskeistä ei voitu pitää sellaisenaan luotettavana selvityksenä törmäysriskistä alueella.
- ▶ Asemakaavaratkaisua varten laadittujen selvitysten perusteella ei voitu riittävästi varmistua siitä, että kaavaratkaisu täytti luonnonympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen.

KHO 2024:109 Yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaavassa ja rakennuksen suojeluarvot, Pukkilan asemakaavamuutos

- ▶ Vanhalle kaakelitehdasalueelle oli voimassa olevassa asemakaavassa (2020) osoitettu runsaasti uutta rakennusoikeutta ja säilytetty massalaitosrakennus (sr). Asemakaavamuutos (2023) koski tätä suojeltua rakennusta ja sen lähiympäristöä, rakennuksen suojelusta luovuttiin.
- ▶ Rakennus oli voimassa olevassa ja sittemmin hyväksytyssä uudessa yleiskaavassa arvokas rakennetun ympäristön kohde.
- ▶ Oliko yleiskaava ollut riittävästi ohjeena? Oliko esitetyn selvityksen perusteella voitu katsoa, ettei massalaitosrakennuksen suojelulle ollut enää edellytyksiä rakennuksen suojeluarvoja ja korjauskelpoisuutta koskevan kokonaisarvioinnin perusteella?
- ▶ **KHO:** Yleiskaavan tuli olla ohjeena laadittaessa asemakaavaa, mutta yleiskaavalla ei ollut ratkaistu rakennuksen suojelua. Rakennuksen osoittaminen yleiskaavassa arvokkaaksi rakennukseksi asetti kuitenkin erityisiä vaatimuksia rakennussuojelun edellytysten selvittämiseksi asemakaavan yhteydessä.

KHO 2024:109 Yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaavassa ja rakennuksen suojeluarvot, Pukkilan asemakaavamuutos

- ▶ KHO katsoi, ettei massalaitosrakennuksen suojeluarvoja ollut menetetty. Rakennus oli vaadittavista laajoista korjaustoimenpiteistä huolimatta korjattavissa sen ominaispiirteitä vaalien ja kokonaisuuden luonne säilyttäen. Korkein hallinto-oikeus myös totesi, että asemakaavamuutoksen perusteeksi ei ollut esitetty sellaisia maankäytön muutoksen tarpeesta johtuvia syitä, jotka olisivat edellyttäneet rakennuksen suojeluarvojen uudelleen arviointia.
- ▶ Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta, jolla kaupunginvaltuuston päätös oli lainvastaisena kumottu, ei muutettu.

KHO 24.6.2025 1448 ja 1449/2025 kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville

- ▶ Kaksi eri osayleiskaavaa Kirkkonummella, hao hylkäsi valitukset, KHO valituslupa + kumosi valittajien kiinteistöjen osalta
- ▶ Kaava**ehdotuksissa** kiinteistöt osoitettu asuinalueiksi (AO ja AP). Kunnanvaltuuston hyväksymässä **osayleiskaavassa** kiinteistöt oli osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL).
- ▶ Kaavaehdotusta ei ollut asetettu muutosten johdosta uudelleen nähtäville eikä ko. kiinteistöjen omistajille ollut kirjallisesti varattu tilaisuutta esittää mielipidettään muutoksista.

KHO 24.6.2025 1448 ja 1449/2025 kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville

