

Helsingin Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö rakennuslautakunnan päätöksestä R29-2017

49/10.03.00/2017

RAKV 21.08.2017 § 46

Lisätiedot:

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050 308 3211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehty valitus rakennuslautakunnan päätöksestä 26.04.2017 § 26 ja kyseisen luvan aloituslupapäätöksestä.

Helsingin hallinto-oikeus on antanut päätöksen koskien aloituslupaa. Päätöksessään HHO pitää rakennuslautakunnan päätöksen aloitusluvan myöntämisestä voimassa, joten tähän asiaan ei ole tarvetta lausua.

Valituksessa vaaditaan kyseisen rakennuslupapäätöksen ja aloituslupapäätöksen kumoamista ja toimenpiteiden välitöntä keskeyttämistä.

HHO on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien kyseistä valitusta (**valitus ja valituksenalainen rakennuslupapäätös liitemateriaalina**).

Hallinto-oikeus pyytää edelleen liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Kyseiset asiakirjat ja alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 25.08.2017.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

VALITUKSEN TEKIJÄT:

kiinteistö 5-57-25 kaksi omistajaa

Valituksen tekijä vaatii rakennuslupapäätöksen R29-2017, 26.06.2017 §26 kumoamista ja toimenpiteiden välitöntä keskeytystä.

Kyseinen lupa käsittää kahden erillispientalon rakentamisen ja kahden maalämpökaivon poraamisen. Puiden kaatamiselle on myönnetty erikseen maisematyölupa. Kyseinen lupa on lainvoimainen.

Töiden aloittamiselle on myönnetty aloituslupa ennen luvan lainvoimaisuutta. Kyseisestä luvasta on valitettu ja HHO on pitänyt luvan voimassa.

Valituksen tehneet ovat esittäneet, että rakennusluvan toteutuksen myötä tapahtuva yleisilmeen muutos aiheuttaa ympäristölle kohtuutonta haittaa
Valituksen tekijä on esittänyt, että rakennushankkeen yhteydessä kaadettavien puiden merkitys heidän kiinteistön arvoon on merkittävä ja aiheuttaa näin kohtuutonta taloudellista haittaa.

Valituskirjelmässä on viitattu Kauniaisten kaupungin ohjeeseen: *Kasvillisuuden ja luontoalueiden suojaaminen sekä arviointi maisematyöluvun tarpeesta puun kaatoon Kauniaisissa*. Lisäksi kirjelmässä on viitattu Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestykseen.

Kyseinen ympäristöpuolen laatima toimintaohje puiden kaadosta on yleisluontoinen toimintamalli. Puiden kaadot käsitellään tarkemmin hanke- ja kiinteistökohtaisesti siinä yhteydessä, kun kyseisentyyppinen hanke käynnistyy.

Puiden kaato käsitellään hankekohtaisesti siten, että ensin arvioidaan maisematyöluvaratarve kaadolle, jos maisematyöluva katsotaan tarpeelliseksi, puiden kaatamisesta annetaan valituskelpoinen päätös. Näin on toimittu myös kyseisessä tapauksessa. Puiden kaadolle on myönnetty maisematyöluva, josta naapureilla on ollut valitusoikeus. Naapurit eivät ole kuitenkaan luvasta valittaneet ja lupa on lainvoimainen.

Näiden valituskirjelmässä esitettyjen ohjeiden säädösten lisäksi rakentamista ohjaa rakennusjärjestys ja kaavoitus.

Luvan myöntämisen yhteydessä on arvioitu, että esitetty suunnitelma täyttää valituskirjeessä esitetyt rakennusjärjestyksen pykälät 5 ja 14 (kaupunkikuvalliset vaatimukset ja pihamaan rakentamiselle esitetyt vaatimukset, turvallisuudesta ja käyttökelpoisuudesta ja naapurin huomioimisesta).

Kaavassa määritellään se, mitä kiinteistöllä saa rakentaa. Kyseinen kaava sallii kerrosalaltaan 482 kem² paritalon rakentamisen. Kiinteistölle on myönnetty poikkeamispäätös, joka sallii asuntojen rakentamisen kahteen erillispientaloon.

Kiinteistö on kooltaan 1205 m², joten tontin pinta-ala tulee käytettyä suhteellisen tehokkaasti rakentamiseen, eikä puustolle jää tilaa kuin tontin reuna-alueilla.

Kiinteistön omistajalla on oikeus toteuttaa kaavan- ja poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen, jos se lisäksi noudattaa muita rakentamista sääteleviä määräyksiä ja asetuksia.

Kyseinen rakentaminen on kaavan- ja poikkeamispäätöksen mukaista, vähäistä rakennusluvassa käsiteltyä poikkeamaa lukuun ottamatta.

Kyseinen vähäinen poikkeama on rakennusjärjestyksen mukaisia, eikä kohdistu naapurin suuntaan. Vähäisestä poikkeamasta ei myöskään ole esitetty huomautuksia valituskirjeessä.

