

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14 21.01.2025

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle, valitukset rakennusluvasta LP-257-2022-01917

Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.01.2025 § 14
531/10.03.00.02/2024

Valmistelija LVI-tarkastaja Tapio Lankinen ja projektityöntekijä Eevi Haaja
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Kuulutuksen virheet

Kiinteistötunnuksen osalta kyseessä on tekninen virhe. Oikea kiinteistötunnus on käynyt ilmi hankkeen asiakirjoista. Maalämpökaivojen lukumäärän osalta kuulutuksessa lukee, että hakija hakee rakennuslupaa ”– sekä mökkityyppien E1 ja E3 maalämpökaivojen rakentamiseksi”. Näitä mökkejä on yhteensä kahdeksan. Tämä on käynyt ilmi hankkeen piirustuksista ja asiakirjoista. Näin ollen kuulutuksessa ei tältä osin ole virhettä.

Kuulemisvirheet

Valituksessa 6658/2024 väitetään, että rakennuslupamenettelyssä on tapahtunut menettelyvirhe, kun vesiosuuskuntaa ei ole kuultu. Valituksen 6880/2024 mukaan valittajaa ei ole kuultu. Kuuleminen on toteutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 2 momentin mukaisesti kuulutuksella, sillä naapureita on ollut yli kymmenen. Hakemuksen vireille tulosta on kuulutettu suomeksi ja ruotsiksi kunnan virallisessa lehdessä, Kirkkonummen Sanomissa. Kuulutus on pidetty yleisesti nähtävillä 22.8. - 5.9.2024 sähköisessä muodossa Kirkkonummen kunnan verkkosivuilla www.kirkkonummi.fi. Lisäksi kuulutus on postitettu kaikille vaikutusalueen naapureille 22.8.2024. Näin ollen sekä vesiosuuskunta että valituksen 6880/2024 tekijä on kuultu kuulutuksella toteutetussa kuulemismenettelyssä, eikä menettelyvirhettä ole tapahtunut.

Jätevesijärjestelmä

Jätevesisuunnitelma on lain ja määräysten mukainen. Suunnitellun jätevesipuhdistamon puhdistustaso on sellainen, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen osalta vähintään 90 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 prosenttia ja

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14 21.01.2025

kokonaistypen osalta vähintään 40 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen. Puhdistettuja jätevesiä ei johdeta suoraan vesistöön ja niiden purkupaikka sijaitsee yli 100 metrin päässä meren rannasta. Etäisyys vesistöä lasketaan keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuslupaa on haettu niin, että asukasvastineluku jää alle sadan. Näin ollen ympäristölupaa puhdistamolle ei lain mukaan tarvita. Neuvotteluissa nousi esille tämä kohta useita kertoja. Hankkeeseen ryhtyvä on päättänyt tässä vaiheessa ns. kartoittaa markkinoita rakentamalla ensin pienen määrän loma-asuntoja. Mikäli kysyntää vuokrattaville loma-asunnoille löytyy, hankkeeseen ryhtyvä saattaa myöhemmin laajentaa toimintaa. Toiminnan mahdollisesti myöhemmin laajentuessa ympäristölupa-asia tulee ajankohtaiseksi. Kyse on siis hakijan ottamasta riskistä, sillä jos jätevesijärjestelmälle tulevaisuudessa haetaan ympäristölupaa, saatetaan nykyinen järjestelmä joutua vaihtamaan. Ympäristöluvan lupaehdot olisivat luultavasti huomattavasti nyt myönnetyn rakennusluvan lupaehtoja tiukemmat.

ELY-keskuksen lausunnon 4.5.2022 mukaan, johon valituksessa 6658/2024 viitataan, hanke vaatii ympäristölupaa ympäristönsuojelulain liitteen 1 taulukon 2 kohdan 13d perusteella. Kyseisessä kohdassa säädetään, että ympäristölupa tarvitaan, kun kyse on asukasvastineluvultaan vähintään 100 henkilön jätevesien käsittelemisestä. Myönnetyssä luvassa ei ole kyse näin suuresta laitoksesta, sillä asukasvastineluku on alle 100.

