

Rakennuslautakunta
Rakennuslautakunta

§ 6
§ 39

21.01.2015
26.08.2015

Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien valitusta rakennuslupahakemuksesta R35-2014 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 3, Ratapolku 6, pysäköintitalon rakentaminen)

567/10.03.00/2014

RAKL 21.01.2015 § 6

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehty valitus rakennuslautakunnan päätöksestä 08.10.2014 § 60.

Valituksessa vaaditaan, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää Asunto Oy Kauniaisten Tralla-nimisen yhtiön rakennuslupahakemuksen, koskien pysäköintitalon rakentamista (Kauniaisten 4. kaupunginosan korttelissa 481 tontilla 3, Ratapolku 6).

HHO on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien kyseistä valitusta (**valituskirje liitemateriaalina**).

Hallinto-oikeus pyytää edelleen liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lisäksi asiakirjoihin pyydetään liittämään karttaote, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/ hallitsevat kiinteistöt. Kyseiset asiakirjat ja alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 30.1.2015

Valituksenalainen päätös:

Rakennuslautakunta 08.10.2014 § 60

Rakennuslupahakemus R35-2014 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 3, Ratapolku 6, pysäköintitalon rakentaminen)

567/10.03.00/2014

RAKL § 60

RAKENNUSLUPA R35-2014

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa:	4
Kortteli:	481
Tontti:	3
Osoite:	Ratapolku 6
Tontin pinta-ala:	1517m ²
Rakennusoikeus:	2500kem ²
Käytetty rakennusoikeus:	0kem ²

Kaava: Voimassaoleva asemakaava 22.3.2013, II,
2500

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Yhden kaksikerroksisen pysäköintitalon
rakentaminen

Rakennetaan: Kerrosala: 1984 kem²

Tilavuus: 6350 m³

Kerrosluku: II

Kokonaisala: 1984 brm²

Paloluokka: P1

Autopaikkoja 92+7

HAKIJA:

As. Oy Kauniaisten Tralla

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys 15.9.2014

Rasitesopimukset:

kulkyhteysrasitesopimus 17.9.2014

autopaikkarasitesopimus 17.9.2014

perustusrasitesopimus 17.9.2014

HSY: liitoskohtalausunto 14.04.2014

Perustamistapalausunnot 12.09.2014

Johtokartta 4.1.2010

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ehdollinen

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa pysäköintitalon rakentamiselle sekä niihin
liittyvien pihatöiden tekemiselle.

Hanke on kaavan mukainen.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit ovat huomauttaneet mm. pysäköintilaitoksen ajoliittymän siirrosta
ja julkisivusuunnittelusta (**naapurihuomautus liitemateriaalina**).

Ajoliittymät ovat kaavanmukaisia eikä kuntatekniikalla ole tieliittymästä
huomautettavaa. Muilta osin huomautuksella ei ole vaikutusta
päätöksentekoon.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Paikoitusrakennuksen hahmo ja väriyssuunnitelma on rauhaton.

*Räystäslinjan tulisi jatkua yhtenäisenä rakennuksen ympäri, lukuun
ottamatta porrashuonetta, joka korkeampana massana hyvin korostaa
sisääntuloa.*

Suunnitelmaa tulisi yksinkertaistaa. Maalatut betoniseinät eivät vastaa rakennustapaohjeissa julkisivuille asetettuja vaatimuksia. Toisin kuin ohjeissa mainitaan, värityksen tulisi kuitenkin olla neutraali ja alistua asuinrakennusten väritykseen.

Suunnittelijan tulisi tutkia julkisivujen muuttamista siten, että julkisivut olisivat esim. yksiväristä (harmaata) graafista betonia. Graafisen betonin kuva-aiheina voisi käyttää suunnittelijan jo asuinrakennusten välisen melumuurin lasiosissa esittämiä aiheita. Julkisivusäleikköjen värityksen tulee noudattaa rakennuksen pääväriä.

