

## Toimenpidepyyntö koskien osoitteessa Asentajantie 7 sijaitsevalta kiinteistöltä aiheutuvaa häiriötä

Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2024 § 126  
572/10.03.00.12/2024

Valmistelija	Ympäristötarkastaja Elina Röman Projektityöntekijä Eevi Haaja <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel  Rakennus- ja ympäristölautakunta velvoittaa Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosaketta välittömästi lopettamaan asemakaavan vastaisen toiminnan. Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosakkeen tulee huolehtia siitä, että kaikki kiinteistön käyttäjät toimivat tämän päätöksen mukaisesti.  Toiminta kiinteistöllä on ollut asemakaavan vastaista siltä osin, kun siitä on aiheutunut ympäristöhäiriötä. Häiritsevää melua aiheuttava toiminta, kuten paineilmaikäyttöisten tai muiden kovaäänisten työkalujen käyttäminen, moottorin huudattaminen ja musiikin soittaminen, tulee jatkossa tehdä rakennuksen sisätiloissa ovien ollessa suljettuina. Kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan tulee ympäristövaikutuksiltaan olla rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön kaikkina vuorokaudenaikoina.  Jos toiminta jatkuu asemakaavan vastaisella tavalla, asia voidaan viedä rakennusvalvontaviranomaisen käsittelyyn hallintopakkoasiana (maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §).
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Selostus	<b>Asia</b> Kunnan ympäristönsuojeluun ja rakennusvalvontaan on toimitettu useita toimenpidepyyntöjä ja valituksia koskien osoitteessa Asentajantie 7 sijaitsevan Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosakkeen kiinteistöltä (257-496-2-222) aiheutuvaa häiriötä.  <b>Asian tausta</b> Kuntaan toimitettujen toimenpidepyyntöjen (liite 1, vastaanotettu 17.6.2024, liite 2, vastaanotettu 17.6.2024 ja liite 3, vastaanotettu 18.6.2024) mukaan naapureille osoitteissa Asentajanrinne 5 ja Asentajanrinne 7 aiheutuu häiriötä Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosake Oy:n (jäljempänä Talliosake) Asentajantie 7:ssä sijaitsevalla kiinteistöllä (toimenpidepyynnöissä on yksilöity tallit 4, 5, 7, 8 ja 10) tapahtuvasta: <ul style="list-style-type: none"><li>- autojen korjaamisesta varaston ulkopuolella tai varastossa oven ollessa auki</li><li>- tallien ovien auki pitämisestä, kun talleissa rälläköidään, vaihdetaan renkaita, huudatetaan moottoria, soitetaan musiikkia, käytetään paineilmatyökaluja jne.</li><li>- ajoneuvojen tyhjäkäynnillä pitämisestä pitkiä aikoja</li><li>- kiihdyttelystä ja ylinopeutta ajamisesta Asentajantiellä</li><li>- suuremmalla ryhmällä kokoontumisesta varaston pihalla ja tästä aiheutuvasta melusta</li><li>- musiikin kuuntelusta varaston pihalla tai varastossa oven ollessa auki</li></ul>

- autojen pysäköinnistä kaavassa osoitettujen pysäköintialueiden ulkopuolelle
- autojen ja mopojen/moottoripyörien kaasuttamisesta tallien ulkopuolella tai talleissa ovien ollessa auki
- koirien vapaana pitämisestä ja niiden käymisestä tarpeillaan naapurien tontilla
- painepesurin käyttämisestä tallin ulkopuolella
- autojen pitämisestä pitkäaikaisparkissa kiinteistöllä, sillä ne rumentavat maisemaa.

Naapureiden mukaan kiinteistöllä tapahtuva toiminta häiritsee päiväsaajan lisäksi myös öisin.