Jätevesipuhdistamoja on asemapiirustuksessa vain yksi, vaikka selostuksessa lukeekin kaksi. Asemapiirustus on vahvistettu luvan yhteydessä noudatettavaksi. Valitettavasti selostusosaan on jäänyt vanhaa tekstiä, jossa puhutaan kahdesta erillisestä puhdistamosta. Varsinainen hakemus ja myönnetty lupa kohdistuu vain yhteen puhdistamoon. Kyse ei siis ole asukasvastineluvun keinotekoisesta pilkkomisesta ympäristölupaprosessin välttämiseksi.

Toisin kuin valituksessa 6880/2024 esitetään, pelkkä koko ei yksin tee jätevedenpuhdistamosta tehokasta tai toimintavarmaa. Kyse on kokonaisuudesta, miten järjestelmää hoidetaan jne.

Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Loma-asuntokylän jätevesijärjestelmään on vain yksi naapuri ilmoittanut kiinnostuksestaan liittyä. LVI-tarkastajan käsityksen mukaan ko. naapurille on kerrottu, että liittyminen on mahdollista.

Jätevesisuunnitelmaa koskevassa lausunnossaan LVI-tarkastaja on esittänyt riskienhallintasuunnitelmaa lisättäväksi LVI-suunnitelmiin. Muilta osin LVI-tarkastaja ei lausuntonsa mukaan nähnyt laillista estettä

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14 21.01.2025

rakennusluvan myöntämiselle.

Toisin kuin valituksessa väitetään, jätevesijärjestelmä ja purkupaikka on asemapiirustuksessa sijoitettu täysin luvanhakijan omistamalle maalle. Rakennuslupa kohdistuu vain luvanhakijan omalle maalle. Kaavamääräyksen mukaan jätevesien käsittely on ensisijaisesti toteutettava keskitettynä järjestelmänä, alueellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla. Jätevesijärjestelmä on siis kaavan mukainen.

Kunnan ympäristömääräysten mukaan ranta-alueilla ja alavilla alueilla käsittelylaitteistot tulee sijoittaa siten, että myös tulva-aikoina ja ylimmän meren, joen tai järven pinnan (ylin vedenkorkeus HW) aikana käsittelylaitteistot toimivat suunnitellusti. Rastirannan kaavamääräyksen mukaan korkeustason N2000 +3,2 m alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoja aiheuttavia rakenteita tai toimintoja. Tämä on varmistettu korottamalla käsittelylaitteiston sijaintipaikka; suunnitelmassa on esitetty korkoasemaksi +3,5 m.

Jätevesien poisjohtaminen esitetään LVI-suunnitelmissa, joita lausunnon antajalla ei ollut lausuntoa antaessaan. LVI-suunnitelmat laaditaan hyvin yleisesti vasta rakennusluvan saatua lainvoiman. Valituksessa esitetyt huolet, mukaan lukien tulvaveden korkeus, otetaan huomioon erityissuunnitelmia laadittaessa.

Valituksessa 6880/2024 esitetään vaihtoehtoisia jätevesijärjestelmiä. Rakennusvalvontaviranomainen ei ota kantaa vaihtoehtoihin järjestelmiin, vaan lupahakemus ratkaistaan hakemuksessa esitetyn perusteella.

Maalämpökaivot

Kirkkonummen kunnan käytännön mukaan maalämpökaivojen poraushankkeille tulee hakea vesilain mukainen lupa, vain siinä tapauksessa kun maalämpökaivot sijoitetaan I ja II luokan pohjavesialueille.

Tässä hankkeessa kaivot eivät sijaitse pohjavesialueella, eikä vesilain mukainen lupa ole tarpeen.

Vesilain 3 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan vesilain mukainen lupa tarvitaan, jos hanke voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää, ja jokin 1 momentin kohdissa mainituista seurauksista toteutuu. Pelkkä rannan tai pohjaveden laadun tai määrän muutos ei aiheuta vesilain mukaisen luvan tarvetta. Rastirannan hankkeesta ei aiheudu mitään vesilain 3 luvun 2 §:n 1 momentin seuraamuksista eikä kyse ole myöskään kyseisen pykälän muissa momenteissa tarkoitetusta tilanteesta.

