

**Oikaisuvaatimus lupa-arkkitehdin hylkäävästä poikkeamislupapäätöksestä 6.10.2025 § 508,
LP-257-2025-01308**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.01.2026
935/10.03.00.00/2025

Valmistelija	Lupa-arkkitehti Arja Sihvola arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi , kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen, LVI-tarkastaja Tapio Lankinen, ympäristötarkastaja Janne Rainio, oikeudellinen asiantuntija Eevi Haaja, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Lupa-arkkitehti Sihvola Arja Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen. Alkuperäinen päätös jää voimaan.
Käsittely	
Päätös	
Tiedoksi	
Selostus	Oikaisuvaatimus on saapunut valitusajan kuluessa, ja oikaisuvaatimuksen tekijällä on valitusoikeus.

Luvat

Poikkeamislupa 1.7.2024 § 27 lomarakennuksen rakentamiseen. Poikkeamisluvassa on kielletty vesikäymälän rakentaminen, jos kiinteistö ei liity alueelliseen vesihuoltoon. Vuonna 2025 on haettu poikkeamista kyseisestä lomarakennuksen poikkeamisluvan vesikäymäläkiellosta. Lupa-arkkitehti on tehnyt hakemuksesta hylkäävän päätöksen, josta hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Kaavatilanne

Yleiskaava 2020, kyläkeskuksen alue (AT): kyläkeskuksen alue (AT): Alue varataan kyläasutukselle, sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Alueella sallitaan maatilataloutta ja siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palveleva rakentaminen tarpeellisine asuin- ja talousrakennuksineen. Alueelle tulee laatia osayleiskaava.” Kylmälän osayleiskaava vireillä.

Liittyminen alueelliseen vesihuoltoon

Alkuperäisen poikkeamislupapäätöksen mukaan vesikäymälä voitaisiin rakentaa, jos kiinteistö liittyisi alueelliseen vesihuoltoon. Vesilaitos ei kuitenkaan ota kiinteistöä asiakkaaksi, sillä kiinteistö sijaitsee vesilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella. Matkaa kiinteistöltä toiminta-alueelle on noin 600 metriä. Laitoksen kielteinen kanta perustuu siihen, että pitkä vesiputki kiinteistöltä runkolinjaan on riskialtis. Kyseessä on lomarakennus, joten vettä ei todennäköisesti käytettäisi jatkuvasti, joten vesi seisoisi putkessa pitkiä aikoja. Veden vaihtuvuus olisi hidasta, mikä heikentäisi veden laatua, kuten makua, hajua ja väriä. Lisäksi noin 600 metrin pituinen tonttiputki on hankala suuren painehäviön vuoksi.

Alueella jo olevat vesikäymälät

Oikaisuvaatimuksen mukaan alueella on jo 22 vesikäymälää lomarakennuspaikoissa. Tieto perustuu HSY:ltä saatuun tietoon kiinteistöistä, joilla loka-auto käy tyhjentämässä umpisäiliöitä.

On huomioitava, että umpisäiliöratkaisu ei välttämättä tarkoita vesikäymälää, vaan umpisäiliötä voidaan käyttää myös harmaille vesille. Lisäksi omakotitaloissa vesikäymälä umpisäiliöratkaisulla on hyväksyttävä. HSY:n tyhjentämistä lokakaivokiinteistöistä 7 onkin omakotitalokiinteistöjä ja siis 15 lomarakennuksia. Vesikäymälöitä on kunnan tietojen mukaan myönnetty yhdelle lomarakennuspaikalle vuonna 1997 ja yhdelle lomarakennukselle vuonna 1984. Nämä on siis myönnetty ennen yleiskaavan hyväksymistä. Lisäksi vuonna 2019 yhdelle kiinteistölle on myönnetty sivulomarakennus vesikäymälällä. Kyseessä on sama kiinteistö, jonka päärakennukselle oli vuonna 1984 myönnetty vesikäymälä. Kunnalla ei ole tietoa siitä, onko loppuilla 13:lla lomakiinteistöllä, joilla HSY käy tyhjentämässä umpisäiliön, vesikäymälää tai onko vesikäymälä toteutettu ilman lupakäsittelyä.

Viimeisten 10 vuoden aikana alueelle on käsitelty 7 poikkeamislupaa. Mikään näistä kiinteistöistä ei sijaitse ranta-alueella. Kolmessa suunnittelutarveratkaisussa on vesivessakielto, kolmessa hakemuksessa on ilmoitettu kuivakäymäläjärjestelmä, yhdessä toteutuksensa sähkökäymälä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan vesikäymälät olisi myönnetty nimenomaan poikkeusluvalla. Tämä ei siis pidä paikkaansa.

Maankäyttö

Oikaisuvaatimuksen mukaan lomarakennuksen poikkeamislupan vesikäymäläkielto ei ole riittävällä tavalla maankäytöllinen syy eikä sille ole laillisia perusteita.

