

Helsingin Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö koskien rakennuslupahakemuksesta R39-2016 (Kauniaistentie 7 / 2-250-2, vanhan kauppakeskuksen muutos) tehtyä valitusta

1032/10.03.00/2014

RAKL 26.10.2016 § 68

Lisätiedot:

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 09 5056 211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehty valitus rakennuslautakunnan päätök-
sistä 31.08.2016 § 55 ja 31.08.2016 §56.

Samassa valituksessa on käsitelty molempaa lupapäätöstä. Koska raken-
nuslautakunta on käsitellyt päätökset eri luvissa, on rakennuslautakunnan
vastauskin lupien osalta erillinen, vaikkakin lähes samansisältöinen. Vasti-
neissa hanketta on käsitelty kokonaisuutena (käsittää sekä laaennuksen
että vanhan kauppakeskuksen muutoksen) kuten on tehty myös valitukses-
sa.

Valituksessa vaaditaan, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Kauniaisten
kaupungin rakennuslautakunnan päätökset rakennusluvista, koska raken-
nusluvut ovat myönnetty ilman päivitettyjä alueen rakennusaikaisia ja pysy-
viä liikenne- ja pysäköintisuunnitelmia.

Valituksen mukaan Kauniaistentieltä (ja sen eri liittymistä) puuttuu liikenne-
suunnitelma, joka huomioisi alueen kokonaisuudessaan laajennetun kaup-
pakeskuksen rakentamisen jälkeen. Myös tilapäiset liikenne- ja pysäköinti-
järjestelyt rakennustöiden aikana on täysin suunnittelematta.

HHO on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien kyseistä vali-
tusta (**valituskirja liitemateriaalina**).

Hallinto-oikeus pyytää edelleen liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalai-
sen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lisäksi asiakirjoihin pyydetään liittämään karttaote, johon on merkitty ra-
kennuspaikka ja valittajan omistamat/ hallitsevat kiinteistöt.

Kyseiset asiakirjat ja alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallin-
to-oikeudelle viimeistään 14.11.2016.

Valituksenalainen päätös:

RAKL 31.08.2016 § 56

Lisätiedot:

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 09 5056 211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

RAKENNUSLUPA R40-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistöt: 2-252-1 ja 2-9902-100
Osoitteet: Kauniaistentie 9, Promenaadiaukio

Tontin 2-252-1 tiedot
Tontin pinta-ala: 3984m²
Rakennusoikeus: 5600(kok. Ro) / 3000(liik./tsto vähim.)kem²
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem²

Kaava: Voimassaoleva asemakaava 8.5.2006

Poikkeamispäätös: Ely 10.12.2015 (UUDELY/7130/2015)

Poikkeamispäätöksen mukaiset rakennusoikeudet:

6600(kok Ro)/2600-2700(liik./tsto vähim.) kem², josta korttelialueelle/tontille sijoituu 1600-1800 k-m²

Asuinrakennusoikeuden kerrosala:

3400 kem²

TOIMENPIDE:

Toimenpide: kauppakeskuksen laajennus, liiketilat + galleriakäytävä

Rakennetaan: 2415 (liiketilat) + 425 (galleria) + 56,5 (ylätason ph)= 2897 kem²
2393,5 (liiketilat) + 424 (galleria) + 50,5(ylätason ph)=
2868 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Galleriakäytävä lasketaan kaavanmukaisesti liiketiloihin

Liiketilän kerrosala: 2840 kem², 2818 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan) josta torialueelle sijoittuu: 1387 kem²

Tilavuus: 21000 m³
Kerrosuku: 1
Kokonaisala: 3393brm²
Paloluokka: P1
Vaativuusluokka: vaativa

HAKIJA:

Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab
Kiinteistö Oy Granin Kauppakeskus
Kauniaisten kaupunki

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Rasitesopimus	24.08.2016
Sopimus koskien käyttöoikeuden luovuttamista	24.08.2016
Kiinteistöjen vaihtokirja	24.08.2016
HSY: liitoskohtalausunto	20.05.2016
Johtokartta	06.04.2016
Alustava pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto	01.06.2016