Rakennusten lämmitysjärjestelmän rakentaminen käsitellään osana

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14 21.01.2025

rakennuslupaa. Asiassa on toimittu Kirkkonummen kunnan voimassa olevan käytännön mukaisesti, maalämpökaivot luvitetaan hakemuksesta pohjavesialueen ulkopuolella viranhaltijapäätöksellä. Pohjavesialueella sijaitsevien lämpökaivojen kohdalla ohjataan luvan hakija hakemaan vesilain mukaista lupaa.

Kirkkonummen kunnan käytännön mukaan maalämpökaivot on porattava siten, että kiinteistön rajaan on oltava 7,5 m matka porattavasta maalämpökaivosta. Lisäksi naapureiden kaivoihin tulee olla riittävä välimatka. Talousvesikaivona toimivaan kallioporakaivoon tulee olla vähintään 40 m matka ja ns. rengaskaivoon etäisyyden tulee olla vähintään 20 m. Toiseen energiakaivoon minimietäisyys on 15 m. Maalämpökaivo on sijoitettava yli 30 m päähän puhdistettujen jätevesien purkupaikasta.

Asiassa on toimittu Kirkkonummen kunnan voimassa olevan käytännön ja Ympäristöoppaan 2013 Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa (Juvonen – Lapinlampi) suositusten mukaisesti.

Hulevedet

Kirkkonummen kunnan hulevesiohjelma, johon valituksissa viitataan, ei ole kunnanvaltuuston hyväksymä, eikä sitä näin ollen voida käyttää päätöksenteon pohjana. Rastirannan asemakaavassa ei ole sitovia määräyksiä hulevesien käsittelystä. Lisäksi on huomioitava, ettei hankkeessa tehdä kovia vettä läpäisemättömiä pintoja kuten asfalttia ja että alueella on paljon kasvillisuutta, joten hulevesien määrä jää vähäiseksi.

Tieyhteys ja kaavanmukaisuus

MRL 135 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Tämän rakennusluvan kohdalla rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen Rilaxintien kautta. Tieyhteys on jo olemassa ja käytössä. Asemakaavassa tieyhteys on osoitettu ohjeelliseksi ulkoilureitiksi ja tieyhteys rakennuspaikalle on asemakaavassa mökkialueen itäpuolella. Asemakaavassa osoitettuja tiemuutoksia ei alueen kiinteistönomistajien vastustuksen vuoksi ole vielä yksityistietoimituksella tehty. Jo olemassa olevan tieyhteyden käyttäminen siihen asti, että asemakaavan mukainen tieyhteys toteutetaan tietöimituksella, ei aiheuta MRL 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa kiellettyä haittaa kaavan toteuttamiselle. Rakennuttajan lausuntojen mukaan kiinteistöllä on käyttöoikeus Rilaxintiehen, kunnes tietöimituksella on muuta määrätty.

Rastirannan ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä todetaan

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14 21.01.2025

seuraavasti: "Kaava-alueelle on ennen rakennuslupien myöntämistä oltava pelastuskelpoinen tieyhteys, jonka lisäksi kaava-alueen ajoteiden on oltava pelastusajoneuvoille soveltuvia." Jotta tien pelastuskelpoisuudesta voidaan varmistua, myönnetyn rakennuslupan ehtona on, että ajotien toimivuus tarvittaessa testataan pelastuslaitoksen kalustolla ennen rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottokatselmusta. Pelastusviranomainen on antanut rakennuslupahakemuksesta lausunnon, jossa se puoltaa hanketta edellyttäen, että lausunnossa mainitut asiat huomioidaan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Rastirannan asemakaavakartan mukainen tie loppuu Näsen ranta-asemakaavan mukaiseen puistoalueeseen eli päättyy umpikujaan. Tämä vaikeuttaa kaavan mukaisen tien toteuttamista, koska kaavakartan mukaisen tien rakentaminen vaatisi myös naapurialueen kaavan muuttamista. Kaavoittajan tarkoitus on ollut mahdollistaa uuden tien rakentaminen, ei pakottaa siihen, kuten kaavaselostuksesta käy ilmi.

