

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

1 (6)

16/0301/5

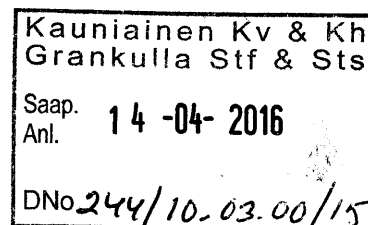
Antopäivä 13.4.2016

Diaarinumero
05770/15/4113

Asia Rakennuslupaa koskeva valitus

Valittaja Asunto Oy Bredantie 12

Päätös, josta valitetaan



Kauniaisten rakennuslautakunta 26.8.2015 § 42

Kauniaisten rakennuslautakunta on myöntänyt Kauniaisten kaupungin yhdyskuntatoimelle rakennusluvan 4. kaupunginosan korttelin 48 tontille 9 vanhan palvelukeskuksen saneeraamiselle ja laajentamiselle ja uuden 60-paikkaisen pääosin kaksikerroksisen hoivakodin rakentamiselle siten, että rakennettava uusi kerrosala on 3 334 k-m². Hankkeen yhteydessä rakennetaan tuulikaappi ja jätetuone, ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta ja lisäksi rakennetaan maanalaiset paikoitustilat, pyöräkatos ja rakennuksen katolle asennetaan aurinkokeräimiä. Rakennuslautakunta on myöntänyt hankkeelle aloitusoikeuden.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Asunto Oy Bredantie 12 on vaatinut, että päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Aikaisemman Villa Bredan palvelukeskuksen kerrosala yli kaksinkertaistuu. Palvelukeskuksen uudisosa sijoittuu asunto-osakeyhtiön välittömään läheisyyteen, kaksi- ja osin kolmikerroksisena rakennuksena. Uuden palvelukeskuksen eteläpuolinen osuus jää laajaksi piha-alueeksi. Eteläpuolella Villa Breda rajoittuu rautatiehen, joka on kohtuullisen matkan päässä.

Rakennuslautakunnan myöntämä rakennuslupa ei täytä maankäyttö ja rakennuslain 135 §:n mukaisia edellytyksiä, koska se ei sovellu sille esitetyille paikalle ja vaikeuttaa naapuriyhtiön asukkaiden ja myös suunnitelluissa palveluasunnoissa asuvien asukkaiden elämää.

Lisäksi nyt esitetty suunnitelma ei ole hyväksytyn asemakaavan mukainen. Asemakaavassa on itäpuolella valittajan asunto-osakeyhtiön 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.

Kaavan valmistelu on tapahtunut vastoin kaupunginvaltuuston 4.3.2013 hyväksymää Villa Bredaa koskevaa pontta, jonka mukaan 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 ta-

loyhtiö ei valittanut asemakaavasta, koska uskoi, että kaavan valmistelussa virkamiehet noudattavat valtuuston hyväksymää pontta ja yhdessä naapuriyhtiön kanssa keskustelevat laajennetun Villa Bredan erilaisista sijoitusvaihtoehdoista. Valitettavasti näin ei ole käynyt, vaan asiaa valmisteltiin ilman minkäänlaisia kaupungin yhteydenottoa runsaat puolitoista vuotta. Vasta tammikuussa 2015 valittaja sai kutsun yleiseen Villa Bredaa koskevaan keskustelutilaisuuteen, jossa pääpaino oli Villa Bredan käytössä, ei kaavoituksessa tai rakennusten sijoittelussa. Kohteen suunnittelusta vastaava arkkitehti tuli tietämään asetetusta ponnesta ensi kertaa kyseisessä keskustelutilaisuudessa. Tilaisuuden jälkeen suunnitelma ei ole puheen olevilta osin muuttunut. Suunnittelu ei ole edes voinut edetä valtuuston edellyttämällä tavalla.

