

JUHLAJULKAISU

AARNE NUORVALA

1912 · 18/4 · 1982

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1982, Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 951-855-049-2
ISSN 0356-7222

Eräistä loma-asuntorakentamisen oikeuskysymyksistä korkeimman hallinto-oikeuden lainkäytössä

Paitsi korkeimman hallinto-oikeuden arjen työssä myös tuomioistuimen ulkoisessa toiminnassa on jo pitkään vaalittu pyrkimystä elinympäristömme suojelemiseen ja ympäristöhaittojen välttämiseen tai niiden minimoimiseen. Vuonna 1969 järjestettyjen vesituomioistuinten ja vesihallintoviranomaisten neuvottelupäivien avajaisissa presidentti Aarne Nuorvala lausui muun muassa seuraavaa: »Luonto ja ympäristö ihmisen sosiaalisena elinympäristönä — käytettynä asumiseen, virkistymiseen ja muihin vastaaviin tarpeisiin — on vähitellen tullut yhä lisääntyvän huomion kohteeksi. Sen havaitseminen, etteivät mahdollisuudet ole rajattomia, vaan että ympäristön vastaanottokyvystä ja sen rasittamismahdollisuudesta saattaa syntyä puutetta, ja että tuon vastaanottokyvyn ylittäminen saattaa johtaa vakavaan ja vaikeasti hallittavaan ympäristön laajamittaiseen turmeltumiseen, on antanut yhä tärkeämmän merkityksen tälle ihmisen ja hänen elinympäristönsä välisen suhteen selvittämiseksi. Jo nyt ollaan tilanteessa, jossa ihmisen ympäristöönsä aiheuttamat muutokset uhkaavat monilla aloilla selvästi ylittää luonnon sietokyvyn rajan ja kääntyä häntä itseään vastaan».¹

Vapaa-ajan lisääntymisen myötä ovat ongelmallisiksi muodostuneet myös luonnon virkistyskäytön ympäristöhaitat. Lukumäärältään useiden ja olosuhteisiin nähden osin liian massiivinen loma-asuntojen rakentaminen on viimeisen kahden vuosikymmenen aikana jyrkästi muuttanut vesistöjemme ranta-alueita. Vuosina 1977—1980 Suomessa myönnettiin vuosittain yli 10 000 rakennuslupaa loma-asuntojen rakentamiseen. Näistä poikkeusluvalla rakennettiin keskimäärin 15 ja vahvistetun rantakaavan nojalla 18—19 prosenttia. Tuntuva osa kielteisistä rakennus- ja poikkeuslupapäätöksistä on valitusasioina saa-

¹ Nuorvala, Kansalaisen oikeusturva hallinnossa s. 59.

tettu KHO:n ratkaistavaksi. Vuonna 1980 loma-asunnon rakentamiseen haetuista poikkeusluvista hylättiin maamme lääninhallituksissa yhteensä 558 hakemusta.

Rantakaavasäännöstellä on varsin keskeinen asema ranta-alueiden suojelussa. Annettaessa eduskunnalle hallituksen esitys rantakaavalainsäädännöksi lakiehdotusta perusteltiin siten, että rantakaavasäännösten avulla pyritään järjestämään ranta-alueille suuntautuva loma-asutus ja sitä palvelevien virkistys- ja muiden alueiden käyttö mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi.²

Seuraavassa KHO:n loma-asuntorakentamista koskevaa oikeuskäytäntöä tarkastellaan silmällä pitäen rantakaavan tarpeellisuutta, rakennusluvan myöntämistilanteita sovellettaessa rantakaavasäännöstöä, rantakaavapoikkeuslupavalitusten käsittelyä KHO:ssa sekä eräitä muutoksenhakukysymyksiä.

Kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta on muuan keskeisimmistä ongelmista käsiteltäessä kielteisistä rantakaavapoikkeuslupapäätöksistä tehtyjä valituksia. Viimeksimainittu kysymys tulee KHO:n ratkaistavaksi itse asiassa useassa eri yhteydessä. Niinpä asia voi tulla KHO:een esimerkiksi valitettaessa kielteisestä rakennuslupapäätöksestä, jolla on hylätty hakijan LO:een tekemä valitus. Rakennuslain 123 b. 1 §:n mukaan rakennuslautakunnan on näet valvottava, ettei uudisrakennusta rakenneta ranta-alueelle ennen kuin rantakaava on vahvistettu tai hakijalle on myönnetty poikkeuslupa. Edellä mainitun säännöksen soveltamisen edellytyksenä on kuitenkin se, että RakL 123 a. 1 §:n mukaan rantakaava on tarpeen eikä alueelle ole vahvistettu rakennus- tai asemakaavaa tai LH taikka SM ovat päätöksensä todenneet rantakaavan laatimisen alueella olevan tarpeen.

Rakennuslautakunta joutuu hallintomenettelyssä kuvatussa tilanteessa soveltamaan RakL 123 a. §:ää ja ratkaisemaan, onko meren tai vesistön rannalla olevan alueen rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten tarpeen sen johdosta, että alueella on alettu myydä, vuokrata tai ositella maata tällaista asutusta varten taikka alueella muutoin on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muo-

dostumista.

Kielteisestä rakennus- tai poikkeuslupapäätöksestä tehtyä valitusta tutkiessaan KHO joutuu selvittämään, täytyvätkö samanaikaisesti seuraavat viisi edellytystä:

² HE n:o 3/1969 vp. s. 1.

1. Kysymyksessä on meren tai vesistön rannalla oleva alue.
2. Alueen rakentamisen ja muun käytön suunnittelu on tarpeen.
3. Suunnittelutarpeen aiheuttaa pääasiallisesti loma-asutuksen järjestäminen.
4. Maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista on odotettavissa alueelle.
5. Asema- tai rakennuskaavaa ei ole pidettävä alueella tarpeellisenä.³

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi tulevassa valitusasiassa voi olla kysymys siitä, että on suoraan haettu rakennuslupaa lomarakennuksen rakentamiseksi ranta-alueelle. Rakennuslupaviranomainen on hylännyt hakemuksen RakL 123 a ja 123 b §:n nojalla. Lääninoikeus on edelleen saattanut hylätä hakijan kielteisestä rakennuslupapäätöksestä tekemän valituksen todeten päätöksessään, että kysymyksessä olevalle ranta-alueelle on odotettavissa tai jo syntynyt maankäytön järjestämistä edellyttävää loma-asutusta, minkä vuoksi RakL 123 a. 1 §:n säännösten nojalla rantakaavaa on pidettävä alueella tarpeellisenä. Koska alueella ei ole laadittu rantakaavaa, rakennuslautakunta ottaen huomioon myös rakennuslain 123 b §:n 1 ja 2 momentin säännökset ei ole voinut myöntää valittajan hakemaa lupaa. Kun hakija valittaa LO:n päätöksestä KHO:een, ratkaisun sisältö jää usein riippumaan rantakaavan tarpeellisuuden arvioimisesta. Jos rantakaavan laatiminen katsotaan tarpeelliseksi, valitus yleensä hylätään (Näin esim. KHO 13. 4. 1976 taltio 1546).

Mikäli rakennuslupa myönnetään huolimatta siitä, että rantakaavan tarpeellisuus on RakL 123 a §:n mukaan selvä, menettely muodostaa valitusperusteen, jota käyttämällä rakennuslupapäätös on valituksen johdosta kumottavissa. Onpa KHO katsonut, että edellä kuvatussa tilanteessa voidaan käyttää valitusajan umpeenkuluttua ylimääräisistä muutoksenhakekeinoista esimerkiksi purkua:

Kun rakennuslupa oli myönnetty ilman tarvittavaa RakL 132.1 §:n mukaista lääninhallituksen myöntämää rantakaavapoikkeusta uudisrakennuksen rakentamiseen alueelle, jolle oli tarpeen laatia rantakaava, lupapäätös HPurkuL 6 §:n 1 momentin 2 kohdan ja 2 momentin nojalla purettiin (KHO 1973 II 95).