Rakennusvalvontaviranomainen korostaa, että tieasioita ei ratkaista rakennusluvalla, vaan yksityistieoimituksella. Yksitystieoimitus on rakennuttajan lausunnon mukaan vireillä ja naapurin huomautuksen mukaan aloituskokous on ollut tarkoitus pitää 18.6.2024. Valituksen 6842/2024 liitteen 6 mukaan yksityistieoimituskokouksia on pidetty 18.6.2024 ja 30.10.2024 (lupan myöntämisen jälkeen). 30.10.2024 pidetyssä yksityistieoimituksessa on päädytty siihen, että Rastirannan alueen tuleva tieyhteys on tarkoituksenmukaisinta järjestää Rilaxintien kautta (valituksen 6842/2024 liite 6, Yksitystieoimitus 1. jatkokokous ja maastokatselmus, s. 8). Kuten kyseisestä liitteestä käy ilmi, on lupan hakija yrittänyt edistää kaavan mukaisen tieyhteyden toteuttamista, mutta alueen kiinteistönomistajat ovat vastustaneet sitä ja mm. suunnitelleet luonnonsuojelualueen perustamista kaavan mukaiselle tielinjalle (valituksen 6842/2024 liite 6, yksityistieoimitus, alkukokous, s. 2-3).

Toimivalta

Kunnanvaltuuston hyväksyessä Rastirannan asemakaavan 17.6.2019 § 45 kunnanvaltuusto kirjasi pöytäkirjaan seuraavan ohjeen: "Vuoden 2019 alussa on pantu vireille lomakylälle johtavan uuden tieyhteyden tietoisuus. Uuden tielinjan rakenteellinen suunnittelu ja rakentaminen on tarkoitus käynnistää heti kaavan saatua lainvoiman palvelemaan kaava-alueen rakentamista. Tässä vaiheessa nykyinen Näsen alueen läpi kulkeva tie jää yksinomaan Näsen mökkien käyttöön. Näin saadaan minimoitua rakennusaikaisen liikenteen haitat koska suunniteltu uusi tielinjaus kiertää kaukaa mökit." Kyseessä ei siis ole kaavamääräys, vaan kunnanvaltuuston pöytäkirjan kirjaus otsikon "Muuta" alla. Koska viranomaisen toiminnan on perustuttava lakiin (perustuslaki 2 § 3 momentti) ja koska kaavan velvoittavat osat ovat kaavapiirros ja kaavamääräykset ja koska rakennusvalvontaviranomaisella on päätöspakko, on rakennusvalvontaviranomainen ollut sidottu tekemään päätöksen maankäyttö- ja rakennuslain ja asemakaavan mukaan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14 21.01.2025

Lupahakemus on tullut vireille 23.5.2023 joten luvan käsittelyaika on ollut huomattavan pitkä. Luvan käsittelyaikana on useissa neuvotteluissa yritetty löytää kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu ja yritetty edistää kunnanvaltuuston tahtotilaa siinä onnistumatta.

Koska Kirkkonummen kunnan päätöksentekohetkellä voimassa olleen hallintosäännön (hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.6.2024, tullut voimaan 1.9.2024) hallintosäännön 38 §:n mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta toimii kunnan lakisääteisenä rakennusvalvontaviranomaisena ja päättää maankäyttö- ja rakennuslain luvista, ei toimivallan ylitystä ole tapahtunut.

Käsittely

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä koskevista valituksista. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 22.10.2024 § 125 myöntää rakennusluvan 17:lle ympärivuotiseen käyttöön soveltuvalla vapaa-ajan rakennukselle, jätevesijärjestelmän ja kahdeksan maalämpökaivon rakentamiselle ja 10 vanhan lomarakennuksen purkamiselle.

Valituksenalainen päätös

Rakennuslupa LP-257-2022-01917 / Ändholmintie 25 (Rastiranta),
Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2024 § 125

Valitukset

Rakennuslupapäätöksestä on tehty kolme valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen:
valitus 6658/2024, valittajina Näsen vesiosakaskunta ja yksi yksityishenkilö
6842/2024, 43 valittajaa
6880/2024, yksi valittaja

Tässä lausunnossa vastataan kootusti kaikkiin kolmeen valitukseen.

Päätöshistoria

Päätös sekä asiaan liittyvät asiakirjat on lähetetty Helsingin hallinto-oikeuteen sähköisesti 31.1.2025.



Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14 21.01.2025

Otteen oikeaksi todistaa:

Kirkkonummella
31.01.2025

Mirva Sapila
pöytäkirjanpitäjä



Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14

21.01.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 14

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.