

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol, besvär över bygglov LP-257-2022-01917

Byggnads- och miljönämnden 21.01.2025 § 14

531/10.03.00.02/2024

Beredare VVS-inspektör Tapio Lankinen och projektarbetare Eevi Haaja
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos

Byggnads- och miljönämnden beslutar ge Helsingfors förvaltningsdomstol följande utlåtande:

Fel i kungörelsen

I fråga om fastighetsbeteckningen var det ett tekniskt fel. Den rätta fastighetsbeteckningen framgår av handlingarna för projektet.

I fråga om antalet jordvärmebrunnar står det i kungörelsen att sökanden söker bygglov ”-- samt för byggande av jordvärmebrunnar för stugtyperna E1 och E3”. Det finns sammanlagt åtta sådana stugor. Detta har framgått av ritningarna och handlingarna för projektet. Således finns det till denna del inget fel i kungörelsen.

Fel vid hörande

I besvären 6658/2024 påstås att det har inträffat ett förfaringsfel i bygglovsförfarandet då vattenandelslaget inte har hörts. Enligt besvären 6658/2024 har den överklagande inte hörts. Hörandet har i enlighet med 65 § 2 momentet i markanvändnings- och byggförordningen genom kungörelse, för antalet grannar har varit över tio. Anhängiggörandet av ansökan har kungjorts på finska och svenska i kommunens officiella tidning, Kirkkonummen Sanomat. Kungörelsen har varit offentligt framlagd 22.8–5.9.2024 i elektronisk form på Kyrkslättis kommuns webbplats www.kyrkslatt.fi. Dessutom har kungörelsen postats till alla grannar till influensområdet 22.8.2024. Således har både vattenandelslaget och den som lämnat besvären 6880/2024 hörts i hörandeförfarandet som genomförts med kungörelse, och inget förfaringsfel har inträffat.

Avloppssystem

Avloppsvattenplanen följer lagen och bestämmelserna. Reningsnivån på det planerade vattenreningsverket är sådan att belastningen på miljön minskar i fråga om organisk materia med minst 90 %, totalfosfor med minst 85 % och totalkväve med minst 40 % jämfört med den belastning av obehandlat avloppsvatten som anges med hjälp av belastningstalet för glesbebyggelse. Renat avloppsvatten leds inte direkt ut i vattendraget, och deras utlopp ligger på över 100 meters avstånd från havsstranden. Avståndet från vattendraget räknas från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Bygglov har sökts så att personekvivalenten blir under 100. Således behövs enligt lagen inget miljötillstånd för reningsverket. Vid förhandlingarna kom detta fram flera gånger. Den som påbörjar projektet har i detta skede så att säga beslutat kartlägga marknaden genom att först bygga ett litet antal fritidsbostäder. Om det finns efterfrågan på fritidsbostäder som kan yras kan den som påbörjar projektet senare utvidga verksamheten. Om verksamheten eventuellt senare utvidgas blir

miljötillståndsärendet aktuellt. Det är alltså fråga om en risk som sökanden tagit, för om man i framtiden söker miljötillstånd för avloppssystemet kan man vara tvungen att ersätta det nuvarande systemet. Tillståndsvillkoren i miljötillståndet skulle troligen vara betydligt strängare än tillståndsvillkoren i det nu beviljade bygglovet.

Enligt NTM-centralens utlåtande 4.5.2022, som åsyftas i besvären 6658/2024, kräver projektet miljötillstånd på basis av bilaga 1 tabell 2 punkt 13d i miljöskyddslagen. I punkten i fråga bestäms att miljötillstånd behövs är det är fråga om behandling av avloppsvatten från tätbebyggelse där personekvivalenten är minst 100 personer. I det beviljade tillståndet är det inte fråga om en så här stor anläggning, för personekvivalenten är under 100.

