

Rakennuslautakunta
Rakennuslautakunta

§ 42
§ 54

26.08.2015
11.11.2015

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö rakennuslautakunnan päätöksestä § 42, 26.8.2015 (4. kaupunginosan korttelin 48 tontti 9, Bredantie 16-14, vanha palvelukeskus saneerataan, palvelukeskusta laajennetaan, rakennetaan uusi hoivakoti, tuulikaappi ja jätehuone, ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta ja lisäksi rakennetaan maanalaiset paikoitustilat, pyöräkatos ja rakennuksen katolle asennetaan aurinkokeräimiä)

244/10.03.00/2015

RAKL 26.08.2015 § 42

RAKENNUSLUPA R27-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 4
Kortteli: 48
Tontti: 9
Osoite: Bredantie 16-14
Tontin pinta-ala: 8681m²
Rakennusoikeus: 5200kem²
Käytetty rakennusoikeus: 1867 kem²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 04.03.2013

TOIMENPIDE:

Saneeraus, laajennus, pyöräkatos ja aurinkokeräimet.

Rakennetaan/saneerataan:

Laajennus: Kerrosala: 3448kem²,
3334 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)
Uusi tuulikaappi: **15 kem²**
Kokonaisala: 3787 brm²
Autohalli, jh, prh: 890 brm²
Uusi IV konehuone: 84 brm²
IV kh:n laajennus: 32 brm²
Laajennuksen tilavuus: 14700 m³
Autohallin tilavuus: 2700 m³
Uusi jätekatos: 28 m²
Uusi pyöräkatos: 8 m²

Saneerausosa:
Käytetty rakennusoikeus: 1867 kem²
1851 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)
Vanha IV konehuone: 64 m²

Kerrosluvu: Pääosin 2-kerroksinen, nivelosan kohdalla
3-kerroksinen
Paloluokka: P1(laajennus)
P2 (vanha rakennus)
Vaativuusluokka: Rakennussuunnittelutehtävä, vaativa
Pääsuunnittelutehtävä, vaativa

HAKIJA:

Kauniaisten kaupunki

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys	6.5.2015
Hakijan perustelut aloitusoikeuden hakemiselle	18.05.2015
Terveystarkastajan sp kommentit	27.2.2015
Vammaisneuvoston lausunto, jossa pääsuunnittelijan kommentit (26.6.2015)	4.2.2015
Vanhusneuvoston lausunto, jossa pääsuunnittelijan kommentit (26.6.2015)	16.2.2015
HSY: liitoskohtalausunto	21.5.2015
Hulevesien hallintasuunnitelma	2.7.2015
Puustokatselmus	23.1.2015
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto	13.3.2015
Raidemeluselvytys	1.1.2015
Runkomelu ja värinäselvitys	6.7.2015
Pohjaveden hallintasuunnitelma	3.7.2015
Palotekninen suunnitelma ja selvitys	7.8.2015
Energiaselvitys, ET luokka (B) (e-luku = 166 kWh/m ² xa, raja-arvo 170 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 1,3)	30.4.2015
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	5.5.2015
Kaavoittajan lausunto kaavasta poikkeamista	10.6.2015 (puoltava)

RAKENNUSARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa sekä vanhan palvelukeskuksen (Villa Bredan) saneeraukselle, että laajennukselle. Vanhassa palvelukeskuksessa tehdään tilamuutoksia, rakennetaan uusi pääsisäänkäynti ja jätehuone. Ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta. Toisen iv-konehuoneen kohdalla nykyistä kattorakennetta joudutaan korottamaan. Palvelutaloa laajennetaan 60-paikkaisella pääosin kaksikerroksisella hoivakotilaajennuksella. Yhdistävän välinivelen kohdalla laajennus on kolmikerroksinen. Rakennuksen kylkeen rakennetaan pihakansi, jonka alle sijoitetaan autopaikoitusta (**pääpiirustukset liitemateriaalina**). Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuuta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**hakijan perustelut aloitusoikeuden hakemiselle liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden.

Tämä ylitys (130 m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta.

MRL 115 § mukaan, jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250mm, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

Rakennus ylittää rakennusalan rajan tietyin osin (ks. pääsuunnittelijan selvitys liite 5.)

