

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

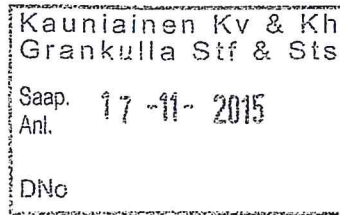
LÄHETE

19561/15

13.11.2015

05770/15/4113

Kauniaisten kaupunki
PL 52
02700 KAUNIAINEN



SELITYSPYYNTÖ

Hallinto-oikeus varaa Teille tilaisuuden kirjallisen selityksen antamiseen asiassa.

Selitys pyydetään toimittamaan hallinto-oikeudelle 20 päivän kuluessa tämän lähetteen päiväksestä lukien.

Asia voidaan ratkaista määräajan jälkeen, vaikka selitystä ei ole annettu.

Liitteitä ei tarvitse palauttaa.

Asiakirjat ovat nähtävissä hallinto-oikeudessa.

Merja Suominen
lainkäyttösihteeri

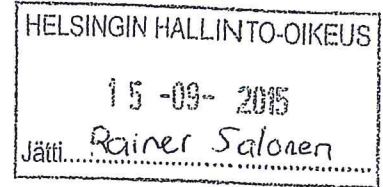
LIITTEET

Asunto Oy Bredantie 12:n valitus 11.9.2015
Kauniaisten rakennuslautakunnan lausunto 11.11.2015

05770/15/4113

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

11.9.2015



Asia

Hallintovalitus Kauniaisten rakennuslautakunnan päätöksestä 26.8.2015

Päätös

Rakennuslupa R27-2015, joka koskee palvelukeskus Villa Bredan saneerausta ja laajennusta osoitteessa Bredantie 16, Kauniainen

Rakennusluvan hakija

Kauniaisten kaupunki

Hallintovalituksen tekijä

Asunto Oy Bredantie 12
Bredantie 12
02700 Kauniainen
(Villa Bredan naapurikiinteistö)

Vaatimukset

Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnan päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Vaatimuksen perustelut

• Taustaa

Valituksen kohteena oleva rakennuslupa koskee Villa Bredan palvelukeskuksen saneerausta ja laajennusta. Aikaisemman palvelukeskuksen kerrosala yli kaksinkertaistuu. Palvelukeskuksen uudisosa sijoittuu länsipuolelle, asunto-osakeyhtiömme välittömään läheisyyteen, kaksi- ja osin kolmikerroksisena rakennuksena. Uuden palvelukeskuksen rakennustontin eteläpuolinen osuus jää laajaksi piha-alueeksi. Eteläpuolella Villa Breda rajoittuu rautatiehen, jonka on kohtuullisen matkan päässä.

Asunto Oy Bredantie 12 on vuonna 1988 rakennettu rivitaloyhtiö, joka koostuu kolmesta erillisestä kaksikerroksisesta rivitalosta, joissa on kaikkiaan 16 asuntoa.

• Vaatimuksen perustelut

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

Lisäksi nyt esitetty suunnitelma ei ole hyväksytyt 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.

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 tiiviissä vuorovaikutuksessa naapuriyhtiön kanssa”. Edellä mainitun pontin 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 todetuilta osin muuttunut. Näin ollen on riidatonta, että suunnittelu ei ole edes voinut edetä kaupunginvaltuuston edellyttämällä tavalla. Lopputulos ja sitä edeltänyt päätös eivät vastaa toisiaan.

Kaupunginvaltuusto on myös hyväksynyt 16.3.2015 pitämässään kokouksessa toisen ponnien. 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 intimiteetti 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. Myös Kauniaisten vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto ovat kiinnittäneet huomiota palvelukeskuksen intimiteettisuojaan. Rakennettavalla tontilla on runsaasti tilaa sekä etelässä että lännessä, jonne voisi hyvin kohdentaa nyt sijoitettavaa rakennusmassaa ilman, että se vaikuttaisi naapurien intimiteettiin tai asumismukavuuteen.

- Vaatimukset

Esitämme, että Villa Bredan rakennuskaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja aloitetaan vihdoin luvattu vuorovaikutteinen alueen suunnittelu naapuriyhtiön kanssa. Taloyhtiömme käsityksen mukaan ainakaan julkisuudessa ei ole esitetty pätevää perustetta siihen, miksi uudisrakennusta ei voitaisi sijoittaa nyt esitettyä etäämmäksi tonttiemme rajoista eli tyhjänä olevan kohdetontin läntisempään osaan. Katsomme, että uutta Villa Bredan kiinteistöä tulisi siirtää vähintään viisi metriä länteen siitä mitä se on nyt esitetty sekä poistetaan hankkeeseen asemakaavan hyväksymisen jälkeen lisätty, yhtiömme rajalle sijoitettu kävelytie. Näin rakennuslupa olisi hyväksytyn asemakaavan mukainen ja samalla turvattaisiin rajan molemmilla puolilla asuvien ihmisten edes välttävä intimiteetti.

Kauniaisissa 11.9.2015

Asunto Oy Bredantie 12:n hallitus

LIITTEET

- Kauniaisten rakennuslautakunnan päätös 26.8.2015
- Todistus tiedon saamisesta
- Kartat pihasuunnitelmasta