- ▶ Toisessa asiassa nähtävilläoloajan jälkeen kiinteistön omistajien aloitteesta oli järjestetty heidän ja vastaavan kaavoittajan välillä **tapaaminen**, jossa oli kerrottu, että kiinteistö oli tarkoitus osoittaa kaavaehdotuksessa SL-alueeksi. Tapaamisesta ei ollut laadittu muistiota. Kiinteistön omistajat olivat oma-aloitteisesti toimittaneet toimenpidepyynnön ltk:lle ja valtuustolle kaavan palauttamiseksi uudelleen valmisteltavaksi.
- ▶ **KHO:** Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyillä muutoksilla oli yleiskaavan ohjausvaikutus ja siitä aiheutuva rakentamisrajoitus huomioon ottaen **olennaisesti muutettu mahdollisuuksia käyttää kiinteistön aluetta rakentamiseen**. Kysymys oli maanomistajien kannalta sellaisesta MRA 32 §:ssä tarkoitettusta olennaisesta muutoksesta, jonka johdosta **maanomistajaa olisi tullut ennen kaavan hyväksymistä erikseen kuulla**.
- ▶ Kaava oli ko. kiinteistöjen osalta syntynyt virheellisessä järjestyksessä

KHO 2024:14 Esteellisyys osallistuttaessa asemakaavan valmisteluun

- Seurakuntayhtymä oli asemakaavamuutosalueen merkittävänä kiinteistönomistajana asianosainen asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevassa asiassa. Seurakuntayhtymän yhteisen kirkkoneuvoston jäsen oli **kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenenä** osallistunut **kolmen vuoden aikana** lautakunnan kokouksiin, joissa oli tehty asemakaavan valmistelun ja hyväksymisedellytysten kannalta **merkityksellisiä päätöksiä** (hyväksynyt kaavalliset tavoitteet, asemakaavamuutoksen asettamisen nähtäville, hyväksynyt laaditut vastineet ja asemakaavan esittämisen hyväksyttäväksi).
- Kyseinen henkilö oli myös kaupunginvaltuutettu mutta ei ollut tässä ominaisuudessa osallistunut päätöksentekoon asiassa.
- Kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä oli syntynyt kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen esteellisyyden vuoksi virheellisessä järjestyksessä. Päätös kumottiin.

KHO 2.9.2024 /2336 Lainvoimaisen päätöksen purkaminen (muu julkaistu päätös)

- ▶ Purkamisperusteena vedottu uutena selvityksenä tuulivoimalan alueella yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tehtyihin susihavaintoihin ja alueelle muodostuneeseen uuteen susireviiriin. Asiassa ei ilmennyt, että alueella olisi ollut susilauman reviiri kunnanvaltuuston tehdessä kaavan hyväksymispäätöksen.
- ▶ **KHO:** Kaavoituksessa päätöksen lainvoimaisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon vain **päätöksentekohetkellä olemassa olleet tosiseikat ja muut olosuhteet ja niistä tuolloin saatavissa ollut selvitys**. HOL 117 § 1 momentin 3 kohdan purkuperusteella (uusi selvitys, joka on voinut olennaisesti vaikuttaa asiaan) tarkoitetaan sellaista uutta selvitystä, joka on ollut olemassa jo purettavaa päätöstä tehtäessä.

Aurinkovoimapuiston str (Loimaa) Turun hallinto-oikeus

21.5.2024 H914/2024

- ▶ Aurinkovoimapuiston rakentaminen yhteensä n. 84 ha kokoiselle peltoalueelle Loimaan Haaran kylässä
- ▶ Maakuntakaavassa M-alueita, sovellettiin suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä (MRL 16.2 §)
- ▶ Rakennuspaikka rajoittui 3 valittajan kiinteistöihin, joiden tekemänä valitus tutkittiin. Lähin asuinrakennus sijaitsi A:n kiinteistöllä noin 25 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta.

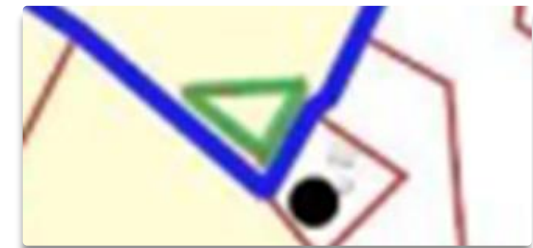
Aurinkovoimapuiston str (Loimaa) Turun hallinto-oikeus