Kauniaisten rakennusjärjestyksessä § 7 sanotaan seuraavaa:

Rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai

rakennusjärjestyksessä määrätyn

rakennusalan rajan yli, lukuun ottamatta kaavassa esitettyä istutettavaa tontinosaa seuraavasti:

Rakennusalan voivat ylittää

1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan

2) erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä

3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

*Rakennus ei saa kuitenkaan ylittää tontin rajoja eikä ylityksestä saa aiheutua **huomattavaa** haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.*

Suunnitelmissa olevat rakennusruudun ylitykset / erityiset syyt ylityksille:

A) Autohalli ja tukimuuri ylittävät rakennusalueen rajan.

Suunnittelija on perustellut ylityksiä sillä, että autohalli ylittää rakennusalueen rajan vain maan alla eikä kaupunkikuvallisesti aiheuta muutoksia nykytilanteeseen. Matalan tukimuurin ylitys mahdollistaa loivemman maapenkereen.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävänä.

B) Autohallin seinä ylittää rakennusalueen rajan osittain maan päällä.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että nykyinen pihan tukimuuri on miltei samassa kohdassa eikä suunniteltu ratkaisu oleellisesti muuta tilannetta.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävänä.

C) Laajennus ylittää pieneltä osin rakennusalueen rajan naapurin pysäköintialueen kohdalla.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että ylitys ei pysäköintialuetta vasten heikennä naapurin tontin käyttöä, ja on tarpeen jotta laajennuksen liitos vanhaan saataisiin rakenteellisesti mahdollisimman selkeäksi.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävänä.

D) Rakennuksen räystäät ovat n. 90 cm pitkät ja ylittävät osittain rakennusalueen rajan. Tontin 7 puolelta ylitys tapahtuu istutettavalle

tontinosalle. Rakennusta on vedetty tontin puolelle siten, että vain osa räystästä ylittää rakennusalueen rajan. Räystään reunasta on koko matkalta yli 4 metriä naapuritontin rajalle, joten räystäällä ei ole minkäänlaista vaikutusta naapuritontin rakentamiseen.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että pitkät räystäät suojaavat julkisivua ja varjostuksellaan jakavat rakennusmassan pienempimittakaavaisemmaksi ja paremmin ympäristöönsä sopivaksi.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan räystäitä ei ole tulkittu rakennusjärjestyksen mukaisina katoksina.

Yleinen Kauniaisten rakennusvalvonnan tulkintakäytäntö räystäiden osalta on ollut, että jos räystäät ylittävät rakennusruudun 600 mm osalta, ei niitä huomioida rakennusruudun ylityksinä.

Kyseisessä tapauksessa räystäät ylittävät rakennusruudun siten, että etelänpuoleisessa nurkkapisteessä ylitys on 925 mm ja pohjoisenpuoleisessa nurkkapisteessä 262 mm. Räystään ylitys lännenpuoleiseen rajaan nähden on siis keskimäärin vähemmän kuin 600mm, joten **ylitystä ei tulkita kaavasta poikkeamiseksi**.

Esitetyistä poikkeamista on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto **(lausunto liitemateriaalina)**.

Kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Palokonsultin laatimassa paloteknisessä suunnitelmassa ja selvityksessä (7.8.2015) on käyty läpi vähäisiä poikkeamia palomääräyksistä. Poikkeamat on kompensoitu asentamalla rakennukseen automaattinen sammutuslaitteisto **(paloteknisen suunnitelman ja selvityksen luku 8 liitemateriaalina)**.

Koska rakentaminen on osin vanhan korjaamista ja vanha osa asettaa rakentamiselle erityisiä vaatimuksia ja rajoitteita poikkeamat on hyväksyttävissä edellä esitetyllä kompensaatiolla.

Esitetyt erityiset syyt poikkeamille on hyväksyttävissä.

Kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia mm. siitä, että kyseinen rakennus tulee liian lähelle heidän tontin vastaista rajaa, ja että ikkunoiden suuntauksen johdosta molempien osapuolten intymiteettisuoja vaarantuu. Naapuri on esittänyt mm., että istutettavalle tontinosalle ei tulisi sijoittaa

tietä tai polkua. Naapuri on huomautuksessaan esittänyt lisäksi, ettei heidän kantaansa ole otettu tarpeeksi huomioon suunnittelussa **(naapurihuomautus liitemateriaalina)**.

Kaavassa määritellään alue mihin rakennus voidaan sijoittaa. Kaavavaiheessa naapurilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa tämän alueen sijoitteluun.

