

**Begäran om omprövning av tillståndsarkitektens avslag på undantagslov 6.10.2025 § 508, LP-257-2025-01308**

Byggnads- och miljönämnden 20.01.2026  
935/10.03.00.00/2025

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beredare       | Tillståndsarkitekt Arja Sihvola<br><a href="mailto:arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi">arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi</a> , planläggningsarkitekt Seppo Mäkinen,<br>VVS-inspektör Tapio Lankinen, miljöinspektör Janne Rainio, juridisk expert<br>Eevi Haaja, <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a> , tfn 09 29671 (växel) |
| Beslutsförslag | Tillståndsarkitekt Arja Sihvola<br><br>Byggnads- och miljönämnden förkastar begäran om omprövning. Det<br>ursprungliga beslutet förblir i kraft.                                                                                                                                                                                                                      |
| Behandling     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beslut         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Redogörelse    | Begäran om omprövning har inkommit inom besvärstiden, och<br>ändringssökanden har besvärsmätt.                                                                                                                                                                                                                                                                        |

*Tillstånd*

Undantagslov 1.7.2024 § 27 för byggande av en fritidsbyggnad. Byggande av en vattenklosett är förbjudet i undantagslovet, om fastigheten inte ansluter sig till vattenförsörjningen på området. Undantag från förbudet mot vattenklosett i undantagslovet för fritidsbyggnaden har sökts år 2025. Tillståndsarkitekten har avslagit ansökan, och sökanden har begärt omprövning av avslaget.

*Planläggningssituation*

Generalplan 2020, område för bycentrum (AT): Området reserveras för byboende, för service- och arbetsutrymmen i anslutning därtill. På området tillåts byggande som betjänar lantbruket och därtill anpassade binärningar jämte för verksamheten nödvändiga bostads- och ekonomiutrymmen. För området ska uppgöras delgeneralplan." Kylmäla delgeneralplan anhängig.

*Anslutning till vattenförsörjningen på området*

Enligt det ursprungliga beslutet om undantagslov skulle man kunna bygga vattenklosett om fastigheten anslöts till vattenförsörjningen på området. Vattenverket accepterar dock inte fastigheten som kund, eftersom fastigheten ligger utanför vattenverkets verksamhetsområde. Avståndet från fastigheten till verksamhetsområdet är cirka 600 meter. Vattenverkets negativa inställning grundar sig på att ett långt vattenrör från fastigheten till stamlinjen är riskfyllt. Det är fråga om en fritidsbyggnad, och därmed skulle vatten sannolikt inte användas ständigt, och därmed skulle vattnet sitta långa tider i rören. Vattenomsättningen skulle vara långsam, vilket skulle försvaga vattnets kvalitet, såsom smak, lukt och färg. Dessutom är ett cirka 600 meter långt tomtrör besvärligt på grund av stor tryckförlust.

*Befintliga vattenklosett i området*

Enligt begäran om omprövning finns det redan 22 vattenklosetter på fritidsbyggnadsplatserna i området. Uppgifterna baserar sig på HRM:s uppgifter om fastigheter där slambilen tömmer slutna tankar.

Man ska beakta att en lösning med sluten tank inte nödvändigtvis innebär vattenklosett, utan en sluten tank kan också användas för grått vatten. Dessutom är vattenklosett med lösning med sluten tank acceptabel i egnahemshus. 7 av de slambrunnfastigheter som HRM tömt är egnahemshusfastigheter och 15 är alltså fritidsbyggnader. Enligt kommunens uppgifter har vattenklosetter beviljats till en fritidsbyggnadsplats år 1997 och en fritidsbyggnad år 1984. Dessa har alltså beviljats före godkännandet av generalplanen. Dessutom har en fastighet beviljats sidofritidsbyggnad med vattenklosett år 2019. Det är alltså samma fastighet vars huvudbyggnad år 1984 beviljats vattenklosett. Kommunen har inga uppgifter om huruvida de övriga 13 fritidsfastigheterna där HRM tömmer den slutna tanken har vattenklosett eller huruvida vattenklosetten har installerats utan tillståndsbehandling.

Under de senaste 10 åren har 7 undantagslov till området behandlats. Ingen av dessa fastigheter ligger på strandområde. I tre avgöranden som gäller planeringsbehov ingår förbud mot vattenklosett, i tre ansökningar har man angett torrtoalettsystem och i en ansökan elektrisk toalett i sitt genomförande.

Enligt begäran om omprövning ska vattentoaletterna uttryckligen ha beviljats med undantagslov. Detta stämmer alltså inte.

### *Markanvändning*

Enligt begäran om omprövning utgör förbud mot vattentoalett i undantagslovet för fritidsbyggnaden inte ett tillräckligt markanvändningsskäl och det saknas lagliga grunder för det.