Suunnitelmia on päivitetty kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan. Rakennuslautakunta vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Väritys ja materiaalisuunnittelu tulee vielä hyväksyttäväksi kaupunkikuvatoimikunnalla ennen kyseisten töiden aloittamista.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla.

Jos rakennusluvan toteutuksen yhteydessä joudutaan kaatamaan puita tontilta, jotka eivät ole rakennettavan rakennuksen kohdalla eikä niitä ole puustokatselmuksessa todettu kaadettaviksi, on kaupungin kunnossapitopuutarhurilta saatava toimenpiteestä puoltava lausunto. Rakennuspaikalla säilytettävät puut on suojattava rakennustyön ajaksi Kauniaisten kaupungin puutarhurin antaman ohjeen mukaisesti.

Tontin pintavesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle.

HSY:n lausunnon mukainen selvitys viemärin siirtämisestä rakennuksen ulkopuolelle tulee olla tehty ennen aloituskokouksen pitämistä. Tarkemmat johtojen siirto- ja suojaussuunnitelmat hyväksytetään HSY:ssä. Kyseisissä töissä on noudatettava HSY:n antamia ohjeita. Kyseisissä töissä tulee noudattaa HSY:n (19.9.2014) lausunnossaan antamia ohjeita.

Rakennuksen lopullinen korkeusasema on tarkistettava paikanpäällä pääsuunnittelijan toimesta. Dokumentti kyseisestä toimenpiteestä tulee esittää viimeistään aloituskokouksessa.

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksia:

- sijaintikatselmus

- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista.

Aloituskokouksessa tulee olla läsnä vähintään rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaasuunnitelma työmaan liikennöinnistä ja työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti. Hakijan tulee esittää rakennusaikainen pintavesien hallintasuunnitelma ennen toteutuksen aloittamista.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasiitteena kaikki toista kiinteistöä rasittavat, rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- rakennepiirustukset
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- työmaasuunnitelma

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sitä jatketa. Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava tarvittavan palkkaamansa ammattitaitoisen henkilöstön kanssa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen

ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluu mm., että hänen rakennustyössä käyttämänsä rakennustuotteet täyttävät niille asetettavat vaatimukset. Suunnittelijoiden tehtävä on määritellä suunnitelmissa, millaisia ominaisuuksia rakennustuotteelta vaaditaan.

Vastaavan työjohtajan tulee huolehtia siitä, että työmaalla on käytettävissä ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja.

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen kortin A1-701 mukaisesti. Tarkastuslomakemallina tulee käyttää Rakennusteollisuuden laatimaa lomakemallia. Lomakemalli löytyy Kauniaisten rakennusvalvonnan nettisivuilta. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydetessä katselmuksien yhteydessä.

Rakennusta käyttöönotettaessa tulee käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tutkitaan onko rakennusluvan myöntämisen edellytykset olemassa. Jos rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, tulee lupa myöntää.

MRL§:n 135 mukaisesti

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella on, että

1.rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

2.rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; (117 f meluntorjunta ja ääniolosuhteet)

3.rakennus soveltuu paikalle;

4.rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

5.vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä

6.rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se **tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.**

Nyt tehdyn valituksen johdosta tulee tarkasteluun lähinnä MRL 135§:n kohdat 1, 2 ja 6.

MRL §135 kohta 1.

Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Kaavassa annetaan rakentamiselle melumääräykset. Kyseiselle kiinteistölle ei ole annettu kaavassa melumääräyksiä.

Rakennuslupa on kaavanmukainen.

Rakennuslupavaiheessa meluselvitykset on päivitetty vastaamaan lupavaiheen tilannetta ja hankkeesta on laadittu raideliikenteen aiheuttaman runkomelun hallintasuunnitelma ja meluselvitys. Kaava on laadittu vuonna 2013, joten rakennusluvan yhteydessä (2014) on katsottu että kaava on kaavamääräysten osalta ajan tasalla.