Toimenpidepyynnöissä esitetyt vaatimukset:

- Talliosakkeen toimintaan tulee puuttua niin, että siinä noudatetaan kaavan mukaista määräystä niin, ettei siitä kuulu minään vuorokaudenaikana ympäristöä häiritsevää toimintaa. Kaiken toiminnan tontilla tulee tapahtua tallien sisällä ovet suljettuina.
- Jos nykyistä toimintaa ei pystytä tontilla tekemään niin että se ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä, tulee häiriötä aiheuttava toiminta kieltää talliosakkeissa.
- Talliosakkeen toiminnalle tulee asettaa kellonajat, milloin sen toiminta sallittu esim. klo: 8:00-22:00. Tämä estäisi häiritsevän ajelun/hurjastelun yöaikaan tontilla ja naapuruston jatkuvan öisen häiriköinnin.
- Talliosakkeen tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä ja kunnan puuttua siihen, jos niitä ei noudateta.
- Autojen pysäköinnin tulee tapahtua niille varatuilla viidellä autopaikalla.
- Talliosakkeen tai kunnan tulee selvittää, tulisiko Talliosakkeen tontti aidata, niin ettei sieltä olisi kulkua naapureiden tontille.
- Kunnan tulee selvittää hidasteiden asentamista Asentajantielle.

Kaavatilanne ja rakennuslupa

Alueella on voimassa lainvoimainen Abrasinmäen asemakaava. Talliosakkeen kiinteistö sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-alue). Kaavan mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 7.2.2018 pienvarastohallirakennuksen rakentamiseen. Rakennus on valmistunut 13.12.2018. Kunnan rakennusrekisterin mukaan rakennus on varastorakennus.

Ympäristönsuojelun yhteydenotot

Kunnan ympäristötarkastaja on kesäkuussa 2022 kieltänyt toistuvan koneiden ja ajoneuvojen pesemisen/huuhtelun hallien edessä. Kiellon taustalla on sekä painepesurin käytöstä aiheutuva melu että se, ettei kiinteistön pihalla ole pesuvesien käsittelyyn tarvittavaa laitteistoa, kuten hiekan- ja öljynerotuskaivoa. Lisäksi ympäristötarkastaja on useita kertoja ollut yhteydessä kiinteistön isännöitsijään tiedottaen alueen kaavamääräyksestä.

Kuuleminen

Asianosaiset on kuultu selityspyynnöllä heinäkuussa 2024.

Tallien 7 ja 8 omistaja on 28.7.2024 päivätyssä kuulemisessa (liite 4) esittänyt toiveensa saada tilanteeseen kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu. Omistaja on hankkinut tilan auto-, moottoripyörä- ja veneharrastusta varten, jollaiseen toimintaan sopivana tiloja oli markkinoitu. Omistajan mukaan harrastaminen tiloissa keskittyy iltoihin ja alkuöihin, ja tiloihin mennään nimenomaan harrastamaan, ei aiheuttamaan häiriötä ja melua. Omistaja viittaa myös 18.6.2024 yhtiökokouksessa hyväksytyihin talliyhtiön järjestyssääntöihin, jotka ovat hänen mukaansa osin lakeihin perustumattomia tai ristiriitaisia ja tulkinnanvaraisia. Omistaja esittää meluselvityksen tekemistä asemakaava-alueella. Omistaja vetoaa siihen, että KTY-alueella talliosaketilojen vieressä toimii autokorjaamo (osoitteessa Asentajantie 5). Lisäksi omistajan mukaan kunnan edustajat ovat tontin myynnin yhteydessä päässeet tutustumaan rakennushankkeen suunnitelmiin.

Talliosakkeen isännöitsijä on kuulemisessa todennut olevansa tietoinen naapureiden kokemasta ongelmasta ja kertoi, että naapureihin on oltu yhteydessä. Myös hän viittaa 18.6.2024 hyväksytyihin talliyhtiön järjestyssääntöihin, joilla ongelmaa on yritetty ratkaista. Isännöitsijä on pyrkinyt ratkaisemaan ongelman olemalla yhteydessä tilojen käyttäjiin.

Järjestyssääntöjen kohdan 1 mukaan rakentaminen ja koneiden/laitteiden korjaaminen tulee tehdä varastojen sisätiloissa ja ovet on työn aikana pidettävä kiinni, jos työ aiheuttaa kovaa meteliä. Lisäksi järjestyssääntöjen mukaan hiljaisuus koskee klo 22–07 välistä aikaa.