Rakennusvalvonnan tulkin mukaan istutettavalle tontinosalle voi järjestää kävelyä varten polkumaisen yhteyden. Polun leveydessä ja pintamateriaalissa on otettava huomioon se, että se sijaitsee istutettavalla tontinosalla.

Rakennusruudun ylitykset eivät ulotu huomautuksen jättäneen kiinteistön rajan suuntaan, joten mitään kaavapoikkeamia ei luvassa esitetä myönnettäväksi, mitkä vaikuttaisivat kyseisen kiinteistön rakentamiseen. Naapurihuomautuksilla ei ole vaikutusta päätöksentekoon.

Hanke on kaavanmukainen vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta, eikä se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön kaavanmukaista rakentamista, joten lupa on naapurihuomautuksista huolimatta myönnettävissä.

Tietyt puut, jotka on esitetty rakennusluvan yhteydessä kaadettaviksi, edellyttävät puustokatselmuksen perusteella maisematyölupaa.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmia.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan sekä aloitusoikeuden.

Rakennuslautakunta myöntää vähäiset poikkeamat ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Julkisivuissa esitettyjen puuosien kohdalla tuulensuoja/tausta tulee olla palamatonta materiaalia. Tämän lisäksi puu tulee palonsuojakäsitellä. Puupintojen käsittelyn määräystenmukaisuus tulee erikseen hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa rakennesuunnittelijan toimesta.

Koska automaattisella sammutuslaitteistolla on saatu kompensointeja määräyksistä, tulee kompensoinnit huomioida sprinklerin mitoituksessa. Puun käyttö tilojen pintamateriaalina on myös huomioitava sprinklerisuunnittelussa. Tilojen pintamateriaalit tulee suunnitella ennen sprinklerisuunnittelua, jotta mitoituksessa on tiedossa palavan materiaalin todelliset määrät ja paikat.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värit ja värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Terveystarkastajan vammais- ja vanhusneuvoston vaatimukset tulee huomioida tila- ja kalustesuunnittelussa. Mahdolliset päivitykset tulee tehdä suunnitelmiin ennen toteutusta.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kunnossapituutarhuriin. Maisematyölupaa vaativien puiden kaadolle on oltava lainvoimainen lupa ennen toimenpiteen toteutusta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

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 järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Kävely-yhteys istutettavalle tontinosalle tulee toteuttaa siten, että se ei tarpeettomasti pienennä istutettavaa aluetta ja on luonnollinen osa viheraluetta.

Kiinteistön pohjoispuolelle tulee asentaa pohjavedenpinnan tarkastuskaivo (pohjavedenhallintasuunnitelman mukaisesti). Pohjaveden pintaa tulee tarkkailla säännöllisesti, vastuutahot on nimettävä viimeistään ennen aloituskokousta.

Rasitesopimusta tulee tarkentaa siten, että pelastusajoneuvon vaatima tilantarve ja kantavuus tulee huomioitua sopimuksessa. Lisäksi on laadittava rasitesopimus hulevesien johtamisesta naapuritontin (235-4-48-10) kautta hulevesiviemäriin. Hakijan on selvitettävä myös kaikkien muiden vanhojen johtojen ja kaapeleiden sijainnit ja joko siirrettävä ne omalle tontille tai tehtävä niistä rasite.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena toista kiinteistöä rasittavat rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Käyttöönottokatselmuksessa on tarvittaessa oltava esittää mittaustulokset tai muu vastaava todennus siitä, että suunnitelmien mukainen ilmapuotolukuarvo q50 on saavutettu.

Hoivakoti on rinnastettu asuinrakennukseen kaavan melumääräyksiä tarkasteltaessa.

Ennen hoivakodin käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia ulko-oleskelutilojen melutasoja (päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB) ylitetä ulko-oleskelualueilla, määräykset koskevat myös parvekkeita. Parvekkeet tulee varustaa liukulasein, elleivät kyseiset melutasot toteudu.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei valtioneuvoston päätöksen mukaista melutasoa (päivällä 35 dB, yöllä 30 dB) ylitetä sisätiloissa.

Terveystarkastajan tulee hyväksyä omalta osaltaan tilat käyttöön ennen käyttöönottotarkastusta.

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 §)

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista. Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmukset:

- sijaintikatselmus (myös mahdollinen maalämpökaivo)
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- erityinen palotarkastus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta

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

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- turvallisuusselvitys
- johtokarttaote
- pihasuunnitelma
- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- pohjaveden hallintasuunnitelma
- pelastustiesuunnitelma
- savunpoistosuunnitelma
- rakennepiirustukset
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
- työmaasuunnitelma

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.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

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 internetsivuilta.

Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettyäessä katselmuksien yhteydessä.

Käyttööntokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttööntokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyä käyttööntokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttööntokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksen mukaisuus allekirjoituksellaan.

Päätös:

RAKL 11.11.2015 § 54

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa rakennuslautakunnan päätöksestä (§ 42, 26.8.2015) tehdyn valituksen johdosta. Päätös koskee rakennuslupaa R27-2015, Bredantie 16-14. Vanha palvelukeskus saneerataan ja sitä laajennetaan siten, että palvelukeskuksen yhteyteen rakennetaan uusi hoivakoti, tuulikaappi ja jätehuone, ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta ja pihakannen alle maanalaiset paikoitustilat, lisäksi rakennuksen katolle asennetaan aurinkokeräimiä ja pihalle pyöräkatos. Kyseisessä valituskirjeessä on esitetty, että rakennuslautakunnan päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi. **(Valitus liitemateriaalina)**

Lausuntoon tulee liittää valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat kaikki asiakirjat.

HHO on myöntänyt asiakirjojen toimittamiselle lisää aikaa. Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 13.11.2015.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Taustaa:

Tontilla on voimassaoleva asemakaava (4.3.2013), joka määrittelee sallitun tontin rakennusoikeuden. Tätä rakennusoikeutta ei ylitetä kuin sen verran (250 mm seinäpaksuuden yli menevältä osalta) mitä MRL 115 § antaa mahdollisuuden ylittää. Kaava määrittelee myös rakentamisen rajat, joita ei ylitetä kuin vähäisissä määrin tienpuoleisella tontin osuudella, ei naapuritontinpuoleisella tontin osuudella.

Vastaukset valituksen perusteluihin:

Valituskirjeen kohta:

Katsomme, että rakennuslautakunnan myöntämä rakennuslupa R27-2015 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaisia edellytyksiä, koska sen ei sovellu nyt sille esitetylle paikalle ja vaikeuttaa naapuriyhtiön asukkaiden kuten myös suunnitelluissa palveluasunnoissa asuvien asukkaiden normaalia elämää.

Vastine:

MRL:n § 135 määrittelee rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella.

Rakennusluvan edellytykset kohta **3)** rakennus soveltuu paikalle.

Rakennusluvan edellytykset kohta **6)** rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuksen massoittelua, kokoa ja sijaintia koskevat reunaehdot määritellään asemakaavassa. Hanke on massoittelun ja koon osalta täysin kaavanmukainen. Sijainnin osalta ylitetään vähäisessä määrin rakennusruutu. Ylitykset ovat pääosin maanalaisia tiloja ja ne eivät tapahdu valituksen tehneen naapurin rajan suuntaan.

Kauniaisten kaupungissa on toimielin, kaupunkikuvatoimikunta, joka ottaa kantaa suunnitelmiin kaupunkikuvaan ja ympäristöön vaikuttavissa hankkeissa.

Hankkeen suunnittelija on käynyt esittelemässä hanketta kaupunkikuvatoimikunnassa, ja se on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Rakennusvalvonta valvoo myös sitä, että hankkeen suunnittelijat ovat päteviä tehtäväänsä.

Rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaa pääsuunnittelija yhdessä rakennussuunnittelijan kanssa. Kyseisen kohteen pää- ja rakennussuunnittelija on pätevä kyseiseen tehtäväänsä (Jukka Siren).

Suunnitelmissa on huomioitu naapuri mm. siten, että vaikka kaava sallii tontille rakennettavan kolmikerroksisen rakennuksen, on rakennusmassa suunnitelmissa kaksikerroksinen niiltä osin kun se sijaitsee lähellä valituksen tehneen naapurin rajaa. Rakennusmassa on myös suunniteltu siten, että vaikka kaava sallisi rakentaa viiden metrin etäisyydelle tontin rajasta, on rakennus yhtä nurkkaa lukuun ottamatta kauempana kyseisestä rajasta.

Naapuri ei erittele erikseen sitä, miten kyseinen rakentaminen vaikeuttaa heidän ja palveluasunnoissa asuvien asukkaiden normaalia elämää, joten kyseiseen kohtaan on mahdoton ottaa tarkemmin kantaa.