Palotekninen suunnitelma, paloselvitys	12.08.2016
VSS tarkastelu	14.06.2016
Energiaselvitys, ET luokka (C)	01.06.2016
(e-luku = 230 kWh/m ² xa, raja-arvo 240 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 2,0)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	24.05.2016
Kaavoittajan lausunto	17.06.2016
Taloteknisten laitteiden melupäästöselvitys	19.08.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa kauppakeskus Granin laajennuksen rakentamiselle **(pääpiirustukset liitemateriaalina)**.

Kiinteistölle 2-252-1 rakennetaan myymälä ja liiketilaa. Kyseiset tilat yhdistetään olemassa olevaan kauppakeskukseen galleriakäytävällä. Galleriakäytävä ja osa liiketiloista sijoittuvat yleiselle torialueelle. Asiasta on Elyn myönteinen poikkeamis päätös **(liitteenä)**.

Liiketilojen autopaikointus on sijoitettu laajennuksen kattotasanteelle. Paikointusalueelle ajo tapahtuu olemassa olevan, kiinteistöllä 235-2-250-2 sijaitsevan rampin kautta. Ajoyhteyden rakentamiselle haetaan erillistä lupaa.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Myönteisen poikkeamis päätöksen mukaiset poikkeamat:

- ylitys kokonaisrakennusoikeudesta (kaavassa 5600 kem², myönnetty 6600 kem²)
- rakentaminen torialueelle (laajennus sijoittuu osin korttelialueen ulkopuolelle)
- poikkeama liiketilan vähimmäiskerrosalasta (kaavassa 3000 kem², myönnetty 2600-2700 kem², josta korttelialueelle sijoittuu 1600-1800 kem²)
- poikkeama asuinrakennusoikeudesta (kaavassa 2600 kem², myönnetty 3400 kem²)
- poikkeama kerrosluvusta
- poikkeama rakennusala tontin etelärajalla (arkadia ei edellytetä rakentaa, rakentaminen tontin rajaan asti)

Muut asemakaavasta poikkeamat:

- Kauniaistentien puoleiselle julkisivulle rakennetaan lippa, joka ylittää tontin rajan 1,5 metrillä.

Kauniaisten rakennusjärjestyksessä §:ssä 6 sanotaan mm. seuraavaa: *Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katu- tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti: kohta 2. Sisääntulokatokset, perustukset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat saavat ulottua tontin ulkopuolelle rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Asiasta on pyydettävä aina kuntatekniikan lausunto.*

Kauniaistentielle tuleva lippa on nähty tärkeäksi mm. kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa. Säältä suojattua kulkuyhteyttä kaikkiin liiketiloihin pidettiin lausunnossa tärkeänä.

Ylityksistä on saatu kaavoittajan ja kuntatekniikan puoltava lausunto ja ylityksistä on laadittu rasitesopimukset.

Kaavassa on annettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi +34,25.

Kyseisissä suunnitelmissa räystääslinjan korkeusasema on +29,70. Poikkeama kaavassa esitetystä korkeusasemasta on 6,5 metriä.

Koska korkeusero on merkittävä kaavassa määrättyyn ohjeelliseen räystääkorkoon nähden, on lupakäsittelyssä katsottu, että asia tulee käsitellä poikkeamana.

Poikkeamispäätöksessä on annettu lupa poiketa rakennuksen kerrosluvusta. Liiketilat ja niiden päälle sijoittuva paikoitusalue muodostavat suhteellisen korkean julkisivun kerroslukuunsa nähden.

Vaikkei poikkeamispäätöksessä ole käsiteltykään ohjeellisesta räystäskorosta poikkeamista, voidaan se hyväksyä sillä erityisellä syyllä, että kerrosluvusta on annettu myönteinen poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöksen mukainen toteutus johtaa väistämättä kaavan ohjeellista räystäskorkoa huomattavasti matalampaan räystäskorkeuteen.