## **Päätöksen perustelut**

Käsitlevä viranomainen

Jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytyksiä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi (perustuslaki 21 §). Näin ollen vireillepano otetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi ja siitä annetaan valituskelpoinen päätös. Asiaa on selvitetty myös kunnan ympäristövalvonnan kanssa, mutta koska asia koskee asemakaavan vastaista toimintaa ja kaavan tulkintaa, ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen eli rakennus- ja ympäristölautakunta asian. Päätöksen velvoite kohdistetaan kiinteistön omistajalle eli Kiinteistö Oy Kirkkonummen Talliosakkeelle. Kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kiinteistön käyttö on lain ja kaavan mukaista.

Toiminnan kaavanvastaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 58 §:n 2 momentin mukaan 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.

Asemakaavamerkinnän (KTY) mukaan alueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Alueella saa harjoittaa toimintaa, joka on ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyypin työhön

(Asemakaavamerkinnät ja -määräykset -opas s. 47, Ympäristöministeriö 2003).

Toiminta on ollut asemakaavamerkinnän vastaista siltä osin, kun siitä on aiheutunut ympäristöä häiritseviä päästöjä, kuten melua tai pakokaasuja. KHO:n ennakkopäätöksen KHO:2014:43 mukaan asemakaavanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon paitsi rakennuksen käyttötarkoitus, myös KTY-merkinnän nojalla sijoitettavissa olevasta liike-, toimisto- tai teollisuustoiminnasta mahdollisesti aiheutuva häiriö. Tässä tapauksessa kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa varastohallirakennuksen rakentamiseen. Tilojen käyttäminen varastointi- tai autoharrastamiseen on sinänsä asemakaavan mukaista, jos siitä ei aiheudu häiriötä. Asemakaavanmukaisuuden kannalta ratkaisevaa on tässä tapauksessa nimenomaan häiriön aiheutuminen.

Talliosakkeen kiinteistön viereisellä tontilla (osoitteessa Asentajantie 5) sijaitseva autokorjaamo, johon kuulemisessa on viitattu, ei liity tähän asiaan, eikä se kunnan käsityksen mukaan ole aiheuttanut naapureita häiritsevää melua tai muuta ympäristöhäiriötä. Kyseisen autokorjaamon toimintaa ei voida siis käyttää perusteluna melua aiheuttavalle toiminnalle KTY-alueella.

Kahden välisellä yksityisoikeudellisella sopimuksella, kuten Talliosakkeen ja osakkeenomistajan välisellä kauppasopimuksella tai Talliosakkeen ja tallin haltijan välisellä vuokrasopimuksella, ei voida perustaa kolmannelle osapuolelle oikeuksia tai velvollisuuksia. Talliosakkeen ja osakkeenomistajien tai vuokralaisten välisellä sopimuksella ei siis voida velvoittaa kuntaa sallimaan kiinteistön asemakaavan vastaista käyttöä. Kunta ei ole velvollinen sallimaan kiinteistön asemakaavan vastaista käyttöä perustuen Talliosakkeen ja sen käyttäjien mahdollisesti tekemiin sopimuksiin. Kiinteistön käyttäminen asemakaavan vastaisesti olisi mahdollista vain kiinteistön omistajan hakemalla poikkeamisluvalla tai kaavamutoksella.

Talliosakkeen ja sen käyttäjien välisellä yksityisoikeudellisella sopimuksella ei myöskään voida laajentaa naapureiden sietämisvelvollisuutta koskemaan kiinteistön asemakaavan vastaisesta käyttämisestä aiheutuva ympäristöhaittaa. Tässä tapauksessa naapurin sietämisvelvollisuuden voidaan katsoa olevan tavanomaista sietämisvelvollisuutta alhaisempi, sillä alue on asemakaavoitettu ja Talliosakkeen kiinteistö on asemakaavassa merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialueeksi.

#### Muut vaatimukset

Tallien 7 ja 8 omistaja esittää kuulemisessa 28.7.2024 (liite 4), että kunta tekisi alueella meluselvityksen. Viranomaisen velvollisuus meluselvityksen tekemiseen on määritelty ympäristönsuojelulain 151 §:ssä, joka ei sovellu tähän tilanteeseen. Näin ollen kunta ei tee alueella meluselvitystä.