Edellä esitetyn perusteella on rakennusluvan yhteydessä arvioitu, että kyseiset rakennusluvan edellytykset täyttyvät ja rakennus soveltuu paikalle, eikä tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Valituskirjeen kohta:

Lisäksi nyt esitetty suunnitelma ei ole hyväksytyn asemakaavan mukainen. Asemakaavassa on itäpuolella yhtiömme rajalla kuusi metriä leveä puin ja pensain istutettava alue. Uudessa suunnitelmassa on kivin katettu leveä avo-oja kaupungin kadulta valuvien hulevesien johtamiseen sekä kivituhkalla päällystetty kävelytie. Tämä ei vastaa kaavamerkintää.

Vastine:

MRL:n § 135 määrittelee rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella.

Rakennusluvan edellytykset kohta 1) rakennushanke on voimassaolevan asemakaavan mukainen.

Valituksessa on esitetty, ettei esitetty suunnitelma ole hyväksytyn asemakaavan mukainen.

Valituksessa viitataan, että istutettavalle tontinosalle on esitetty rakennettavan kivituhkalla päällystetty kävelytie ja kivin katettu leveä avo-oja.

Hakemuksessa on esitetty kävely-yhteyttä istutettavalle tontinosalle. Lupaehtoihin on kirjattu kävely-yhteyden rakentamisesta seuraavaa: Kävely-yhteys istutettavalle tontinosalle tulee toteuttaa siten, että se ei tarpeettomasti pienennä istutettavaa aluetta ja on luonnollinen osa viheraluetta. Rakennusvalvonnan tulkinta on myös aiemmissa tapauksissa ollut että istutettavalle tontinosalle voidaan järjestää kävely-yhteys. Eli kyseinen tulkinta on täysin linjassa aiempien päätösten kanssa.

Hankkeessa on laadittu pihasuunnitelma, joka vastaa kaavamääräystä. Istutusalueelle tullaan istuttamaan uusia puita (**pihasuunnitelma liitemateriaalina**).

Pihasuunnitelma on luvan liite ja se on ollut mukana päätöksenteossa. Rakennusluvan toteutuksessa tullaan valvomaan, että kyseinen pihasuunnitelma tullaan toteuttamaan kiinteistöllä luvan toteutuksen yhteydessä.

Lupahakemuksessa ei ole esitetty, että rajalle rakennetaan avo-ojaa. Tällä hetkellä rajan läheisyydessä on syvätkö painanne.

Edellä esitetyn perusteella on rakennusluvan yhteydessä arvioitu että kyseinen rakennusluvan edellytys täyttyy ja rakennushanke on näiltä osin kaavan mukainen.

Valituskirjeen kohta:

Haluamme myös huomauttaa, että rakennuskaavan valmistelu on tapahtunut vastoin kaupunginvaltuuston 4.3.2013 hyväksymää Villa Bredaa koskevaa pontta, jonka mukaan "Kv edellyttää, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun, siten että rakennusten etäisyys varsinkin tontin itäpuolella olevan tontin rakennuksiin tulisi mahdollisimman suureksi ja että suunnittelu tapahtuisi hyvässä ja

tiivissä vuorovaikutuksessa naapuriyhtiön kanssa”. Edellä mainitun ponnen tultua hyväksytyksi taloyhtiömme ei valittanut asemakaavasta, koska uskoimme että rakennuskaavan valmistelussa virkamiehet noudattavat kaupunginvaltuuston hyväksymää pontta ja aidosti yhdessä naapuriyhtiön kanssa keskustelevat laajennetun Villa Bredan erilaisista sijoitusvaihtoehdoista. Valitettavasti näin ei ole käynyt, vaan asian valmistelu tapahtui ilman minkäänlaista kaupungin yhteydenottoa runsas 1,5 vuotta. Vasta tammikuussa 2015 jälkeen saimme kutsun yleiseen Villa Bredaa koskevaan keskustelutilaisuuteen, jossa pääpaino oli Villa Bredan käytössä, ei kaavoituksessa tai rakennusten sijoittelussa. Kohteen arkkitehti -suunnittelusta vastaava arkkitehti tuli tietämään asetetusta ponnesta ensi kertaa edellä tarkoitetussa keskustelutilaisuudessa. Tilaisuuden jälkeen suunnitelma ei ole tässä todetuilla osin muuttunut. Näin ollen on riidatonta, että suunnittelu ei ole edes voinut edetä kaupunginvaltuuston edellyttämällä tavalla. Lopputulos ja sitä edeltänyt päätös eivät vastaa toisiaan.