Poikkeamista, joille ei ole saatu myönteistä poikkeamispäätöstä, on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto (**kaavoittajan lausunto liitemateriaalina**)

Edellä esitetyn johdosta voidaan kyseisiä poikkeamia pitää vähäisinä ja rakennuslautakunnan hyväksyttävänä.

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Palomuurin rakentamatta jättäminen, kyseisestä asiasta on laadittu rasitesopimus rajanaapurin kanssa.

Paloteknisessä suunnitelmassa poikkeamia määräyksistä on selvitetty seuraavasti: Laajennusosa muodostuu toiminnallisesta kokonaisuudesta, jonka palo-osastokoko on noin 3170 m². Palo-osastokoko ylittää E1:n mukaisen 2400 m² ja se on kompensoitu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla sekä automaattisella paloilmoitinilla.

Galleriakäytävään rajautuvien vanhojen liiketilojen julkisivu 2-3.kerroksessa ja 1.-2.kerrosten välinen välipohja, muutetaan laajennusosan toteutuksen yhteydessä osastoivaksi. Osastointi toteutetaan luokkaan EI 60 vanhojen kantavien rakenteiden mukaisena (kyseinen toteutus on käsitelty luvassa R39-2016). Toteutustapa poikkeaa E1:n mukaisesta toteutustavasta ja se on perusteltu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla ja automaattisella paloilmoitinilla.

Galleriatilaan rajautuvien vanhojen liiketilojen kantavat rakenteet säilytetään ja ne vastaavat luokkaa R60. Palonkestävyys poikkeaa E1:n mukaisesta ja on perusteltu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla sekä automaattisella paloilmoitinilla.

Isossa myymälätilassa kulkureitin pituus ylittää noin 16 metriä, poikkeama on perusteltu varustamalla tila automaattisella savunpoistolla.

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. koskien katolle sijoittuvan paikoitusalueen näkyvyyteen, ilmastointikoneen sijoittumiseen ja liikennejärjestelyjen toimivuuteen (**naapurihuomautukset liitemateriaalina**).

Kaavassa ei edellytetä autokatosten rakentamista. Kattotasanteen kohdalla julkisivua on jatkettu niin, että se muodostaa yhdessä pergolan kanssa näkösuojaa pysäköintialueelle.

Ilmastointikoneiden melutasosta on laadittu selvitys, jonka perusteella esitetyn suunnitelman mukaisesti toteutettuna määräykset täyttyvät. Laitteiden äänitasot tullaan tarkistamaan ennen rakennuksen käyttöönotto tarkastusta.

Naapurihuomautukset on lähetetty kaupungin yleisistä liikennealueista vastaavalle taholle tiedoksi. Liikennealueiden suunnittelusta vastaava taho on antanut asiasta lausunnon (**kuntatekniikan vastine naapurihuomautuksiin liitemateriaalina**).

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kauniaistentien puoleisessa julkisivussa 1 kerroksessa tulee jatkaa vanhan kaupakeskuksen 1 krs sisäänvetoa. Lastauslaiturin kohdalla sisäänvetoa ei tarvita. Näin lastauslaituri erottuu selvästi omaksi osaksi ja tulee paremmin havaituksi parantaen liikenneturvallisuuksi.

Ely on myöntänyt hankkeessa poikkeamis päätöksen mm. sille että rakennus voidaan rakentaa etelärajaan kiinni (arkadia ei edellytetä rakentaa, rakentaminen tontin rajaan asti).

Perusteluina poikkeamalle on esitetty seuraavaa (KH 14.10.2015): poikkeamisessa on kyse ensisijaisesti asuinrakennuksen toteuttamisesta erillisenä, jolloin sen kohdalla arkadin toteuttamiselle ei ole enää toiminnallisia tai kaupunkikuvallisia perusteita. Liikerakennuksen osalta suunnitelman lähtökohtana on keskittää palvelut säältä suojassa olevan galleriakäytävän varrelle, jolloin alkuperäisestä suunnitelmasta muuttuneessa tilanteessa ei ole myöskään tarkoituksenmukaista edellyttää arkadin toteuttamista liikerakennusosuuteen. Eli kaavapoikkeaman osalta edellä esitetyt edellytykset eivät toteudu liikerakennuksen osalta.

