



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Karkkilan kaupungin lausunto valitukseen asiassa 200/10.03.00.02/2023.

Päätös johon valitus kohdistuu:

Kaupunginhallituksen päätös 15.5.2023 § 123 asiassa Rantapoikkeusluvan myöntäminen, Mäntymäki 224-412-9-17

VALITTAJA

Uudenmaan ELY-keskus

LAUSUNNON ANTAJA

Karkkila kaupunginhallitus

c/o Kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski

Valtatie 26 D, 03600 Karkkila

Vaihde, puh. 09 4258 3600

kirjaamo@karkkila.fi

LAUSUNTO

**Valituksen kohteena oleva päätös ja valittajan esittämät vaatimukset**

Valittaja on toimittanut Helsingin hallinto-oikeudelle 21.6.2023 päivätyn valituksen Karkkilan kaupunginhallituksen kokouksessa 15.5.2023 tehdystä päätöksestä asiassa § 123 Rantapoikkeusluvan myöntäminen, Mäntymäki 224-412-9-17.

Vaativuksena valituksessa on esitetty seuraavaa:

1. ELY-keskus katsoo, ettei vesihuoltoa koskeva ehto riitä täyttämään poikkeamisen edellytyksiä ja kaupunginhallituksen päätös tulee siksi kumota.

Perusteina vaatimukselle valittaja on esittänyt tiivistetysti seuraavaa:

1. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että poikkeamispäätöksen perusteella kiinteistölle on mahdollista rakentaa vesikäymälä.
2. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että päätöksestä seuraa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi, että myös muille vastaaville hankkeille tulisi myöntää poikkeamislupa ilman vesikäymäläkieltoa koskevaa ehtoa.
3. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että uudisrakennus olisi tullut sijoittaa kauemmas rannasta, vähintään rakennusjärjestyksen mukaisesti. Samalla harmaille vesille tarkoitettu umpisäiliökin olisi sijoitettu kauemmas rantaviivasta. Etäisyydellä on merkitystä mahdollisessa vuototilanteessa. 40 vuotta vanhan, puolet pienemmän purettavan mökin sijainnilla ei voi perustella poikkeamista rakennusjärjestyksestä vedenhankinnan kannalta arvokkaan pintavesistön rannalla.

### **Kaupungin vastine valituksessa esitettyihin väitteisiin**

#### **1. Mahdollisuus vesikäymälälle**

Poikkeamispäätöksen lähtötiedoissa on todettu alueen olevan Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa 23.3.2023 Vedenhankinnan kannalta arvokasta pintavesialuetta ja rakennuspaikan sijaitsevan pohjaveden muodostumisalueella (luokka I). Lähtökohdat on huomioitu päätöksessä asetetuissa ehdoissa siten, että kiinteistölle rakennetaan uusi jätevedenkäsittelyjärjestelmä ja kaivo ja pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Poikkeamispäätöksessä on lisäksi todettu rakennuspaikan olevan haja-asutusaluetta, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018 ja että kiinteistön jätevesiratkaisu hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Päätöksessä on todettu, että hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:stä, jonka mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolta puuttuu asemakaava ja rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava yleiskaava.

- Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen (2018) 34 §, jonka mukaan asuin-, loma- tai talousrakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Määräyksestä poiketaan siten, että lomarakennuksen etäisyys tontin rantaviivaan saa olla noin 17 metriä ja talousrakennuksen noin 19 metriä.

Päätöksessä on selvyiden vuoksi todettu lisäksi, että Kaupungin rakennusjärjestyksen 37 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla mukaan pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla maanrakennustöitä tehtäessä. Pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään ympäristönsuojelulaissa ja pohjaveden muuttamiskiellosta vesilaisissa. Rakennusjätteiden hautaaminen tai polttaminen on kielletty.

Päätökseen on selvyiden vuoksi kirjattu, että pohjavesialueille tai vedenhankintavesistöjen valuma-alueille lupaa haettaessa rakennusluvan hakemusasiakirjoihin on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu tiedot rakennuspaikan olosuhteista. Pohjavesialueelle tai vedenhankintavesistön valuma-alueelle rakennettavan

uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Poikkeamisen edellytyksiksi on päätöksessä todettu, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu muuhun ympäristöön ja on rakentamisen määrältään ja vaikutuksiltaan verrattain vähäinen. Kyseessä on jo rakennettu rakennuspaikka, jossa hankkeen mukainen uusi lomarakennus korvaa tontilla nykyisellään sijaitsevan rakennuksen ja sijoittuu osittain tämän paikalle.