I situationsplanen finns bara ett vattenreningsverk trots att det står två i beskrivningen. I samband med tillståndet har det fastställts att situationsplanen ska följas. Tyvärr har gammal text där man talar om två separata reningsverk blivit kvar i redogörelsedelen. Den egentliga ansökan och det beviljade tillståndet gäller bara ett reningsverk. Det är alltså inte fråga om en artificiell spjälkning av personekvivalenten för att undvika miljötillståndsprocess.

Till skillnad från vad som anförs i besvären 6880/2024 blir reningsverket inte enbart på grund av sin storlek effektivt eller driftsäkert. Det är fråga om helheten av hur systemet sköts osv.

Byggplatsen ligger inte på grundvattenområde.

Bara en granne har anmält sitt intresse att ansluta sig till fritidsbostadsbyns avloppssystem. Enligt VVS-inspektörens uppfattning har man berättat för grannarna i fråga att det är möjligt att ansluta sig.

I sitt utlåtande om avloppsvattenplanen har VVS-inspektören föreslagit att en riskhanteringsplan läggs till i VVS-planerna. I övrigt har VVS-inspektören enligt sitt utlåtande inte sett lagliga hinder för beviljande av bygglov.

Till skillnad från vad som påstås i besvären är avloppssystemet och utloppet i situationsplanen helt placerade på mark som ägs av tillståndssökanden. Bygglovet gäller bara tillståndssökandens mark. Enligt planbestämmelsen ska behandlingen av avloppsvatten i första hand genomföras som centraliserat system på ett regionalt ändamålsenligt sätt. Avloppssystemet är alltså förenligt med planen.

Enligt kommunens miljöbestämmelser ska reningsanläggningarna på strandområden och på låglänta områden placeras så att de fungerar på planerat sätt även under översvämningstider och då havets, åns eller sjöns vattennivå är som högst (högsta vattennivån HW). Enligt planbestämmelsen för Rastiranta får konstruktioner eller funktioner som orsakar skada då de blir våta inte placeras under höjdnivån N2000 +3,2 m. Detta har säkerställts genom att höja det ställe där behandlingsanläggningen ligger; i planen föreslås höjdläget +3,5 m.

Avledande av avloppsvatten föreslås i VVS-planer som utlåtandegivaren inte hade när hen gav utlåtande. VVS-planerna görs mycket allmänt upp först efter att bygglovet vunnit laga kraft. De bekymmer som nämns i besvären, inklusive höjden på översvämningssvatten, beaktas vid uppgörandet av specialplaner.

I besvären 6880/2024 föreslås alternativa avloppssystem. Byggnadstillsynsmyndigheten tar inte ställning till alternativa system, utan tillståndsansökan avgörs på basis av det som framförs i ansökan.

Jordvärmebrunnar

Enligt Kyrksläotts kommuns praxis ska tillstånd enligt vattenlagen sökas för projekt för borring av jordvärmebrunnar bara i det fall då jordvärmebrunnarna placeras på grundvattenområde i klass I och II.

I detta projekt ligger brunnarna inte på grundvattenområde, och tillstånd enligt vattenlagen är inte nödvändigt.

Enligt 3 kapitlet 2 § 1 momentet i vattenlagen behövs tillstånd enligt vattenlagen om projektet kan ändra vattendragets läge, djup, vattenstånd, vattenföring, strand eller vattenmiljö eller grundvattnets kvalitet eller mängd och någon av de konsekvenser som nämns i punkterna i 1 momentet inträffar. Enbart förändring på stranden eller i grundvattnets kvalitet eller mängd medför inte behov av tillstånd enligt vattenlagen. Projektet för Rastiranta medför ingen av de konsekvenser som nämns i 3 kapitlet 2 § 1 momentet i vattenlagen, och det är inte heller fråga om sådana situationer som avses i de övriga momenten i paragrafen i fråga.