Kaupunkikuvatoimikunta näkee että arkadia on ehdottoman tärkeä edellytys liikkeiden toiminnan kannalta, koska galleriakäytävä ei palvele Kauniaistentien puoleisia liiketiloja.

Arkadiaa pidettiin tärkeänä myös siitä syystä, että se rikkoo ison yhtenäisen julkisivun ja tuo siihen eloa.

Kaikille kaupunkikuvaan vaikuttaville rakennusaikaisille muutoksille tulee saada sekä pääsuunnittelijan että rakennusvalvonnan hyväksyntä ennen niiden toteutusta.

Myös jatkosuunnittelun/detaljisuunnittelun ja rakennusaikaisen toteutuksen laatutaso tulee säilyttää korkeana.

Hakija on ottanut kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioon suunnittelussa.

PÄÄTÖSEHDOTUS:

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

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

Rakennettavan rakennuksen iv-laitteiden melutaso ei saa aiheuttaa määräysten vastaista meluhaittaa naapurikiinteistöillä. Ennen käyttöönotto tarkastusta tulee tehdä mittaukset, joissa äänitasojen määräysten mukaisuudesta varmistutaan.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Kaikille kaupunkikuvaan vaikuttaville rakennusaikaisille muutoksille tulee saada sekä pääsuunnittelijan että rakennusvalvonnan hyväksyntä ennen niiden toteutusta. Myös jatkosuunnittelun/detaljisuunnittelun ja rakennusaikaisen toteutuksen laatutaso tulee säilyttää korkeana.

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.

Kyseistä laajennusta ei voida ottaa käyttöön ennen kuin käyttöönottokatselmus olemassa olevan kauppakeskuksen muutoslupaan (R39-2016) on tehty (ajoyhteyden rakentaminen ym.).

Lastaustilan verkkoseinä on toteutettava riittävän avoimena, jotta savunpoisto ym. tilalta vaadittavat tekniset ominaisuudet täyttyvät.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasiitteena naapurikiinteistöjä rasittavat, 24.8.2016 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset, oikeudet.

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 katselmuksia:

- sijaintikatselmus (myös mahdollinen maalämpökaivo)
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta (ks. Espoon rakennusvalvonnan nettisivut/lomakkeet/loppukatselmuksen ilmoituslomake, sisältää myös tarkastusasiakirjan yhteenvedon)

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

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus
- rakennesuunnitelmat
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
- työmaasuunnitelma

Luvan hakuvaiheen arvio hankkeen vaativuustasosta:

Pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta vaativa.

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty: Stefan Ahlman

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 nettisivuilta. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydetäessä katselmuksien yhteydessä.

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

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus alikirjoituksellaan.

Kokouksessa esiteltiin päivitetyt suunnitelmat:

Päivitettyissä suunnitelmissa lauhdutintila on melusuojattu ulkoseinärakenteilla naapurirakennukseen päin, jolloin uloin räystäslinja on kyseisen tilan kohdalla noussut metrillä (+28,7=>+29,7). Rakennuksen katolla parkkialueen reunassa sijainnut säleikköaitaus (yläreunan korkeus +30,04) on sen sijaan poistunut suunnitelmista. Päivitetyt suunnitelmat ovat pöytäkirjan **liitteenä**.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rakennustarkastajan selvitys Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyn valituksen johdosta

Valittajan valitusoikeus:

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Valittaja hallitsee vuokrasopimuksen nojalla yhden osan kauppakeskuksesta. Kauppakeskuksessa on lisäksi useita muita liiketiloja ja vuokralaisia. Oikeuskäytännössä on katsottu, että rakennuksen yksittäisellä osakkeenomistajalla ei ole naapurin ominaisuudessa valitusoikeutta, vaan valitusoikeuden tulee perustua siihen, että lupapäätös välittömästi vaikuttaa tämän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Vastaava koskee yksittäisen tilan vuokralaista.