Sääntö, jonka mukaan rantaan rakentaminen edellyttää poikkeusluvan saamista silloin, kun rantakaava katsotaan tarpeelliseksi, ei ole aivan ehdoton. Rakennuslain 123 b. 2 §:n mukaan ranta-alueella

³ Ks. RakL 123 a. 1 § ja SM:n ohje n:o 762/501/70.

saadaan rakentaa rantakaavapoikkeuksetta uudisrakennus, jota varten on annettu RakL 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu lupa tai joka on tarpeen maanviljelystä, karjanhoitoa, kalastusta, metsänhoitoa tai poronhoitoa varten, sekä rakennus, jota tarkoitetaan RakL 5 §:n 3 momentissa. Edellä mainittu periaate ilmenee KHO:n ratkaisusta 18. 4. 1979 taltio 1826.

Maanviljelijä-kalastajalla oli oikeus ilman poikkeuslupaa rakentaa tilaansa kuuluvalla, maanjakotoimituksessa kalastusta varten erotetulle erilliselle rantapalstalle pinta-alaltaan 21,8 neliömetrin suuruinen uudisrakennus siitä huolimatta, että alueella oli rantakaavan laatiminen tarpeellista. Puheena oleva rakennus katsottiin kalastusta varten tarpeelliseksi, kun otettiin huomioon sen koko, piirustusten mukainen rakenne sekä sisustus sekä rakennuspaikkana olevan rantapalstan käyttötarkoitus.

Mikäli KHO katsoo kysymyksen rantakaavan tarpeellisuudesta epäselväksi, KHO voi kumota rakennuslupaviranomaisen ja LO:n päätökset sekä siirtää kysymyksen rantakaavan tarpeellisuudesta LH:een ennakkokysymyksenä ratkaistavaksi. Jos korkein hallinto-oikeus rakennuslupapäätöstä koskevaa valitusta käsitellessään päätyy siihen, ettei rantakaavan laatiminen ole tarpeen, KHO kumoo rakennuslautakunnan ja LO:n päätökset ja palauttaa asian lupaviranomaiselle uudelleen käsiteltäväksi, jolloin rakennuslautakunta on uudessa käsittelyssä toimivaltainen myöntämään haetun rakennusluvan RakL 123 a ja 123 b §:n säännösten estämättä.

Huolimatta siitä, että kunnan viranomainen on saattanut katsoa rantakaavan tarpeelliseksi laajahkolla alueella, voi KHO valituksen hyväksyessään »vapauttaa» rantakaavan laatimisvelvollisuudesta tämän alueen osa-alueella, mikäli rantakaavan laatiminen ei tällä osa-alueella ole RakL 123 a §:n mukaan tarpeen. Edellä esitettyä periaatetta kuvaa KHO:n ratkaisu 22. 2. 1981 taltio 944.

Kun sen alueen, jolle kunnanhallitus oli katsonut rantakaavan tarpeelliseksi, keskellä olevalle erään maanomistajan omistamalle noin kilometrin rantajaksolle ei ollut muodostunut loma-asutusta eikä tällaista asutusta ollut sille odotettavissakaan, rantakaavan laatiminen huomioon ottaen RakL 123 a §:n 1 momentin ei mainitulle alueelle ollut tarpeen. Muille lääninhallituksen päätöksessä tarkoitetuille alueille, jotka sijaitsivat edellä mainitun alueen länsi- ja itäpuolella, rantakaavaa oli pidettävä tarpeellisenä ja kun nuo alueet muodostivat kumpikin erikseen samoin kuin keskelle jäävä alue yksinkin, kaavan laatimisen

kannalta tarkoituksenmukaisen suunnittelullisen kokonaisuuden, keskellä sijaitseva alue voitiin jättää tarpeellisuuspäätöksen ulkopuolelle.