Byggandet av uppvärmningssystemet behandlas som en del av bygglovet. I ärendet har man agerat enligt gällande praxis i Kyrksläotts kommun, tillstånd beviljas genom tjänsteinnehavarbeslut för jordvärmebrunnar utanför grundvattenområde på ansökan. När det gäller jordvärmebrunnar på grundvattenområde hänvisas tillståndssökanden att söka tillstånd enligt vattenlagen.

Enligt Kyrksläotts kommuns praxis ska jordvärmebrunnarna borraras så att avståndet från den jordvärmebrunn som ska borraras till fastighetens gräns är 7,5 m. Dessutom ska avståndet till grannarnas brunnar vara tillräckligt. Avståndet till bergborrbrunnen, som fungerar som hushållsvattenbrunn, ska vara minst 40 m, och avståndet till den s.k. ringbrunnen ska vara minst 20 m. Minimiavståndet till den andra energibrunnen är 15 m. Jordvärmebrunnen ska placeras på över 30 m avstånd från det renade avloppsvattnets utlopp.

I ärendet har man agerat enligt gällande praxis i Kyrksläotts kommun och miljöguide 2013 Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa (Juvonen – Lapinlampi).

Dagvatten

Kyrksläotts kommuns dagvattenprogram, som åsyftas i besvären, är inte godkänd av kommunfullmäktige och kan således inte användas som grund för beslutsfattande. I detaljplanen för Rastiranta ingår inga bindande bestämmelser om dagvattenhantering. Dessutom ska man beakta att man i projektet inte gör hårda vattentäta ytor, till exempel asfalt, att det i området finns mycket växtlighet och att mängden dagvatten därför blir liten.

Vägförbindelse och planlighet

Enligt MBL 135 § 1 momentet 4 punkten: För att bygglov skall beviljas på ett detaljplaneområde förutsätts att till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan. Vid detta bygglov finns en användbar infartsväg till byggplatsen eller är möjligt att ordna en sådan genom Rilaxvägen. Vägförbindelsen finns redan och är i bruk. I detaljplanen har vägförbindelsen anvisats som riktgivande friluftsrutt och vägförbindelsen till byggplatsen är i detaljplanen utanför stugområdet. På grund av motstånd från fastighetsägare har de vägändringar som anvisats i detaljplanen ännu inte gjorts genom förrättning av enskild väg. Användning av den redan befintliga vägförbindelsen tills vägförbindelsen enligt detaljplanen anläggs genom vägförrättning medför inte sådana olägenheter för genomförande som är förbjudna enligt MBL 171 § 2 momentet 1 punkten. Enligt byggherrens utlåtanden har fastigheten nyttjanderätt till Rilaxvägen tills annat har bestämts genom vägförrättning.

I de allmänna bestämmelserna för stranddetaljplanen för Rastiranta konstateras följande: "Innan bygglov beviljas ska det finnas en för räddningsverksamhet duglig vägförbindelse till området, och utöver detta ska bilvägarna i planområdet vara farbara med räddningsfordon" För att man ska kunna försäkra sig om huruvida vägen är duglig för räddningsverksamhet är villkoret i bygglovet att man vid behov testar med räddningsväsendets materiel hur körvägen fungerar före byggnadstillsynsmyndighetens ibruktagningssyn. Räddningsmyndigheten har gett ett utlåtande om ansökan om bygglov. I utlåtandet förordar räddningsmyndigheten projektet förutsatt att det som nämns i utlåtandet beaktas vid planeringen och genomförandet.

Vägen enligt detaljplanen för Rastiranta upphör vid parkområdet enligt Näse stranddetaljplan, det vill säga är en återvändsgränd. Detta försvårar genomförandet enligt planen eftersom byggande av vägen enligt plankartan också skulle kräva ändring av planen för grannområdet. Planläggaren har haft för avsikt att möjliggöra byggande av en ny väg, inte att tvinga till det, så som framgår av planbeskrivningen.