Todettakoon, että valittaja ei ole lupahakemuksen vireillä ollessa huomauttanut valituksessa esiin tuoduista seikoista. Voidaan perustellusti kyseenalaistaa onko yhdellä kiinteistön vuokralaisella oikeus valittaa kiinteistön omistajan hakemasta rakennuslupapäätöksestä. Se, miten kyseinen päätös vaikuttaa kiinteistön vuokralaisten toimintaan, riippuu pitkälti siitä, minä sisältöisen vuokrasopimuksen osapuolet ovat tehneet, ja siitä, onko kyseinen lupapäätös ristiriidassa kyseisen vuokrasopimuksen kanssa. Tämä on kuitenkin yksityisoikeudellisesti ratkaistava asia, eikä kuulu rakennuslupa-asian käsittelyyn. Oikeuskäytännössä on myös katsottu, ettei vuokralaisella ole valitusoikeutta (KHO 3.6.1983/2096), ei edes silloin kun päätöksestä aiheutuu vuokralaiselle huomattavia taloudellisia menetyksiä (Turun HAO 28.01.2015 15/0018/1). Viimeksi mainitussa tapauksessa hallinto-oikeus katsoi, että kysymyksessä on ravintolatoimintaan ja vuokrasopimukseen liittyvät vaikutukset, joita on pidettävä vain päätöksestä johtuvina välillisinä vaikutuksina eikä kyseinen päätös maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla välittömästi vaikuttanut ravintolatilat vuokranneen B Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Se, että kauppakeskuksen laajennuksen myötä alueelle tulee lisää liikkeitä, mukaan lukien toinen päivittäistavarakauppa, ei ole rakennuslupa-asiaan liittyvä asia. Hankkeesta mahdollisesti syntyvä lisääntyvä kilpailu asiakkaita ja pysäköintipaikoista on pidettävä päätöksestä johtuvina välillisinä vaikutuksia eikä myönnetty rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla välittömästi vaikuta valittajan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Koska valittajalla ei ole katsottava olevan asiassa valitusoikeutta, valitus on jätettävä tutkimatta.

Lausuntoa varten annetut lisäselvitykset ja liitteet:

Pääsuunnittelijan lisäselvitys

Kaavoittajan lausunto
Kuntatekniikan lausunto
Tilastokartta liikenneonnettomuuksista

Valituksessa on esitetty että rakennuslautakunnan päätös tulee kumota, koska rakennusluvut on myönnetty ilman päivitettyjä alueen rakennusaikaisia ja pysyviä liikenne- ja pysäköintisuunnitelmia.

Valituksen mukaan Kauniaistentieltä (ja sen eri liittymistä) puuttuu liikennesuunnitelma, joka huomioisi alueen kokonaisuudessaan laajennetun kaupakeskuksen rakentamisen jälkeen. Myös tilapäiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt rakennustöiden aikana on täysin suunnittelematta.

Vastine valituksessa esitettyihin perusteluihin:

Yleistä:

Rakennusaikainen työmaasuunnitelma, johon liittyy myös työmaa-aikainen liikennesuunnitelma, laaditaan ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennusvalvonta tulee vaatimaan, että kyseinen suunnitelma on laadittu ennen rakentamisen aloittamista ja että sekä kaupungin kuntatekniikka että maankäyttö on sen hyväksynyt. Työmaasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon se, ettei rakentamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa ympäristölle. Kyseinen menettely on suurten hankkeiden osalta yleisesti voimassa olevien käytäntöjen mukainen.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksissä (MRL 135§:n 1momentin kohdassa 4) sanotaan ainoastaan, että rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

Kiinteistön ulkopuolisen liikenne- ja pysäköintisuunnitelman puuttuminen ei, kun vielä ottaa huomioon sen, että kyseisen laajennuksen autopaikat eivät sijaitse kiinteistön ulkopuolisilla alueilla, ole peruste olla myöntämättä rakennuslupaa.