Kaavoittaja on antanut lausunnon HHO:lle lähetetyn valituksen johdosta **(lausunto liitemateriaalina)**.

Rakennushanke on siis voimassaolevan asemakaavan mukainen ja täyttää MRL 135 § kohdan 1 rakennusluvan edellytyksistä.

MRL §:n135 kohta 2.

Rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset.

Kyseisen valituksen johdosta tulee tarkasteluun lähinnä pykälän 117 f, meluntorjunta ja ääniolosuhteet.

Valtioneuvoston päätöksellä 993/1992 annetaan melutasoille ohjearvot. Kyseinen lupa koskee parkkitalon rakentamista, joka voidaan rinnastaa lähinnä katu- ja liikennealueeksi. Valtioneuvoston päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla.

Kyseisellä kiinteistöllä ei ole sen tyyppisiä alueita (piha- tai oleskelualueita) tai sisätiloja, joissa melumääräykset tulisi sovellettavaksi.

MRL §:n 135 kohta 6.

Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurita tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuspaikan ja kiinteistön, josta valitus on tehty, välillä on n.47 metriä leveä rata-alue. Alue on leveä, mutta koska näkymä toiselle puolelle on hyvin avoin, on kyseinen kiinteistöä kuultu kuten naapurita. Naapurit eivät ole huomauttaneet kuulemisessa meluasioista.

Kohdan 6 arvioimiseksi hankkeessa on tehty selvitys siitä, minkä suuruinen vaikutus rakentamisella on etenkin radan toisella puolella sijaitsevalle kiinteistölle. Kyseisen selvityksen mukaan vaikutus on 0,0-0,2 dB **(selvityksestä tehty lausunto ja pääsuunnittelijan selvitys liikennemääräennusteista liitemateriaalina)**.

Kun ottaa vielä huomioon sen, että kyseisen rakentamisen vaikutus on jo otettu huomioon kaavaa laadittaessa (ks. kaavoittajan lausunto) ei ole ollut syytä olla myöntämättä rakennuslupaa.

Valituksen johdosta hakija on teettänyt selvityksen siitä, mikä vaikutus ajoittain toistuvalla raiteen vaihteen kolinatyyppisellä äänellä on naapurikiinteistöön. Selvityksen mukaan muutos vaihdelmelun osalta on 0,0-0,6 dB. Edelleen selvityksen mukaan yhden desibelin muutos ei ole

käytännössä havaittavissa (selvitys ja sähköpostiviesti liitemateriaalina).

Näin ollen vaihteesta lähtevää yksittäistä kolinaa ei voida pitää sentyyppisenä haittana, ettei kyseistä rakennuslupaa olisi voitu myöntää. Kun ottaa vielä huomioon sen, että kyseisen rakentamisen vaikutus on jo otettu huomioon kaavaa laadittaessa (ks. kaavoittajan lausunto) ei ole ollut syytä olla myöntämättä rakennuslupaa.

Voidaan katsoa, ettei rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista ja täyttää näin MRL 135 § kohdan 6 rakennusluvan edellytyksistä.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset siis täyttyvät.

EHDOTUS:

Kaiken edellä esitetyn perusteella lautakunta pitää valitusta perusteettomana.

Rakennuslautakunta päättää antaa HHO:lle edellä esitetyn lausunnon ja liittää asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Rakennustarkastaja esittää, että kyseinen pykälä tarkistetaan kokouksessa.

PÄÄTÖS:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

RAKL 26.08.2015 § 39

Helsingin hallinto-oikeus on antanut asiasta päätöksen (antopäivä 18.6.2015). HHO on päättänyt olla tutkimatta valitusta. HHO:n perustelut päätöksessä (**HHO:n päätös liitemateriaalina.**)

EHDOTUS:

HHO:n päätös merkitään tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.