21.5.2024 H914/2024

- ▶ Suunnittelutarveratkaisu hyväksytty ehdollisena:
 - ▶ Rakennettavien paneelikenttien ympärille, niiden rajoituessa avoimeen maastoon tai asuinrakennuksen pihapiiriin, tulee jättää **vähintään 15 metriä leveä suojakaista**. Suoja-alue **on istutettava riittävän korkealla ja näkösuojan antavalla kasvillisuudella**.
 - ▶ Hyväksyttävä suunnitelma istutuksista tulee esittää hankkeelle haettavan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
- ▶ Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen (KHO ei lupaa 28.3.2025, 734/2025)

Aurinkovoimapuiston str (Loimaa) Turun hallinto-oikeus 21.5.2024 H914/2024

- ▶ **Hallinto-oikeus katsoi**, että valituksen kohteena olevalla päätöksellä on hyväksytty hakemus sen sisältöisenä kuin se on esitetty vaikutustarkastelun kuvassa 6-2., jonka pohjalta myös hankkeen maisemavaikutukset on arvioitu. Siinä on osoitettu asuinkiinteistöjen välittömään läheisyyteen kolme pensaskasvillisuudella maisemoitavaa aluetta.



-  Hankealue
-  Kiinteistörajat
-  Maisemointi
(pensaskasvillisuus)

Aurinkovoimapuiston str (Loimaa) Turun hao 21.5.2024

H914/2024

- ▶ Aurinkovoimapuiston rakentamisella on väistämättä vaikutusta maisemaan. Mallinnusten perusteella aurinkovoimapuisto katkaisee avoimen peltonäkymän teiltä ja valittajien kiinteistöiltä. Alueella ei ole kuitenkaan erityisiä maisema-arvoja. Kun lisäksi otetaan huomioon **lupaehtona olevan 15 metriä leveän istutettavan suojakaistaleen ja vaikutustarkastelun kuvassa 6-2. esitettyjen pensaskasvillisuudella maisemoitavien alueiden vaikutus**, rakentamisen vaikutus lähi- ja kaukomaisemassa ei ole merkittävää.
- ▶ Rakennettava aurinkovoimapuisto sijoittuu laajalle alueelle, mutta rakennuspaikan koko, sijainti ja edellä rakentamisen vaikutuksista todettu huomioon ottaen rakennushanke **ei kuitenkaan johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä se myöskään aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.**

Aurinkovoimapuisto rakennuslupa (Loimaa), Turun Hao

17.6.2025 1162/2025

- ▶ Lupajaosto on myöntänyt haetun rakennusluvan muun ohella ehdolla, että *pääpiirustukset* toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista.
- ▶ Hallinto-oikeus tutki valituksen 3 valittajan tekemänä ja kumosi lupajaoston päätöksen (lainvoimainen).

Aurinkovoimapuisto rakennuslupa (Loimaa), Turun Hao

17.6.2025 1162/2025

- ▶ Rakennuslupahakemuksen liiteaineistoon sisältyi Haaran aurinkoenergia-alueen **maisemointisuunnitelma** 13.12.2023. Maisemointisuunnitelmassa on esitetty **periaateratkaisut** maisemointivyöhykkeillä.
- ▶ Maisemointisuunnitelmassa maisemoinnin lievennystoimenpiteet on jaettu kahteen eri tyyppiin, nopeakasvuiseen, pajupensasvaltaiseen istutusvyöhykkeeseen (periaate 1) sekä **asuinkiinteistöjen rajoille** sijoittuvaan kerrokselliseen ja monilajiseen kasvillisuusvyöhykkeeseen (**periaate 2**)