Rakennuslupaa haetaan laajennukselle, joka sijoittuu kiinteistölle 2-252-1 ja kiinteistön viereiselle yleiselle alueelle. Laajennuksen vaatimat autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan kyseisen laajennuksen katolla sijaitsevalle paikoitusalueelle. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ei lähdetä tarkastelemaan alueen autopaikoitusta tai liikennejärjestelyjä laajemmin, nämä asiat tutkitaan ja ratkaistaan muissa kaupungin päätöksentekokoelimityksissä. Valituskirjelmässä on nostettu esille naapurihuomautus, joka koskee alueen laajempaa liikennesuunnittelua. Valituskirjelmässä siinä yhteydessä mainittu ajoramppi sijaitsee huomattavasti kaupakeskusta etäämmällä (54 m), eikä sen liikennejärjestelyt kuulu nyt käsiteltävänä olevaan rakennuslupakäsittelyyn.

Naapuri on lähettänyt rakennuslautakunnalle kirjeen valituksen johdosta, jossa se ilmoittaa, että se ei vastusta hankkeita (**kirje liitemateriaalina**).

Alueella on voimassa oleva kaava (2006) ja vuonna 2015 myönnetty poikkeamispäätös, joiden yhteydessä autopaikkojen tarve ja liikennejärjestelyt yleisellä tasolla on selvitetty (**kaavoittajan ja kuntatekniikan lausunto asiasta liitteenä**).

Rakennusluvan yhteydessä tarkastellaan ainoastaan sitä, että hanke on kaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen. Autopaikkojen kaavanmukainen toteutuminen ratkaistaan aina rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusluvan myöntämisen perusteet:

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

MRL 135 §:ssä määritellään rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella seuraavasti:

1. rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

2. rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; (117 d käyttöturvallisuus)

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 1 momentin kohdat 1, 2 ja 4. Viitaten edellä valitusoikeuden yhteydessä lausuttuun, MRL 135 §:n 1 momentin 6 kohta ei tule sovellettavaksi, koska valittaja ei ole asiassa katsottava olevan naapuri.

MRL §135 mom.1 kohta 1.

rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

Kyseisessä valituksessa viitataan autopaikkojen määrään.

Kiinteistöllä on voimassaoleva asemakaava.

Asemakaavasta ei ole haettu poikkeamaa autopaikkamäärän osalta.

Asemakaavassa ratkaistaan autopaikkavaatimus kunkin kiinteistön osalta. Kyseisellä kiinteistöllä kaavassa autopaikkojen määrä on määritelty siten, että autopaikkoja on rakennettava 1 ap/45 (liikerakentaminen) kem². Luvas-
vassa käsiteltävä rakentaminen on liikerakentamista. Liikerakentamisen kerrosala laajennusluvassa (R40-2016) on 2868 kem², jolloin kaavanmukainen autopaikkavaatimus on 64 ap. Autopaikkoja hankkeessa toteutetaan 68, joka on neljä autopaikkaa yli sen, mitä kaava vaatii. Muutosluvassa (R39-2016) kerrosala ei lisäännä, joten vaadittava autopaikkamääräkään ei lisäännä.

Rakennushanke on siis voimassaolevan asemakaavan mukainen valituksessa esitetyiltä osin.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös ja rakennusluvassa on vähäisiä rakennusluvassa luvitettuja kaavapoikkeamia, joista valituskirjelmässä ei ole esitetty valitusta.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL 135 §:n 1 momentin kohdan 1 rakennusluvan edellytyksistä.

MRL §:n135 mom. 1 kohta 2.

rakentaminen täyttää sille MRL 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset

Kyseisessä valituksessa on viitattu MRL:n pykälään 117 d, käyttöturvallisuus.