Byggnadstillsynsmyndigheten framhäver att vägärenden inte avgörs genom bygglov utan genom förrättning av enskild väg. En förrättning av enskild väg är enligt byggherrens utlåtande anhängig, och enligt en grannens anmärkning är avsikten att hålla ett inledande möte 18.6.2024. Enligt bilaga 6 till besvaren 6842/2024 har förrättningar av enskild väg hållits 18.6.2024 och 30.10.2024 (efter beviljandet av tillstånd). Vid förrättningen av enskild väg 30.10.2024 har man kommit fram till att det är mest ändamålsenligt att ordna vägförbindelsen som kommer till Rastirantas område via Rilaxvägen (bilaga 6 till besvaren 6842/2024, Förrättning av enskild väg, första fortsättningsmöte och terrängsyn, s. 8). Så som framgår av bilagorna i fråga har tillståndssökanden försökt främja anläggningen av vägförbindelsen enligt planen, men fastighetsägarna i området har motsatt sig den och bl.a. planerat att inrätta ett naturskyddsområde på väglinjen enligt planen (bilaga 6 till besvaren 6842/2024, förrättning av enskild väg, inledande möte, s. 2–3).

Befogenheter

När kommunfullmäktige godkände detaljplanen för Rastiranta 17.6.2019 § 45 antecknade kommunfullmäktige följande anvisning: "I början av 2019 anhängiggjordes vägförrättningen för den nya vägförbindelsen som leder till semesterbyn. Syftet är att inleda den strukturella planeringen och byggandet av den nya vägsträckningen genast då planen vunnit laga kraft för att betjäna byggandet av planområdet. I det här skedet förblir den

nuvarande vägen som löper genom Näseområdet enbart i stugornas i Näses bruk. På så sätt kan man minimera olägenheterna från den byggnadstida trafiken eftersom den planerade nya vägsträckningen tar en lång omväg från stugorna." Det är alltså inte fråga om en planbestämmelse, utan en anteckning i kommunfullmäktiges protokoll under rubriken "Övrigt". Eftersom myndighetens verksamhet ska bygga på lag (2 § 3 momentet i grundlagen) och eftersom de förpliktande delarna av planen är planritningen och planbestämmelserna och eftersom byggnadstillsynsmyndigheten har beslutsvång har byggnadstillsynsmyndigheten varit bunden att fatta beslut enligt markanvändnings- och bygglagen och detaljplanen.

Tillståndsansökan har blivit anhängig 23.5.2023, så handläggningstiden för lovet har varit avsevärt lång. Under handläggningen av lovet har man vid flera förhandlingar försökt hitta en lösning som tillfredsställer alla parter och försökt främja kommunfullmäktiges vilja utan att lyckas med det.

Eftersom byggnads- och miljönämnden enligt 38 § i den förvaltningsstadga för Kyrksläotts kommun som gällde vid tidpunkten för beslutsfattande (godkänd i kommunfullmäktige 17.6.2024, trädde i kraft 1.9.2024) är kommunens lagstadgade byggnadstillsynsmyndighet och beslutar om lov enligt markanvändnings- och bygglagen, ingen överskridning av befogenheter har skett.

Beslut

Byggnads- och miljönämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

Redogörelse

Helsingfors förvaltningsdomstol begär ett utlåtande om besvär över byggnads- och miljönämndens beslut. Byggnads- och miljönämnden beslutade 22.10.2024 § 125 bevilja bygglov för 17 fritidsbyggnader som kan användas året runt, byggande av avloppssystem och 8 jordvärmebrunnar och rivning av 10 gamla fritidsbyggnader.

Överklagat beslut

Bygglov LP-257-2022-01917 / Ändholmsvägen 25 (Rastiranta), Byggnads- och miljönämnden 22.10.2024 § 125

Besvären

Över beslutet om bygglov anfördes tre besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol:

besvär 6658/2024, överklagande är Näse vattenandelslag och en privatperson

6842/2024, 43 överklagande

6880/2024, en överklagande

I detta utlåtande besvaras kollektivt alla tre besvär.