Poikkeamislupa ei ole oikeusharkintaa, vaan siihen liittyy myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, kuten oikaisuvaatimuksessakin todetaan. Lupa-arkkitehti on päätöksessä mainittujen perusteluiden myötä tullut harkinnassaan siihen tulokseen, ettei poikkeamislupaa tule myöntää. Lisäksi asiaan on vaikuttanut maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Kuten edellä on todettu, alueen muillekaan maanomistajille ei ole myönnetty lupaa vesikäymälän rakentamiseen lomarakennukseen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan aktivoitumassa oleva Kylmälän osayleiskaava ei voi olla sellainen syy, jonka ratkaisua tulisi odotella ja joka tulisi huomioida yksittäisen kiinteistön jätevesien järjestämisessä. Valituksenalainen poikkeamislupa ei ole maankäytöllisesti merkittävä, joten se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi Kylmälän osayleiskaavaehdotuksessa (2015) kiinteistö on ollut erillispientalojen ja loma-asuntojen asuntoalueella (AO-2): "Uudet vesikäymälällä varustetut erillispientalot ja loma-asunnot tulee liittää alueellisen vesihuollon verkostoihin". Osayleiskaavaehdotus ei sisällä kieltoa järjestää yksittäisen kiinteistön jätevedet tilapäisesti umpisäiliöllä, kun alueellinen vesihuoltojärjestelmä ei ole valmis.

10 vuotta sitten kesken jäänyt osayleiskaavaehdotus ei ole osoitus kunnan nykyisestä tahtotilasta. Kaavoitusprosessi on alkanut 2008 ja on edelleen vireillä. Aktiivista valmistelua on tehty vuoteen 2016 asti. Pitkä

kaavoitusprosessi kertoo siitä, että alueen kaavoitus, etenkin viranomaisten näkemysten ja poliittisen tahdon yhteensovittaminen, on ollut hyvin haastavaa. Kylmälän alue on hyvin monimuotoista, mikä aiheuttaa erityisiä haasteita maankäytön suunnittelulle. Kunnan tulevasta maankäytöllisestä tahtotilasta ei voi tässä vaiheessa vetää johtopäätöksiä mihinkään suuntaan. Alueen vesihuolto ratkaistaan osayleiskaavoituksen yhteydessä.

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen kanta

Oikaisuvaatimuksen mukaan vesikäymälä ei aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä ELY:n mielipide asiasta ole kuntaa sitova.

Se, että vesikäymälää ei ole jätevesiasetuksen tai kunnan ympäristönsuojelumääräysten vastainen, ei tarkoita, etteikö siitä voisi aiheutua haitallisia ympäristövaikutuksia. Uudenmaan ELY-keskuksella on mm. maankäyttö- ja ympäristöasioiden edistämistehtävä. ELY-keskuksen asiantuntijuutta hyödynnetään kunnan päätöksenteossa. ELY-keskukselta on pyydetty lausunto oikaisuvaatimuksen johdosta. Lausunnossaan ELY-keskus vahvistaa, ettei se suosittele vesikäymälöiden myöntämistä Toukolahden alueelle poikkeamislupapäätösin. ELY-keskus katsoo, että asemakaavoituksen kynnys on ylittynyt alueella, joten alueen vesihuolto tulisi ratkaista asemakaavoituksella.

Viitattu oikeustapa

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen 14.5.2021, jossa oli kyse ranta-asemakaavavalituksesta sillä perusteella, tekikö se seikka, ettei ranta-asemakaavassa ole asetettu vesikäymäläkieltoa, kaavasta lainvastaisen. Kyseisessä tapauksessa kyse oli ranta-asemakaavasta. Asemakaavalta vaaditaan tarkempia selvityksiä kuin yleiskaavassa. Koska tapauksessa asemakaavan sisältövaatimusten katsottiin täyttyvän ilman tarkkoja määräyksiä jätevesien järjestämisestä, ei oikaisuvaatimuksen mukaan tässä poikkeamislupa-asiassa voida tulkita asiaa tiukemmin. Se, että yleiskaavassa ei ole otettu kantaa jätevesien käsittelyyn, ei oikaisuvaatimuksen mukaan voi olla esteenä poikkeamiselle.

Kuten viitatussa ratkaisussakin todetaan, kaavan lainmukaisuutta arvioidaan kyseessä olevan alueen olosuhteiden perusteella eli ottaen huomioon muun ohella se, onko kysymyksessä olevalla alueella erityisiä arvoja tai muita tavoitteena olevan kaavaratkaisun esteitä. Vihdin kunnassa sijaitsevan alueen, joka on hyvin erilainen kuin Toukolahden alue, kaavoitusratkaisusta ei voida vetää johtopäätöksiä vesivessojen sallittavuudesta Kirkkonummen kunnassa Toukolahden alueella. Viitatussa hallinto-oikeuden ratkaisussakin korostetaan, että kyseessä oli kuusi rakennuspaikkaa mahdollistava ranta-asemakaava, jolla ei ole eikä ole voitukaan ratkaista ympäröivien alueiden maankäyttöä. Kaavan ei katsottu olevan lainvastainen sillä perusteella, että se johtaisi vesivessojen sallimiseen myös muilla alueilla, kuten tapauksen valittaja oli väittänyt. Näin ollen viitattu, Vihdin kunnan yksittäistä ranta-asemakaavaa koskeva ratkaisu ei tarkoita, että Kirkkonummen kunnan pitäisi tai että se voisi muuttaa vakiintunutta linjaansa vesivessojen kieltämisestä lomarakennuksiin Toukolahden alueella, jos kiinteistö ei liity alueelliseen vesihuoltoon.

Sovelletut oikeusohjeet
Rakentamislaki (751/2023) 57 §