Mikäli rantakaavan tarpeellisuus on selvä tai sen laatimisesta on päätös, hakija yleensä osoitetaan hakemaan poikkeuslupaa, mikäli hän ei tyydy odottamaan rantakaavan valmistumista. Jos maanomistaja katsoo, että kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta on epäselvä, myös hän voi saattaa tämän kysymyksen ns. esikysymyksenä ratkaistavaksi. Lääninhallituksen ratkaisu rantakaavan tarpeellisuutta koskevassa asiassa on näet valituskelpoinen hallintopäätös, josta voidaan hakea muutosta korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Toisaalta LH ja SM voivat myös poikkeuslupamenettelyn yhteydessä ottaa kantaa rantakaavan tarpeellisuuteen. Mikäli KHO poikkeuslupaa koskevaa valitusasiaa käsitellessään päätyy siihen, ettei rantakaava ole tarpeen, ei valittaja ole hakemansa poikkeuslupan tarpeessa, minkä vuoksi KHO hylkää hakemuksen. Tällöin rakennuslupa voidaan myöntää ilman poikkeuslupaa.

Eräissä tapauksissa rantakaava pyritään laatimaan ranta-alueelle, jotta aluetta voitaisiin käyttää muuhun tarkoitukseen kuin mihin se mahdollisesti valmisteilla yleis- tai seutukaavassa tultaisiin osoittamaan. Usein rantakaavan laatimisen tarkoituksena on pyrkiä käyttämään ranta-alue mahdollisimman tehokkaasti. Rantakaava on maanomistajan laadittu kaava. Viime aikoina on yleistynyt suurien ranta-alueiden ammattimainen hankinta tarkoituksella rantakaavan laatimisen jälkeen markkinoida kaavassa muodostetut rakennuspaikat. Eräissä tapauksissa KHO onkin hyväksynyt rantakaavan hyväksymis- ja vahvistamispäätöksiin kohdistuneen valituksen sillä perusteella, että rakentaminen on rantakaavassa ylimitoitettu, minkä vuoksi kaava ei ole täyttänyt laissa säädettyjä edellytyksiä (Näin esim. KHO 15. 6. 1978 taltio 2916).

Korkein hallinto-oikeus on joissakin rantakaavapoikkeuksia koskevilla valitusasioissa päätenyt siihen, ettei rantakaavan laatiminen enää ole tarpeen, koska alue on jo ennestään täyteen rakennettu. Näissä tilanteissa rantakaavan laatimisesta ja toimeenpanosta ei aiheudu olennaista hyötyä (Ks. esim. KHO 24. 4. 1978 taltio 1850 ja 25. 9. 1978 taltio 3998). Usein edellä mainituissa tilanteissa lain soveltamisen kannalta on kiintoisaa, mikä on RakL 5.2 §:n ja 132.1 §:n välinen suhde, kun rantakaavapoikkeusta haetaan taaja-asutukseen. Korkein hallinto-oikeus on monessa ratkaisussa katsonut (näin esim. KHO 1972 II 87), että haettaessa poikkeuslupaa lomarakennuksen

rakentamiseen taaja-asutusalueelle, jolle ei ollut vahvistettu rakennus- tai asemakaavaa, asia tuli käsitellä vain RakL 5.2 §:ssä tarkoitettuna poikkeuslupahakemuksena eikä lisäksi erikseen RakL 132.1 §:n nojalla RakL 123 a §:n ja 123 b §:n säännöksistä myönnettävää poikkeusta koskevana hakemuksena.