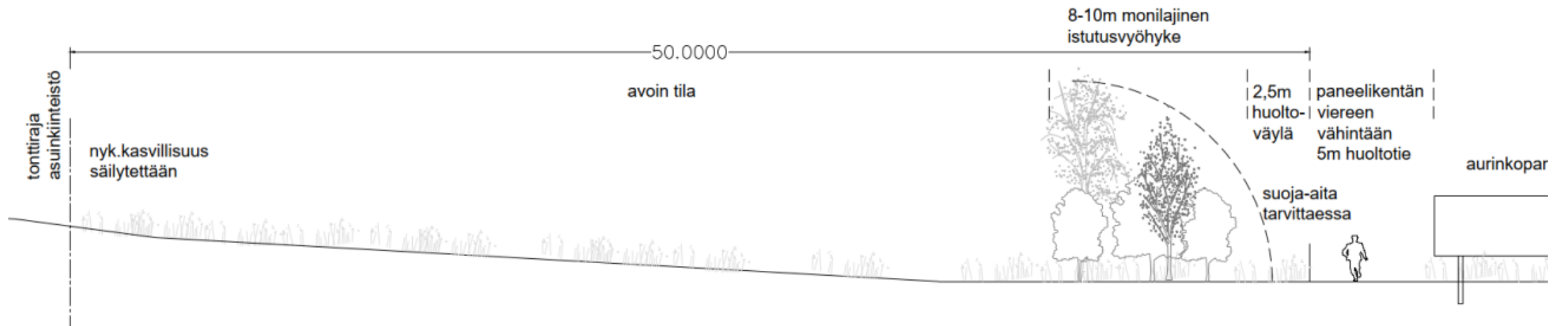
Aurinkovoimapuisto rakennuslupa (Loimaa), Turun Hao

17.6.2025 1162/2025

- ▶ **Periaatteen 2** mukaiselle istutusvyöhykkeelle aurinkopaneelikentän ja asuinkiinteistön väliin **jätetään vähintään 50 metriä leveä suojavyöhyke**, jonka reunaan istutetaan monilajisesti puu- ja pensaskasveja. **Istutuskaista on leveydeltään 8–10 metriä.** Puu- ja pensaskasvit istutetaan lähelle aurinkopaneelikenttää, jolloin istutusvyöhykkeen ja asuinkiinteistön rajalle jää avoin alue. Istutuksissa suositetaan nopeakasvuisia lajeja ja käytetään isokokoisia taimia, jotta alueelle saadaan näkösuojaa nopeasti. Havu- ja lehtipuuntaimia istutetaan 1–5 kappaleen ryhmiin noin 10 metrin välein. Lisäksi kaistalle istutetaan pensastaimia noin 10 kappaleen ryhmissä sekä pajupistokkaita noin 20–40 pistokkaan ryhmissä. Monilajisuudella varmistetaan, että näkösuoja toimii ympärivuotisesti. Istutuskaistan lisäksi **vyöhykkeellä on 2,5 metriä leveä huoltoväylä ja loput alueesta on avointa tilaa.**

Aurinkovoimapuisto rakennuslupa (Loimaa), Turun Hao

17.6.2025 1162/2025



Aurinkovoimapuisto rakennuslupa (Loimaa), Turun Hao

17.6.2025 1162/2025

- ▶ **Hallinto-oikeus katsoi**, että rakennuslupahakemuksen liitteinä olevassa 13.12.2023 päivätyssä maisemointisuunnitelmassa esitetty aurinkovoimapuiston maisemointiratkaisu ei istutettavan suoja-alueen leveyden osalta vastaa myönteisen suunnittelutarveratkaisun lupaehtoa, jonka mukaan istutettava suojakaista on vähintään 15 metriä leveä. Rakennuslupapäätöksestä ei myöskään varmuudella ilmene, **onko mainittu maisemointisuunnitelma hyväksytty päätöksellä**. Kun lisäksi otetaan huomioon, että **rakennuslupa on hyväksytty ehdolla, että pääpiirustukset toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle hyväksyttäväksi myöhemmin** ennen rakennustöiden aloittamista, myös hyväksytyn maisemointiratkaisun lopullinen sisältö jää epäselväksi. Lupahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella ei siten ole luotettavasti arvioitavissa, täyttyvätkö rakennusluvan myöntämisedellytykset.