Kaupunginvaltuusto on myös hyväksynyt 16.3.2015 pitämässään kokouksessa toisen ponnien. Sen mukaan Villa Bredan laajennusosan jatkosuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuuksia siirtää Villa Bredan laajennus-/uudistusosa kahdella (2) metrillä tontin itärajalta. Tätä ei ilmeisesti aiota tehdä siltä osin kuin se käy ilmi tehdystä rakennuslupapäätöksestä. Sekä palvelukeskuksen että valittajan yhtiön 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, jota vastapäätä ovat valittajayhtiön 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.

Villa Bredan rakennuskaava on palautettava uudelleen valmisteltavaksi ja aloitettava vuorovaikutteinen suunnittelu naapuriyhtiön kanssa. Perusteita sille, miksi uudisrakennusta ei voitaisi sijoittaa tontin läntisimpään osaan ei ole esitetty. Villa Bredan kiinteistön hanketta tulisi siirtää vähintään viisi metriä länteen ja yhtiön rajalle asemakaavan hyväksymisen jälkeen sijoitettu kävelytie on poistettava.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kauniaisten rakennuslautakunta on antanut lausunnon. Hanke on massoitte- lun 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. Hankkeen suunnittelija on käynyt esittelemässä hanketta kaupunkikuvatoimikunnassa, ja se on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti. Rakennusvalvonta valvoo myös sitä, että hankkeen suunnittelijat ovat päteviä tehtäväänsä.

Suunnitelmissa on huomioitu naapuri 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.

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, joten tulkinta on täysin yhteneväinen aiempien päätösten kanssa. Hankkeessa on laadittu pihasuunnitelma, joka vastaa kaavamääräystä. Istutusalueelle tullaan istuttamaan uusia puita. 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.

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

Rakennuksen etäisyyttä naapuritontista on pyritty kasvattamaan mahdollisuuksien mukaan porrastamalla rakennusta siten, että se on mahdollisimman kaukana naapuritontin asuinrakennuksesta. Lisäksi naapurinpuoleista rinteitä on leikattu siten, että rakennus saadaan painettua mahdollisimman alas eikä se varjosta naapuritontin pihvoja. Lähimmillään laajennus tulee noin 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.

Kauniaisten kaupunki on antanut rakennusluvan hakijana selityksen, jossa on muun ohella todettu, että valituksessa esitetty suurempi etäisyys tontin itäpuolella oleviin rakennuksiin edellyttäisi asemakaavaan merkityn rakennusalan ylitystä tontin länsiosassa eikä sille ole perusteita.

Asunto Oy Bredantie 12 on antanut vastaselityksen, jossa on vaadittu edelleen, että rakennuskaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki vaatimusta kaavan palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

Asemakaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman, joten siihen saadaan hakea muutosta hallintolainkäyttölain 58 §:n mukaan vain ylimääräisillä muutoksenhakukeinoilla, joita ovat muun ohella päätöksen purku sekä kantelu päätöksen poistamiseksi. Hallintolainkäyttölain 63 §:n mukaista päätöksen purkua haetaan lain 64 §:n mukaisesti korkeimmalta hallinto-oikeudelta eikä purkuvatimuksen tutkiminen siten kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan. Kantelu tehdään hallinto-oikeudelle, mutta kantelun tekemiselle asetettu määräaika on edellä mainitun lain 59 §:n ja 60 §:n 2 momentti huomioon ottaen katsottava päättyneen kuuden kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee muun ohella soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Suomen rakentamismääräyskokoelman G1 (asuntosuunnittelu) osan 2.4.1 kohdan määräyksen mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Kohdan 2.4.2 määräyksen mukaan asuinhuoneen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilmansuuntien ja ympäristön mahdollisten häiriöiden vaikutus sekä ikkunanäkymät.