Mikäli rantakaavan laatiminen katsotaan tarpeelliseksi, syntyy myös ilman dispensiviranomaisen nimenomaista päätöstä suoraan lain nojalla rakennuskieltoon verrattava tila. Tällöin kaavoittamattomalle alueelle ei saada rakentaa ilman poikkeuslupaa. Rantakaavoitetulle alueelle taas saadaan rakentaa vain kaavan mukaisesti, ellei itse kaavasta saada poikkeusta.

Rantakaavapoikkeuslupa voidaan myöntää, jos luvan myöntämisen ei RakL 132.1 §:n mukaan havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muulle järjestämiselle ja jos se havaitaan tarkoituksenmukaiseksi. Edellä mainittu lainsäännös näyttäisi edellyttävän lupamenettelyn jakamista oikeus- ja tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Oikeuskirjallisuudessa on huomautettu, että säännöksen soveltamisen painopisteen tulisi olla oikeudellisten edellytysten olemassaolon tutkimisessa.⁴ Niinpä käsitellessään oikeudellisten edellytysten puuttumista koskevasta päätöksestä tehtyä valitusta, KHO voi hyväksyä valituksen silloinkin, kun poikkeusluvan myöntäminen hankaloittaa rantakaavan laatimista, kunhan luvan myöntämisestä ei aiheudu huomattavaa haittaa. Raja huomattavan ja vähäisemmän haitan välille on vedettävä kussakin tapauksessa erikseen.

Silloin kun KHO katsoo oikeudellisten edellytysten olevan olemassa, se voi KHOL 5 §:n nojalla tarkoituksenmukaisuusosiltaan siirtää asian hallitukselle. Oikeussuojan kannalta problemaattiseksi on muodostunut menettely, jonka mukaan poikkeusluvan hylkäämispäätöksessä pyritään aluksi lausumaan, että oikeudelliset edellytykset olisivat olemassa. Tämän jälkeen poikkeuslupa hylätään tarkoituksenmukaisuusperusteella viittaamalla samoihin kaavoituksen toteuttamista ja asutuksen muuta järjestämistä koskeviin seikkoihin. Esimerkkinä tähän ryhmään kuuluvista tapauksista, joita KHO:ssa on viime vuosina ollut suhteellisen paljon, mainittakoon ratkaisun 24. 4. 1978 taltio 1850.

Käsitellessään tarkoituksenmukaisuusperustein hylätyistä poikkeuslupapäätöksistä tehtyjä valituksia KHO on joissakin tapauksissa

⁴ *Hyvönen*, Kaavoitus- ja rakentamisoikeus s. 78.

luvan eväämisen jääneen riittävästi perustelematta (näin esim. KHO 8. 2. 1979 taltio 629) tai katsonut, ettei lupaa ole voitu hylätä valituksenalaisessa päätöksessä mainitulla perusteella (näin esim. KHO 14. 4. 1978 taltio 1660 ja 9. 5. 1979 taltio 2152). Ratkaisussaan 1978 II 56 KHO katsoi, että ilmaisua, jonka mukaan luvan myöntäminen saattoi vaikeuttaa rantakaavan laatimista, ei saatu käyttää hylkäyspäätöksen tarkoituksenmukaisuusperusteena. Tässä tapauksessa lupaviranomainen KHO:n mukaan oli hylännyt hakemuksen sellaisten syiden nojalla, joita oli pidettävä poikkeusluvan myöntämisen oikeudellisina edellytyksinä.

