

**Lausunnon antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle asiassa valituslupahakemus ja valitus Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä dnro 6842/03.04.04.16/2024 4190/2025, annettu 23.6.2025**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.01.2026

531/10.03.00.02/2024

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Oikeudellinen asiantuntija Eevi Haaja<br><a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihde)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Päätösehdotus | Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel<br><br>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää<br><br>1<br>antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle selostusosiossa olevan lausunnon<br><br>2<br>tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Käsittely     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Päätös        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tiedoksi      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Selostus      | Kirkkonummen kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ja lausuu seuraavaa:<br><br>Asian tausta<br><br>Lausunto liittyy rakennus- ja ympäristölautakunnan myöntämään rakennuslupaan 22.10.2024 § 125. Kyseessä on rakennuslupa 17 ympärivuotiseen käyttöön soveltuvan vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 257-466-1-64. Kiinteistölle on myönnetty lupa myös jätevesijärjestelmän ja kahden maalämpökaivon rakentamiseen. Rakennusluvun yhteydessä on myönnetty vähäinen poikkeaminen esteettömyydestä. Rakennuslupa on päätösesityksen oheismateriaaleissa.<br><br>Rakennusluvasta tehtiin kolme valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi hallinto-oikeudelle lausunnon asiasta (päätös 21.1.2025 § 14). Helsingin hallinto-oikeus jätti osan valituksista tutkimatta ja hylkäsi yhden valituksen sekä vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Hallinto-oikeuden päätös on päätösesityksen oheismateriaaleissa.<br><br>Korkeimmalle hallinto-oikeudelle on toimitettu valituslupahakemus ja valitus Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausunta asiassa. Valituslupahakemus ja valitus sekä korkeimman oikeuden lausuntopyyntö ovat päätöksen liitteenä.<br><br>Valittajan vaatimukset<br><br>Kirkkonummen rakennus- ja ympäristölautakunta (jäljempänä ”kunta”) vastustaa valittajien vaatimuksia. Rakennuslupa on myönnetty |

maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä noudattaen ja Helsingin hallinto-oikeuden johtopäätökset ovat oikeita. Kunta katsoo, että valituslupahakemus ja valitus tulee tutkia korkeintaan valitusoikeutta koskien.

Oikeudenkäyntikuluvaatimus on kohtuuton. Asiassa ei ole sellaisia erityisiä olosuhteita, joiden vuoksi tulisi tehdä poikkeus pääsäännöstä, jonka mukaan hallintotuomioistuimessa kukin osapuoli vastaa omista oikeudenkäyntikuluistaan.

#### Valitusoikeus

Helsingin hallinto-oikeus on tehnyt virheen siinä, että se on todennut yhteisen alueen (kiinteistötunnus 257-466-878-2) osakaskunnan olleen järjestäytynyt, kun tosiasiallisesti järjestäytyminen tapahtui vasta valituksen jättämisen jälkeen. Järjestyneisyys tai järjestäytymättömyys ei kuitenkaan vaikuta siihen, että yhteistä aluetta koskevaa puheoikeutta tuomioistuimessa käyttää osakaskunta, eivät kiinteistön (yhteis)omistajat (yhteisaluelaki 6.1 §). Päätösvaltaa järjestäytymättömässä osakaskunnassa käyttää osakaskunnan kokous tai osakkaat yksimielisesti (yhteisaluelaki 7 §). Valituksessa valittajina oli yhteisaluekiinteistön 36 omistajasta 22, joten valituksen ei voida katsoa tehdyn yksimielisesti.

Näin ollen Helsingin hallinto-oikeuden johtopäätös, jonka mukaan yhteisalueen osakkaita ei voida pitää MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisina viereisen tai vastapäisen alueen omistajina tai haltijoina, on oikea. Valittajilla ei siis ole valitusoikeutta MRL 192 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella.

Valittajat katsovat olevansa valitusoikeutettuja myös "Rilaxintien käyttäjinä ja tiekunnan osakkaina rakennushankkeen vaikutusten perusteella, MRL 192 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdat". Kyseisten lainkohtien mukaan valitusoikeus on sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa (2 kohta) ja sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (3 kohta). Valittajien mukaan rakentamisaikainen raskas liikenne aiheuttaa vaaraa Rilaxintien varressa oleville mökkikylän kiinteistöille.

MRL:n esitöissä korostetaan, että 192 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdissa tarkoitetun asianosaisuuden edellytyksenä on, että vaikutukset kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen ovat olennaisia tai vaikutukset oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun ovat välittömiä. Valitusoikeus on suppean asianosaiskäsitteen mukaisilla asianosaisilla (HE 101/1998 vp, s.123). Myönnetyllä rakennusluvalla ei ole, eikä sillä ole väitettäkään olevan, vaikutusta valittajien kiinteistöjen rakentamiseen tai valittajien oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Rilaxintie ei ole uusi tie, vaan se on ollut käytössä jo pitkään. Hankealueella on jo ennen rakennusluvan myöntämistä ollut mökkikylä, joten liikenne kiinteistölle ei ole uusi asia. Tie kulkee yhteisaluekiinteistöllä 257-466-878-2, ei esimerkiksi kenenkään valittajan loma-asunnon kiinteistön alueella. Olemassa olevan tien käyttäminen rakennusaikaiseen liikenteeseen ei vaikuta valittajien kiinteistöjen rakentamiseen, rakennusoikeuteen, rakennusalan rajoihin tai muuhun käyttöön. Olemassa olevan tien käyttäminen ei myöskään vaikuta valittajien oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Valittajien mukaan heidän valitusoikeutensa perustuu tältä osin rakennushankkeesta aiheutuviin vaikutuksiin, joista on valituslupahakemuksessa yksilöity vain liikennehaitta. Kun otetaan huomioon hankekiinteistön etäisyys valittajien

lomamökkikiinteistöistä, hankkeen asemakaavanmukaisuus, jo olemassa oleva liikenne ja rakennusaikaisen liikenteen väliaikaisuus, ei päätöksellä voida katsoa olevan MRL 192 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista olennaista vaikutusta valittajien kiinteistöjen rakentamiseen tai käyttöön tai MRL 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista välitöntä vaikutusta valittajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Lisäksi kunta huomauttaa, että tieasia on rakennusluvan myöntämisen jälkeen edistynyt. 30.10.2024 pidetyssä tiekunnan kokouksessa on saatu tehtyä valituskelpoinen päätös tien sijainnista ja kyseinen päätös on jo lainvoimainen. 10.12.2025 on päätetty mm. tieoikeuksista ja tien rakentamisen kustannuksista.