Vastine:

Valittaja esittää kommentteja kaavakäsittelystä. Kaava on lainvoimainen ja tällä hetkellä toteutetaan voimassaolevaa kaavaa. Rakennuslupavaiheessa ei voida enää kyseenalaistaa lainvoimaista kaavaa.

Rakennuslupakäsittelyssä ei arvioida sitä, miten suunnitteluprosessi on edennyt, tai miten naapurit ovat päässeet vaikuttamaan suunnitteluun, vaan rakennuslupakäsittelyssä arvioidaan suunnittelun lopputulosta pääpiirustustasolla, mm. sitä ettei rakennusta sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Naapureita kuullaan rakennusluvan yhteydessä, jotta saadaan naapurin kannanotto suunnitelmiin huomioitua lupakäsittelyssä, mutta naapuri ei ole se taho, joka osallistuu suunnitteluun rakennuslupavaiheessa.

Valituskirjeen kohta:

Kaupunginvaltuusto on myös hyväksynyt 16.3.2015 pitämässään kokouksessa toisen ponnen. Sen mukaan Villa Bredan laajennusosan jatkosuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuuksia siirtää nyt esitetystä Villa Bredan laajennus-/uudistusosa kahdella (2) metrillä tontin itärajasta. Tätä ei ilmeisesti aiota tehdä siltä osin kuin se käy ilmi nyt tehdystä rakennuslupapäätöksestä. Katsomme, että edelleen sekä palvelukeskuksen että yhtiömme asukkaiden intymiteetti on kyseenalainen, kun molempien kiinteistöjen vastakkaisten asuntojen makuuhuoneiden ikkunat ovat samalla tasolla ja lähellä toisiaan. Lisäksi palvelukeskuksen itäpuolen asukkailla ei ole muuta ikkunaa ulos kuin itäpuolella oleva ikkuna, jonka vastapäätä ovat yhtiömme talot.

Vastine:

Rakennuksen etäisyyttä naapuritontista on pyritty kasvattamaan mahdollisuuksien mukaan porrastamalla rakennusta siten, että se on mahdollisimman kaukana naapuritontin asuinrakennuksesta. Lisäksi naapurinpuoleista rinnettä on leikattu siten, että rakennus saadaan painettua mahdollisimman alas, eikä rakennus varjosta naapuritontin pihvoja. Rakennusluvassa on arvioitu että suunnittelussa on otettu riittävästi huomioon se, että rakentamisesta aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa naapuritontin omistajille. Lähimmillään laajennus tulee n. **16 metrin päähän**

naapuritontin rakennuksesta. Kyseistä etäisyyttä voidaan pitää kohtuullisena kun normaalitilanteessa rakennusten minimietäisyytenä pidetään kahdeksaa metriä tai sitä, että rakennus on korkeutensa etäisyydellä toisesta rakennuksesta (**liitteenä alueleikkaukset**).

Valituskirjeen kohta:

Myös Kauniaisten vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto ovat kiinnittäneet huomiota palvelukeskuksen intymiteettisuojaan. Rakennettavalla tontilla on runsaasti tilaa sekä etelässä että lännessä, jonne voisi hyvin kohdentaa nyt sijoitettavaa rakennusmassaa ilman, että se vaikuttaisi naapurien intymiteettiin tai asumismukavuuteen.

Vastine:

MRL:n § 135 määrittelee rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella.

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

Rakennuslupaharkinnassa etäisyyttä on pidetty kohtuullisena, kun vielä ottaa huomioon sen, että rakennuksen sijainti ja korkeus on kaavanmukainen.

Edellä esitetyn perusteella on rakennusluvan yhteydessä arvioitu että kyseiset rakennusluvan edellytykset täyttyvät eikä rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Valituskirjeen kohta vaatimukset:

Vaatimuksissa esitetään, että rakennuskaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Vastine:

Kyseisellä tontilla on voimassa oleva asemakaava.

Kyseisessä päätöksessä käsitellään rakennuslupaa ja mm. sitä onko se voimassa olevan kaavan mukainen. Voimassa olevaa kaavaa ei voida kyseenalaistaa rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle edellä esitetyn lausunnon ja liittää asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Rakennustarkastaja esittää, että kyseinen pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkistettiin kokouksessa.