Poikkeamisen erityiseksi syyksi on päätöksessä esitetty kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö. Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Muita poikkeamisia ei ole haettu. Kiinteistön rakentamisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia, ympäristömääräyksiä ja rakennusjärjestystä niiltä osin, mistä ei ole päätöksessä myönnetty poikkeamista. Poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi viedä päätökseen tai päätöksen ehtoihin rakentamista ohjaavia ja rajoittavia määräyksiä muilta osin kuin haettujen poikkeamisten ja kyseenomaista rakennuspaikkaa erityisesti koskevien määräysten osalta. Muiden vaateiden ja rakentamisen reunaehtojen toteuttamista valvotaan rakennusluvan yhteydessä. Koska jätevesiratkaisujen vaatteet ja mahdollisuudet tulevat Karkkilan alueella hoidettavaksi muiden maankäyttöä ja rakentamista ohjaavien säädösten ja määräysten avulla, kyseenomaisessa rakennushankkeessa ympäristönsuojelumääräyksillä ja rakennusjärjestyksellä, ei poikkeamispäätöksessä ole katsottu aiheelliseksi kieltää tai edellyttää tiettyjä teknisiä ratkaisuja, erityisesti koska näitä ei ole esitetty tai haettu.

Kuten päätöksessä on todettu, ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Poikkeamispäätöksen yhteydessä on kiinnitetty huomiota siihen, että jätevesien käsittely on mahdollista järjestää ympäristönsuojelulain ja muiden jätevesien käsittelyä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ilman haittaa ympäristölle. Poikkeamispäätöksessä on todettu, että kiinteistön jätevesiratkaisu hyväksytään rakennusluvan yhteydessä. Kaikkiaan poikkeamisluvan yhteydessä rakentamisen ratkaisut hyväksytään pääpiirteissään esitettyjen suunnitelmien periaatteiden mukaisena. Poikkeamishakemuksen yhteydessä esitettävä suunnitelma on luonnostasoinen ja ratkaisut tarkentuvat rakennuslupahakemuksen yhteydessä, jolloin varmistetaan yksityiskohtaisemmin esitettävillä ratkaisulla ja mahdollisilla täydentävillä selvityksillä, että hanke toteuttaa ympäristönsuojelumääräyksiä ja rakennusjärjestystä. Toisin sanoen suunnitelma jätevesien käsittelystä esitetään ja hyväksytään rakennuslupavaiheessa, jolloin varmistetaan rakentamisen järjestäminen ympäristönsuojelulain ja muiden jätevesien käsittelyä koskevien säännösten ja määräysten sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti ilman haittaa ympäristölle. Poikkeamisvaiheen suunnitelmissa ei ole esitetty vesikäymälää. Myönnetyn poikkeamispäätöksen pohjalta vesikäymälälle ei ole mahdollista myöntää rakennuslupaa.

## 2. Kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta (MRL 171 §).

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan puolestaan poiketa MRL 171-172 §:n poikkeamista koskevan toimivallan ja edellytysten mukaisesti. Mahdollisuudet poikkeamisille harkitaan tapauskohtaisesti ja perustellaan rakennuspaikan olosuhteista ja esitetystä suunnitelmista käsin.

Päätöksen perusteluissa on todettu, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu muuhun ympäristöön ja on rakentamisen määrältään ja vaikutuksiltaan verrattain pieni. Kyseessä on jo rakennettu rakennuspaikka, jossa hankkeen mukainen uusi lomarakennus korvaa tontilla nykyisellään sijaitsevan rakennuksen ja sijoittuu osittain tämän paikalle.

Poikkeamisen päätöksessä esitetty erityinen syy on kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö. Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen pohjalta vesikäymälän rakentaminen ei ole mahdollista, sillä vesivessaa ei ole päätöksessä mahdollistettu ympäristömääräyksistä ja rakennusjärjestyksestä poikkeamalla. Vesikäymälöiden rakentaminen ei siten yleisty Karkkilan ranta-alueilla kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella.

### 3. Rakentamisen sijoittelu kiinteistöllä

Uuden vapaa-ajan rakennuksen rakentaminen kokonaan tai osittain vanhan purettavan lomamökin paikalle on käytäntönä yleinen ja pääsääntöisesti hyväksytty tapa loma-asuntokiinteistöjen kehittämiseen ja käytettävyyden parantamiseen myös Karkkilan alueella, huomioiden rakentamisen ratkaisuihin ja määrässä tapauskohtaisesti paikalliset ympäristölliset ja maisemalliset vaikutukset kiinteistöllä. Uuden rakennuspaikan käyttöönotto kiinteistön alueella valittajan ehdottamalla tavalla siten, että rakennusjärjestyksen mukaisesta rakentamisen etäisyydestä rantaviivaan ei poiketa, edellyttäisi laajan yhtenäisen metsäalueen karsimista sekä maastonmuokkausta uuden tieyhteyden järjestämiseksi ja kulun mahdollistamiseksi rantaan kohti tontin keski- ja takaosaa jyrkkenevät maastonmuodot huomioiden. Rakennuksen rakentaminen yli 30 metriä rannasta edellyttäisi maastonmuokkausta, sillä itse rakennus sijoittuisi rinteeseen, jossa rakennuksen luonteva sovittaminen maastoon olisi nykyistä rakennuspaikkaa vaikeampaa. Rinnealueen lisäksi kiinteistöllä on pieni metsäinen lakialue lähiympäristön korkeimmalla ja siten maisemallisesti haastavimmalla kohdalla. Kyseisen sijainnin käyttöönotto rakentamiselle edellyttäisi lakialueen puuston ja aluskasvillisuuden poistamista sekä maastonmuokkausta ja tasaamista. Kaikkiaan rakennus sijaitsisi tällä sijainnilla kaukomaisemassa hyvin näkyvällä paikalla verrattuna esitettyyn rakennuspaikkaan. Loivemmat kiinteistönosat kiinteistön itä laidalla sijoittuvat joko erityisten luontoarvojen kohteen alueelle tai sen välittömään läheisyyteen eivätkä siten ole esitettyä rakennuspaikkaa parempi rakentamisen sijoittelulle, jos ylipäätään mahdollisia. Kaikkiaan rakentamisen vaikutukset ympäristöön ovat valittajan esittämällä ratkaisulla suunniteltua ratkaisua suuremmat. Kiinteistön rakentaminen ympäristö huomioiden ei ole ylipäätään hyväksyttävällä tavalla toteutettavissa muutoin kuin poikkeamalla rantaetäisyyksistä.