Hanketta koskevat tosiseikat

Hankkeessa on myönnetty rakennuslupa Villa Bredan palvelukeskuksen saneeraamiselle ja laajentamiselle ja uuden 60-paikkaisen pääosin kaksikerroksisen hoivakodin rakentamiselle Kauniaisten 4. kaupunginosan kortteliin 48 tontille 9, joka on pinta-alaltaan 8 681 m². Rakennettava uusi kerrosala (seinävahvuudella 250 mm) on 3 334 k-m². Tontilla entuudestaan käytetyn rakennusoikeuden määrä on 1 867 k-m². Rakennusluvassa on muun ohella päätetty, että rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kuin ne ovat rakennuksen kohdalla. Kävely-yhteys istutettavalle tontinosalle tulee toteuttaa siten, että se ei tarpeettomasti pienennä istutettavaa aluetta ja on luonnollinen osa viheraluetta.

Alueella on voimassa Villa Bredan ja Palokunnankujan asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.3.2013. Rakennuspaikan tontti 9 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 5 200 kerrosalaneliömetriä ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennusala tontilla on osoitettu sitä kuvaavalla rakennusalamerkinnällä. Tontin itäosaan ja tontin 7 rajaa vasten on osoitettu puilla ja pensailta istutettavan alueen osa. Kaava-aluetta koskevien yleisten määräysten mukaan korttelialueiden piha- ja oleskelualueet, pääkulkuyhteydet ja rakennusten sisäänkäynnit on suunniteltava ja rakennettava esteettömiksi.

Autohalli ja tukimuuri rakennuspaikan länsi- ja pohjoisosassa ylittävät vähäisesti rakennusalan rajan, mutta näillä ylityksillä ei ole vaikutusta itäpuolella sijaitsevaan valittajan asunto-osakeyhtiön kiinteistöön.

Porrastetusti suunniteltu hoivakodin uudisrakennus sijoittuu asemapiirroksen mukaan asemakaavan rakennusalueelle ja lähimmillään noin 15 metrin etäisyydelle Asunto Oy Bredantie 12:n omistamalla tontilla 7 olevista asuinrakennuksista. Asemapiirroksessa on osoitettu tonttien väliselle rajalle noin neljä metriä leveä puilla ja pensailla istutettavan alueen osa. Kaupungin esittämässä hanketta koskevassa pihasuunnitelmassa ei ole osoitettu kivin katettua avo-ojaa, vaan siinä on osoitettu päällystettävä kävelypolku, joka kulkee myös istutettavan alueen osalla. Pihasuunnitelmassa on osoitettu edellä mainitulle alueelle muun ohella istutettavia, yli kaksi metriä korkeita havupensaita.

Asian oikeudellinen arviointi

Kaupunginvaltuustossa kaavakäsittelyn yhteydessä hyväksytyillä ponsilausemilla ei ole oikeudellista merkitystä asiassa, vaan rakennusluvan lainmukaisuus ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain perusteella.

Rakennushanke on rakennusoikeudeltaan ja kerroskorkeudeltaan asemakaavan mukainen ja sijoittuu myös rakennuspaikan itäosassa asemakaavan rakennusalueelle. Rakennuksen sijoitus on myös rakentamismääräyskokoelman G 1 -osan määräyksen mukainen. Hanke on istutettavan alueen osalta asemakaavan mukainen. Hankkeen ei myöskään voida katsoa maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettulla tavalla tarpeettomasti haittaavan naapurina. Koska edellytykset rakennusluvan myöntämiselle asemapiirroksen mukaisesti ovat tältä osin olleet olemassa, rakennuslupa on tullut myöntää eikä rakennuslautakunnan päätöstä ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 3 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Pykälän 4 momentin mukaan tähän päätökseen ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneissa asemakaavassa.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Taina Pyysaari (t) ja Jaana Moilanen.

Esittelevä jäsen



Jaana Moilanen

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Asunto Oy Bredantie 12
Bredantie 12,
02700 KAUNIAINEN

Oikeudenkäyntimaksu 97 euroa
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Jäljennös maksutta Kauniaisten rakennuslautakunta

Kauniaisten kaupunki