Kuntaa on 18.6.2024 vastaanotetussa vireillepanossa (liite 3) vaadittu selvittämään hidasteiden asentamista Asentajantielle. Katuihin liittyvät asiat kuuluvat kunnallistekniikan toimivaltaan, eivät rakennusvalvonnan. Tältä osin asia siirretään kunnallistekniikan käsiteltäväksi.

17.6.2024 vastaanotetussa vireillepanossa (liite 2) on vaadittu selvittämään, pitäisikö talliosakkeen tontti aidata. Se, että kunta julkista valtaa käyttäen vaatisi kiinteistön omistajan aitaamaan tonttinsa, merkitsisi

sellaista omaisuuden suojaan puuttumista, joka vaatii painavat syyt. Tässä tapauksessa tällaiselle puuttumiselle ei ole perusteita, sillä tontilla ei sijaitse sivullisille vaarallisia asioita, joiden takia sivullisten tontille pääsyä tulisi rajoittaa.

Autojen pitkäaikaispysäköinti on kiinteistön isännöitsijän mukaan sallittu erillisellä maksullisella luvalla. Kiinteistön järjestyssääntöjen mukaan pysäköintiä kiinteistöllä valvoo yksityinen toimija. Kunnalla ei ole pysäköinninvalvontaa. Lähtökohtana yksityisellä alueella on, että alueen omistaja tai haltija saa päättää alueen pysäköinnistä. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen ei puutu pysäköintiin, jos se tapahtuu kiinteistön rakennusalueella.

Kuulemisessa tallien 7 ja 8 omistaja on vedonnut Talliosake-konseptiin ja tilojen myymiseen autoharrastusta varten. Kirkkonummen kunta on myynyt kiinteistön 12.6.2017 Laponte Oy:lle. Asiaa on käsitelty kunnanhallituksessa 27.2.2017 ja kunnanvaltuustossa 13.3.2017. Pöytäkirjassa 2/2017 todetaan, että yhtiö on vuonna 2016 käynyt esittelemässä konseptiaan tonttipalveluille ja että yhtiö rakentaisi KTY-korttelialueelle soveltuvaa puolilämmintä tai lämmintä toimitilaa ja varastotilaa. Kauppakirjan ehtona (ehto 9) on sovittu, että tontille on rakennettava asemakaavan, hyväksytyjen piirustusten sekä rakennusjärjestyksen mukainen varastorakennus.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen ei voi puuttua siihen, millaisilla tiedoilla tai millaiseen tarkoitukseen Talliosaketta on markkinoitu. Kyseessä on yksityisten välinen kauppasopimus, johon liittyvät riidat tulee sopia yksityisten välillä tai tarvittaessa ratkaista käräjäoikeudessa riita-asiana. Kunta on myynyt tontin ja myöntänyt rakennusluvan KTY-alueelle sopivaan rakentamiseen.

Kuulemisessa on vedottu kiinteistön järjestyssääntöihin sekä mahdollisena ratkaisuna ongelmaan että niitä on kritisoitu. Järjestyssäännöt ovat osakeyhtiön osakkaiden keskinäinen sopimus siitä, miten kiinteistöä tulee käyttää. Kunnan rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa puuttua osakeyhtiön sisäisiin järjestyssääntöihin. Järjestyssäännöt ovat kiinteistön omistajan keinoa huolehtia ja valvoa kiinteistön käyttöä.

Toimenpidepyynnöissä on vaadittu kuntaa rajoittamaan Talliosakkeen toimintaa tiettyihin kellonaikoihin. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa asettaa tällaisia rajoituksia. Kaavamerkintä kieltää kaiken ympäristöhäiriön aiheuttamisen kellonajasta riippumatta.

Autojen tyhjäkäynnillä pitäminen, autojen kiihdyttely ja ylinopeus sekä koirien vapaana pitäminen ovat poliisin toimivaltaan kuuluvia asioita. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa puuttua niihin.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 182 §, hallintolaki 31 §, perustuslaki 21 §

Laskutus

Taksa 13.3, 500 €

Oheismateriaalit

Kuntaan toimitetut toimenpidepyynnöt, tallien 7 ja 8 omistajan vastine, isännöitsijän vastine, Talliosakkeen järjestyssäännöt

Tiedoksi

Kunnallistekniikka, kuullut, vireillepanijat

Päätöshistoria