Undantagslov är inte rättsprövning, utan dit hör även ändamålsenlighetsprövning, vilket konstateras även i begäran om omprövning. Tillståndsarkitekten har i sin prövning i och med de motiveringar som nämns i beslutet kommit fram till att undantagslov inte ska beviljas. Dessutom har ärendet påverkats av kravet på jämlik behandling av markägare. Så som konstaterats ovan har inte heller de övriga markägarna i området beviljats tillstånd att bygga vattenklosett i fritidsbyggnaden.

Enligt begäran om omprövning kan delgeneralplanen Kylmälä, som håller på att träda i kraft, inte utgöra ett sådant skäl vars avgörande bör avvaktas och som bör beaktas vid ordnandet av avloppsvatten för en enskild fastighet. Det överklagade undantagslovet är med tanke på markanvändningen inte betydande, så den orsakar ingen olägenhet för planläggningen, genomförandet av planen eller det övriga ordnandet av användningen av områdena. Dessutom har fastigheten i förslaget till delgeneralplan för Kylmälä (2015) legat på bostadsområde för fristående småhus och fritidsbostäder (AO-2): "Nya fristående småhus och fritidsbostäder med vattenklosett ska anslutas till vattenförsörjningsnäten på området". Förslaget till delgeneralplan innehåller inget förbud att tillfälligt ordna avloppsvattnen på en enskild fastighet med sluten tank då vattenförsörjningssystemet på området inte är färdigt.

Förslaget till delgeneralplan, som för 10 år sedan inte blev färdigt, är inget tecken på kommunens nuvarande vilja. Planläggningsprocessen har börjat år 2008 och är fortfarande anhängigt. Aktiv beredning har gjorts ända till år

2016. Den långa planläggningsprocessen vittnar om att planläggningen av området, framför allt samordnandet av myndigheternas syner och den politiska viljan, har varit mycket utmanande. Kylmäläområdet är mycket mångformigt, vilket orsakar särskilda utmaningar för planeringen av markanvändningen. I detta skede kan man inte dra några slutsatser alls om kommunens kommande vilja när det gäller markanvändning. Vattenförsörjningen på området ordnas i samband med delgeneralplaneringen.

#### *Närings- trafik- och miljöcentralens ståndpunkt*

Enligt begäran om omprövning orsakar en vattenklosett inga skadliga miljö- eller andra konsekvenser och NTM:s åsikt om ärendet binder inte kommunen.

Att en vattenklosett inte strider mot avloppsvattenförordningen eller kommunens miljöskyddsföreskrifter innebär inte att en sådan inte kan ha skadliga miljökonsekvenser. NTM-centralen i Nyland har bl.a. i uppgift att främja markanvändnings- och miljöärenden. NTM-centralens sakkunnighet utnyttjas i kommunens beslutsfattande. NTM-centralen har ombetts ge utlåtande med anledning av begäran om omprövning. I sitt utlåtande bekräftar NTM-centralen att den inte rekommenderar beviljande av vattenklosetter på Majviks område genom beslut om undantagslov. NTM-centralen anser att tröskeln för detaljplanering har överskridits i området och att vattenförsörjningen på området därmed borde avgöras genom detaljplanering.

#### *Åsyftat rättsfall*

I begäran om omprövning hänvisar man till Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 14.5.2021, där det var fråga om besvär över en stranddetaljplan på den grunden huruvida det faktum att inget förbud mot vattenklosetter har utfärdats i stranddetaljplanen gjorde planen lagstridig. I det fallet var det en stranddetaljplan. En detaljplan kräver noggrannare utredningar än en generalplan. Eftersom innehållskraven i detaljplanen i fallet ansågs uppfyllas utan noggranna bestämmelser om ordnande av dagvatten kan man enligt begäran om omprövning inte tolka saken strängare i detta ärende som gäller undantagslov. Det faktum att man i generalplanen inte har tagit ställning till avloppshantering kan enligt begäran om omprövning inte utgöra hinder för undantag.

Så som det konstateras även i det åsyftade avgörandet bedöms planens laglighet enligt omständigheterna i det aktuella området, det vill säga med iakttagande av bland annat huruvida det finns särskilda värden eller andra hinder för den eftersträlvade planlösningen i området i fråga. Av planläggningslösningen för det område i Vichtis kommun som är mycket annorlunda än Majviks område kan man inte dra några slutsatser om huruvida vattenklosetter kan tillåtas på Majviks område i Kyrksläotts kommun. Även i det åsyftade avgörandet av förvaltningsdomstolen framhävs att det var fråga om en stranddetaljplan som möjliggjorde sex byggplatser och med vilket man ändå inte kunde avgöra markanvändningen i de omgivande områdena. Planen ansågs inte vara lagstridig på den grunden att den skulle leda till att vattenklosetter tillåts även på andra området, vilket ändringssökanden i fallet hade påstått. Således innebär det åsyftade avgörandet som gäller en enskild stranddetaljplan i Vichtis kommun inte att Kyrksläotts kommun borde eller skulle kunna ändra sin etablerade princip om förbud mot vattenklosetter på

Majviks område om fastigheten inte ansluter sig till vattenförsörjningen på området.

Tillämpade rättsnormer  
Bygglag (751/2023) 57 §