Aurinkovoimapuisto str (Salo) Turun hallinto-oikeus

17.6.2025 1160/2025

- ▶ Aurinkovoimapuiston rakentaminen noin 33,7 ha:n ojitetulle suoalueelle Perniön Melassuolle
- ▶ Maakuntakaavassa M-aluetta, alue kuului Kiskojoen valuma-alueeseen (Kiskonjoen vesistö Natura-verkostossa SAC ja SPA)
- ▶ Hanketta koskevassa hulevesitarkastelussa tunnistettiin valumavesien kulkeutuminen Asteljoen kautta Perniönjokeen rakentamis- ja toimintavaiheessa.
- ▶ VAR-ELY:n hakemuksesta antamassa lausunnossa oli kiinnitetty huomiota tarpeeseen laatia Natura-vaikutusten arviointi.

Aurinkovoimapuisto str (Salo/Perniö) Turun hallinto-oikeus

17.6.2025 1160/2025

- ▶ Elinvoimajaoston oli hyväksynyt hakemuksen **ehdollisena** ja mm. katsonut, että
 - ▶ Hakijan tulee laatia hulevesisuunnitelma, josta selviää hulevesien hallinta rakennustöiden aikana ja aurinkovoimalan valmistuttua.
 - ▶ Hulevesisuunnitelmassa on arvioitava luonnonsuojelulain 35 §:n mukaisesti, onko aurinkovoimalan rakentamisella vaikutusta Kiskonjoen vesistön Natura-alueeseen.
 - ▶ Hakijan tulee ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä hyväksyttää hulevesisuunnitelma maankäyttöpalveluissa.

Aurinkovoimapuisto str (Salo/Perniö) Turun hallinto-oikeus 17.6.2025 1160/2025 (lainvoimainen)

- ▶ Hallinto-oikeus kumosi elinvoimajaoston päätöksen mm. seuraavin perusteluin:
- ▶ Valituksenalainen päätös ehtoineen jättää päätöksen jälkeen tehtävien selvitysten varaan sen, onko hanketta ylipäätään mahdollista sijoittaa kyseiselle alueelle. Näissä oloissa asiassa **puuttuvat edellytykset sen arvioimiselle, vaikuttaako hankkeen toteuttaminen Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontotyyppeihin ja lajeihin merkittävästi** joko erikseen tai yhdessä muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Asiassa jää lisäksi **epäselväksi, missä menettelyssä päätös hulevesisuunnitelman hyväksymisestä myöhemmin tehdään** ja onko se saatettavissa muutoksenhaun kohteeksi.
- ▶ Kun arviointia tai myöskään arvioinnin tarveharkintaa ei ole tehty, elinvoimajaosto ei luonnonsuojelulain 39 §:n 1 momentti ja alueidenkäyttölain 197 §:n 1 momentti huomioon ottaen ole voinut hyväksyä suunnittelutarveratkaisua.

Paholammin tuulivoimayleiskaava, Turun hallinto-oikeus 8.5.2025 820/2025 – ei lainvoimainen

- ▶ Viereisen tuulivoimayhtiön valituksesta oikeuskysymyksenä ratkaistavana, onko yleiskaavan vaikutuksia alueen tuoliolosuhteisiin ja sitä kautta viereisen Kirkkokallion tuulivoimapuiston energiantuottoon selvitetty tarpeellisissa määrin sen arvioimiseksi, aiheutuuko yleiskaavassa osoitetusta tuulivoimalarakentamisesta kohtuutonta haittaa naapurituulipuiston toimijalle.
- ▶ Valitus hylättiin:
 - ▶ Aluevaraus maakuntakaavassa, tuuleen kohdistuvaa etusijaa ei voi olla, ei aiheudu välittömiä rajoituksia tuulivoimaloiden toimintaan.



KIITOS!