Kyseisessä pykälässä sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotoista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Valituksessa on esitetty, että ajoramppi, joka johtaa liikerakennuksen katolta sijaitsevalle paikoitusalueelle on hyvin kapea, vaikea ja vaarallinen ajaa. Edelleen valituksessa on esitetty, että ajoramppiin päästäkseen autoilijat joutuvat ylittämään kevyen liikenteen väylän edessä olevan suojatien, jossa liikkuu paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Ramppi olemassa olevan kauppakeskuksen katolle on luvitettu olemassa olevan kauppakeskuksen rakennusluvan yhteydessä, eikä ole mitään syytä olettaa, että se ei olisi turvallinen jatkossakin. Kyseinen ramppi ei liity nyt käsiteltävään laajennuslupaan, eikä muutoslupaan.–

Rakennuksen omistajalla on kuitenkin kaikissa tilanteissa velvollisuus pitää rakennus siinä kunnossa, ettei se vaaranna käyttöturvallisuutta.

Nykyisen liikerakennuksen katolla on ollut paikoitusta vuodesta 2001 lähtien. Kattotasolla toimii myös useita liiketiloja (mm. Posti vuoteen 2015 asti), joten voidaan olettaa, että liikenne rampin ja kattopysäköinnin alueella on ollut ajoittain suhteellisen vilkasta. Lisäksi ramppi on lämmitetty, joka parantaa liikenneturvallisuutta liityttäessä Kauniaistentien katualueeseen. Poliisin tilastojen mukaan ko. paikassa ei ole tapahtunut yhtään onnettomuutta viiden viimeisimmän vuoden aikana (**tilastokartta liikenneonnettomuuksista liitemateriaalina**).

Kyseisen lupahakemuksen yhteydessä ramppia ei ole pidetty ajoyhteytenä, joka olisi vaarantanut MRL 117 d § mukaisen käyttöturvallisuuden ja edellä esitetty tilasto vahvistaa tätä näkemystä (**pääsuunnittelijan lisäselvitys liitemateriaalina**).

Laajennuksen huoltoliikenne on järjestetty omanaan siten, että se on toisessa reunassa uutta kauppakeskusta, eikä se vaikuta millään lailla nykyisen rampin liikennöintiin. Kaikilta muilta osin vanhat huoltoyhteydet ja toiminnot nykyiseen kauppakeskukseen pysyvät entisellään.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL §:n 135 momentin 1 kohdan 2.

MRL §135 mom. 1 kohta 4.

rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen

Rakennuspaikka rajautuu suoraan LPA-1 alueeseen (paikoitusalue), jonka lisäksi kattotasanteella olevalle paikoitusalueelle on ajoyhteys rampin kautta. Paikoitusalueelta on suora yhteys kaupungin yleiseen katuverkostoon.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL §:n 135 kohdan 4.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ei siis tarkastella liikennemääriä, vaan ne ovat suunnitteluperusteita kaava- ja liikennesuunnittelussa (**ks. kaavoittajan ja kuntatekniikan lausunto**). Valituksessa esitetyt liikennesuunnitelmiä ja tilapäisiä rakennusaikaisia liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä koskevat väitteet eivät ole esteenä rakennusluvan myöntämiselle.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta että rakennusluvan edellytykset täyttyvät ja valitus on näin ollen aiheeton.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta katsoo, että valitus tulee jättää tutkimatta tai että se tulee hylätä edellä esitetyn perusteella aiheettomana.

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.

.....

Todettakoon, että tämän pykälän osalle jaettiin kokouksessa pöydälle päivitetty lausuntoehdotus, päivitetty maankäytön ja kuntatekniikan lausunnot sekä As Oy Kauniaisten Sebastos Bostad Ab:n Rakennuslautakunnalle osoittama, 24.10.2016 päivätty kannanotto (oheismateriaali), jotka oli jo aiemmin toimitettu sähköpostitse lautakunnan jäsenille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.