### Tieyhteys

Kirkkonummen kunta viittaa aikaisemmin Helsingin hallinto-oikeudelle antamaansa lausuntoon liittyen tieyhteyden asemakaavanmukaisuuteen. 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 ja se on pelastusajoneuvoille sopiva. 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 tietoimituksella, ei aiheuta MRL 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa kiellettyä haittaa kaavan toteuttamiselle. Rakennuttajan lausuntojen mukaan kiinteistöllä on käyttöoikeus Rilaxintiehen, kunnes tietoimituksella on muuta määrätty. Tietoimitus on edennyt rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Kunta korostaa, että tieasioita ei ratkaista rakennusluvalla, vaan yksityistietoimituksella. Kunta ei ole voinut vaikuttaa siihen, että tietoimitusta ei ollut tehty ennen rakennusluvan käsittelyä. Rakennusvalvontaviranomaisella on ratkaisupakko, joten se ei voinut lykätä rakennuslupahakemuksen käsittelyä tietoimituksen valmistumisen jälkeiseen aikaan, eikä kunnalla ollut tietoa siitä, milloin tietoimitus saataisiin tehtyä tai uusi tieyhteys rakennettua. Kunnan käsityksen mukaan hakija on pyrkinyt edesauttamaan kaavan mukaisen tieyhteyden toteutumista, ei suinkaan viivästyttämään sitä.

Vaikka asemakaavan tarkoituksena on ollut uuden tieyhteyden mahdollistaminen, se, ettei uutta tieyhteyttä ole saatu ratkaistua tietoimituksessa, ei ole ollut esteenä rakennuslupahakemuksen käsittelylle. Kun rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, rakennusluvan myöntämiselle ei ole tältä osin ollut estettä. Myöskään sitä, että hankkeen toteutuminen lisää olemassa olevan tien käyttöä, mikäli kulkua hankekiinteistölle ei tietoimituksessa ratkaista toisin, ei näissä oloissa voida pitää maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna tarpeettomana haittana naapureille.

### Kuntalaki ja hallintosääntö

Toimivallan ylitykseen liittyvän valitusperusteen osalta kunta viittaa Helsingin hallinto-oikeudelle antamaansa lausuntoon. 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.

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 MRL:n ja asemakaavan mukaan.

#### Maalämpöporaukset

Valituksen mukaan maalämpökaivojen lupaprosessissa ei ole otettu huomioon pohjaveden pilaantumisriskiä, minkä lisäksi maalämpökaivojen rakentaminen edellyttää vesilain mukaisen luvan tarpeen arvioimista. Rakennuslupaharkinnassa ei ole käsitelty eikä voida käsitellä vesilain mukaisen luvan tarvetta. Rakennusvalvontaviranomaisen lupaharkinnassa on käsitelty ainoastaan MRL:n mukaiset toimenpideluvan myöntämisen edellytykset. Muiden lakien mukaisten lupien tarpeen arvioiminen ja lupaharkinta on kyseisten lakien mukaisten toimivaltaisten viranomaisten vastuulla. Rakennusvalvontaviranomainen voi käsitellä ainoastaan omaan toimivaltaansa kuuluvia asioita. Vesilain tai ympäristönsuojelulain mukaisten lupien harkinta ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan.

Lisäksi kunta huomauttaa, että vaikka maalämpöporausten katsottaisiin kunnan näkemyksen vastaisesti edellyttävän vesilain mukaista lupaa, ei tämä ole peruste kumota rakennuslupapäätöstä. Lisäksi rakennusluvan ja vesilain mukaisen luvan käsittelyjärjestystä ei ole säädetty laissa, joten mikäli hanke edellyttäisi molempia lupia, voitaisiin rakennuslupa joka tapauksessa myöntää ennen vesilain mukaisen luvan käsittelyä. Rakennuslupaharkinnassa hakemusta ei voida hylätä siksi, että toimenpide edellyttää myös muun lain mukaista lupaa, jos asiasta ei ole erikseen säädetty. Kaikkien toiminnan edellyttämien lupien tarpeen selvittäminen ja lupien hakeminen on toiminnanharjoittajan vastuulla.

Kirkkonummella ei ole koskaan vaadittu maalämpökaivoille vesilain mukaista lupaa pohjavesialueiden ulkopuolella, vaikka on luvitettu isoja, laajoja maalämmöllä lämmitettyjä kohteita, joissa on moninkertainen määrä lämpökaivoja.

#### Oheismateriaali

Rakennuslupa LP-257-2022-01917 / Ändholmintie 25 (Rastiranta),  
Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2024 § 125  
Helsingin hallinto-oikeuden päätös dnro 6842/03.04.04.16/2024  
4190/2025 annettu 23.6.2025

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle,  
valitukset rakennusluvasta LP-257-2022-01917, Rakennus- ja  
ympäristölautakunta 21.01.2025 § 14

Liitteet

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle toimitettu valituslupahakemus ja valitus

Päätöshistoria