Korkein hallinto-oikeus on ratkaisuissaan 24. 4. 1978 taltio 1850 ja 25. 9. 1978 taltio 3998 päätenyt siihen, ettei tarkoituksenmukaisuussyillä voitu evätä lupaa rakentaa ns. välitontille. Ensinnä mainituissa ratkaisussa katsottiin, ettei rakennuspaikan, joka sijaitisi jo olemassa olevan loma-asutuksen keskellä, käyttäminen loma-asutukseen olennaisesti vaikeuttanut puheena olevan ranta-alueen maankäyttöä. Näin ollen KHO kumosi LH:n päätöksen ja palautti asian uudelleen käsiteltäväksi. Kyseinen menettely kuvaa hyvin KHO:n viimeaikaista oikeuskäytäntöä, jossa oikeusturvanäkökohtia on entisestään korostettu. Tämä ilmenee myös siinä, että hallitukselle siirrettyjen rakennusasioiden lukumäärä on viime vuosina jyrkästi laskenut. M a j a m a a ⁵ tutkimuksesta käy ilmi, että v. 1978 KHO käsitellystä 861 rakennusasiasta siirsi hallitukselle 103 asiaa. Vuonna 1979 KHO käsitteli 563 rakennusasiaa, joista hallitukselle siirrettiin 14. Ilmiö koskee myös kielteisistä rantakaavapoikkeuslupapäätöksistä tehtyjä valituksia.

Korkeimmassa hallinto-oikeudessa joudutaan myös selvittämään, missä tarkoituksessa lupaviranomainen käyttää sille uskottua harkintavaltaa. Vaikka KHO:n jäljempänä mainittavaan päätökseen ei nimenomaisesti ole kirjattu lupaviranomaisen ylittäneen harkintavaltaansa, seuraava ratkaisu sisältää harkintavallan väärinkäyttöä muistuttavia piirteitä. Vaikka tapauksessa ei olekaan kysymys loma-asunnon rakentamisesta, siihen on syytä viitata, koska kyse oli poikkeuksesta rantakaavasäännöksistä.

Kunnan keskustaajamassa toimessa oleva peruskoulunopettaja oli pyytänyt poikkeuslupaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetun pientalon rakentamiseen noin 4 kilometrin päässä olevalle kotitalalleen, joka sijaitisi alueella, mille lääninhallitus oli todennut olevan tarpeen laatia rantakaava. Lääninhallitus kat-

⁵ *Majamaa*, Oikeudesta rakentaa poikkeusluvalla s. 220.

Eräistä loma-asuntorakentamisen oikeuskysymyksistä korkeimman . . .

soi, että oikeudelliset edellytykset luvan myöntämiseen olivat olemassa, mutta hylkäsi hakemuksen tarkoituksenmukaisuusperusteilla muun ohella siihen nojautuen, että alueen palvelutaso oli ympärivuotista asutusta silmällä pitäen heikko.

Valituksen johdosta antamassaan päätöksessä KHO katsoi, ettei hakemusta voitu hylätä LH:n päätöksessä mainitun palvelutason puutteellisuuden perusteella eikä päätöksestä ilmenevillä perusteilla muutoinkaan hankkeen epätarkoituksenmukaisuuteen nojautuen (KHO 5. 4. 1978 taltio 1476).

Tarkasteltaessa hakijana esiintyvän valittajan oikeussuojamahdollisuuksia huomiota on myös kiinnitettävä KHO:n valitusoikeuden ulottuvuutta koskeviin tulkintoihin. Muuan kysymys koskee sitä, onko rantakaavan teettävällä maanomistajalla oikeus hakea muutosta päätökseen, jolla rantakaava on jätetty vahvistamatta. Rantakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto, ja päätös on kaupungissa alistettava SM:n ja maalaiskunnassa LH:n vahvistettavaksi. Kunnallislain 137 §:n säännösten perusteella kunnanhallitus tai valtuusto saa valittaa, milloin päätös alistettavassa asiassa on jätetty vahvistamatta. Rakennuslain 123 d. 2 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus saada rantakaava viivytyksettä vahvistetuksi, milloin se on laadittu rakennuslaissa säädettyllä tavalla. Kaava voidaan kuitenkin jättää hyväksymättä ja vahvistamatta, jos kysymys on RakL 4 §:ssä tarkoitetun asutuksen muodostamisesta. Hyvin syin nähdäkseni on puolustettavissa kanta, jonka mukaan hakijalle annetaan valitusoikeus silloinkin, kun kyse vahvistusviranomaisen päätöksestä on taaja-asutukseksi katsotun asutuksen muodostamisesta. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan 1971 II 81 päätenyt siihen, että maanomistajalla oli oikeus valittaa rantakaavan vahvistamisen osittain epäävästä päätöksestä. Edellä mainitun päätöksen perusteluissa muun ohella viitattiin RakL 123 d. 2 §:n säännöksiin.