Luonnontilaisen ympäristön muokkaamista ei voida katsoa tavoiteltavaksi tai tarkoituksenmukaiseksi tilanteessa, jossa voidaan hyödyntää uudelle rakentamiselle jo

kertaalleen muokattu kiinteistön osa. Rannan läheisyys on otettu huomioon arvioitaessa poikkeamisen edellytyksiä ja rakennushankkeen toteuttamiskelpoisuutta. Suunniteltu rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan nykyistä rakentamista kauemmaksi rantaviivasta. Suunniteltu rakennus on kooltaan purettavaksi suunniteltua rakennusta laajempi, mutta sen kokonaisvaikutuksena esitetyillä ratkaisuilla ei voida katsoa aiheutuvan ympäristön ja vesistön pilaantumisen vaaraa.

#### Säädökset ja määräykset:

##### Jätevesien yleinen puhdistamisvelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 155 §:n mukaan jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan, vesistöön taikka ojaan, tekolammikkoon tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon. Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Ympäristönsuojelulain 156 d §:ssä säädetään edellytyksistä, joiden täytyessä talousjätevesien käsittelyvaatimuksista voidaan poiketa 156 a §:ssä tarkoitetulla alueella (ranta- ja pohjavesialue). Ympäristönsuojelulain mukaan kunta voi antaa paikallisia lakia täydentäviä määräyksiä, joilla pyritään ehkäisemään ympäristö- ja terveyshaittoja.

##### Ympäristönsuojelumääräykset

Karkkilan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat voimassa koko kaupungin alueella. Määräyksiä on annettu ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisemiseksi erityisesti luokitelluilla pohjavesialueilla ja ranta-alueilla jätevesien haittavaikutusten ennaltaehkäisemiseksi.

Karkkilan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset tulivat voimaan 1.5.2014. Määräysten toteutumista valvoo ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta.

Karkkilan ympäristönsuojelumääräysten mukaan puhdistettujen jätevesien purkupaikan tulee sijaita vähimmillään 50 m etäisyydellä rantaviivasta. Tämä ei ole kiinteistöllä mahdollista voimakkaiden maastonmuotojen vuoksi.

Karkkilan rakennusjärjestyksen 50 § ”Talous- ja jätevedet verkostojen ulkopuolisilla alueilla” mukaan ”Rakennettaessa kiinteistölle, jota ei liitetä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä selvitys talousveden laadusta ja riittävydestä sekä jätevesien käsittelystä. Jätevesistä on määrätty tarkemmin Karkkilan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä. Umpisäiliön käyttömahdollisuutta koskevan ratkaisun tekee rakennus- tai toimenpideluvan yhteydessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Umpisäiliötä käytettäessä edellytetään aina, että säiliö varustetaan tarkastusluukulla ja täyttymishälytysjärjestelmällä.”

Karkkilan rakennusjärjestyksen 37 § ”Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla” mukaan ”Pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla maanrakennustöitä tehtäessä. Pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään ympäristönsuojelulaissa ja pohjaveden muuttamiskiellosta vesilaissa. Rakennusjätteiden hautaaminen tai polttaminen on kielletty. Pohjavesialueille tai

vedenhankintavesistöjen valuma-alueille lupaa haettaessa rakennusluvan hakemusasiakirjoihin on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu tiedot rakennuspaikan olosuhteista.”

#### Yhteenveto

Edellä sanotun perusteella voidaan yhteenvetona todeta, että poikkeamisen myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet poikkeamista myönnettäessä ja poikkeamispäätöksessä asetetuin ehdoin. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen johda vesikäymälöiden yleistymiseen huomioiden muut noudatettavat säädökset ja määräykset. Rantapoikkeusluvan myöntämistä koskeva valitus Helsingin hallinto-oikeudelle tulee hylätä ja kaupunginhallituksen 15.5.2023 § 123 tekemä päätös tulee jättää voimaan. Mikäli hallinto-oikeus katsoo vesikäymäläkiellon olevan poikkeamisen edellytys, pyytää Karkkilan kaupunki lisäämään kiellon oikaisuluonteisena korjauksena puheena olevaan kaupunginhallituksen päätökseen.

Karkkilassa 18.9.2023

Milla Nummikoski

Kaavoituspäällikkö, Karkkilan kaupunki