Lopuksi tarkastellaan viimeaikaista oikeuskäytäntöä siitä, kenellä on valitusoikeus rantakaavapoikkeuksen myöntämisestä koskevasta päätöksestä. Perussäännös asiasta sisältyy RakL 138.2 §:ään, jonka mukaan valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen ja vastapäisen tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen ja muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistajalla tai haltijalla.

Luonnollista on, että yleensä valittajana esiintyy poikkeusluvan hakija. Valitusoikeuden kannalta tämä tilanne on yleensä ongelma-

ton. Kiinnostavaa sitä vastoin on se, miten kaukana rakennuspaikasta asuva naapuri voi käyttää valitusoikeutta. Korkein hallinto-oikeus on päätöksissään 1978 II 73 ja 74 katsonut, että rakennuspaikasta n. 120—600 metrin vesimatkan päässä olevien rakennuspaikkojen omistajilla oli valitusoikeus lääninhallituksen päätöksestä, jolla oli myönnetty poikkeuslupa saada käyttää rakennuspaikkaa lomarakennuksen rakentamiseen rantakaavaa laatimatta. Sitä vastoin ratkaisussa KHO 7.3.1979 taltio 1105 jätettiin tutkimatta rakennuspaikasta 1100 metrin etäisyydellä olevan rakennuspaikan haltijan valitus.

Hallbergin⁶ kanssa voitaneen olla samaa mieltä, että valitusoikeuden viimeaikaisessa laajentamisessa huomiota on aikaisempaa enemmän kiinnitetty valituksenalaisen päätöksen vaikutuksiin. Harkittaessa päätöksen vaikutuksia on ensi sijassa haettava johtoa vallitsevista olosuhteista ja siitä, millä tavalla suunniteltu rakentaminen näitä muuttaisi. Mikäli KHO tulevaisuudessa noudattaa valitusoikeuden ulottuvuuden määrittelyssä omaksuttuja suuntaviivoja, voitaisiin ennustaa kehityksen käyvän valitusoikeutta laajentavaan suuntaan.

Yleisesti eritellen KHO on viimeaikaisessa oikeuskäytännössä taspainottanut yhtä hyvin luonnonsuojelu- kuin oikeusturvanäkökohtia. Todettakoon, etteivät nämä näkökohdat läheskään aina ole vastakkaisia. Toisaalta ranta-alueita on pyritty suojelemaan hyväksymällä valituksia, joissa on haettu muutosta lain vastaisesti myönnettyihin poikkeuslupapäätöksiin tai liian tiheiden ja sen vuoksi lain vastaisten rantakaavojen hyväksymistä ja vahvistamista koskeviin päätöksiin.

Toisaalta kansalaisten oikeusturva on parantunut paitsi valitusoikeuden ulottuvuuden laajentamisesta myös huolehtimalla siitä, ettei loma-asuntojen rakentamiseen tähtääviä kielteisiä poikkeuslupapäätöksiä ole jätetty voimaan silloin, kun valituksenalaiset päätökset ovat perustuneet lain väärään tulkintaan tai muutoin virheelliseen soveltamiseen ja jotka siten olisivat perusteettomasti rajoittaneet kansalaisten mahdollisuuksia loma-asuntojen rakentamiseen.

⁶ Hallberg, Menettelykäytäntöä rakennusasioissa, Oikeus 1981/1 s. 20.