Valituksen tehneet ovat esittäneet, että tieliittymä on vaarallinen ja se tulisi siirtää.

Valituskirjeessä on esitetty mm. että hanke ei täytä rakennusjärjestyksen pykälää 18, joka käsittelee tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Lupakäsittelyssä on arvioitu, että suunnittelijan esittämä tieyhteys rakennuksille on hyväksyttävissä. Tieliittymä vie tontin pinta-alasta suhteellisen pienen osuuden, tontin pienuudesta johtuen tämä on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu. Autoa ei jouduta peruuttamaan yleiselle tielle ajettaessa ja riittävä näkemäalue

tieliittymän osalta on mahdollinen toteuttaa, lisäksi luvassa on edellytetty että asia varmistetaan vielä toteutuksen yhteydessä.

Kauniaisissa teiden turvallisuudesta vastaava taho ei ole nähnyt estettä tieliittymän sijoitukselle esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.

Edellä esitetyn perusteella luvan myöntämisen yhteydessä on arvioitu, että esitetty suunnitelma täyttää valituskirjeessä esitetyn rakennusjärjestyksen pykälän 18 (*Tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyt*), joka edellyttää, että tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Valituksen tehneet ovat esittäneet huomautuksia korkeusasemasta ja tukimuurista.

Kyseisen suunnitelman ja tien rakentaminen edellyttää louhintatöitä, joiden toteutuminen tulee valituskirjeen mukaan todennäköisesti aiheuttamaan haittaa naapurikiinteistön rakennuksille, eikä rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä esitettyjen suunnitelmien mukaisesti olisi olemassa.

Valituskirjeessä esitetään mm. lisäksi että tukimuurin rakentamiselle ei ole rakennusjärjestyksen § 16 edellytettyjä erityisiä syitä.

Louhintatöitä säätelee Valtioneuvoston asetus räjäytys- ja louhintatyön turvallisuudesta (644/2011).

Rakennusvalvonta käy asiaa läpi lähinnä aloituskokouksen yhteydessä.

Poliisi valvoo kyseisen lainsäädännön noudattamista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on vastuu siitä, että louhintatyöt suoritetaan voimassaolevien lakien ja asetusten mukaisesti.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, ettei rakentamisessa aiheuteta haittaa toiselle kiinteistölle.

Mahdollisissa riitatapauksissa asian ratkaisee käräjäoikeus.

Rakennusluvan myöntämisen yhtenä edellytyksenä on se, että rakennuspaikalle on mahdollista järjestää tieyhteys, rakennusluvan yhteydessä on todettu, että tieyhteys rakennuspaikalle on järjestettävissä. Luvassa on esitetty mahdollisena tieyhteytenä naapuritontin rajan läheisyyteen rakennettavaa tietä. Kyseisen tien rakentaminen on edellyttänyt puiden kaatamista. Valituskirjeessä on esitetty, että kyseisten puiden kaataminen aiheuttaa oleellisen maisemallisen haitan naapurikiinteistölle. Puiden kaatoon on haettu ja myönnetty maisematyöluupa, josta ei ole valitettu ja joka on lainvoimainen.

Rakennusluvan yhteydessä on katsottu, että tien ja tukimuurin rakentamiselle on rakennusjärjestyksessä edellytetyt erityiset syyt olemassa.

Tontti on pieni suhteessa kaavassa sallittuun tehokkuuteen. Tieliittymän sijoittaminen suunnitelmien mukaisesti vie tontin pinta-alasta mahdollisimman vähän ja mahdollistaa viheralueen sijoittumisen niin Mäntymäentien, että Bredantien puolelle.

Tukimuuri ja tie sijoittuu huomattavasti alemmalle tasolle valituskirjeen lähittäjän tonttiin nähden, joten näkymän tielle- ja tukimuurille ei voida katsoa häiritsevän naapurikiinteistön käyttöä.

Lisäksi valituskirjeessä on esitetty huomautuksia mm. maisematyöluvasta ja päätösten tiedoksiannosta.

Hankkeelle on myönnetty erillinen maisematyöluva, joka on lainvoimainen. Kyseisen maisematyöluvan toteutus ja valvonta ovat erillisiä asioita, eikä niitä käsitellä kyseisen rakennusluvan yhteydessä.

MRL § 142 sanotaan mm. seuraavaa:

Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet. Jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää **ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle**. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Maankäyttö ja rakennuslaki edellyttää, että lupapäätös tulee lähettää **pyynnöstä** huomautuksen jättäneille. Lisäksi MRL:n mukaan jäljennös voidaan lähettää ensimmäiselle huomautuskirjeen allekirjoittaneelle. Naapurihuomautuksen yhteydessä naapuri on lausunut toisen omistajan puolesta. Päätösote on lähetetty tälle lausunnon antaneelle henkilölle, joten voidaan todeta, että tiedottaminen päätöksestä on tapahtunut vähintään lain edellyttämällä tavalla.

Ehdotus:

Edellä esitetyn perusteella rakennusvaliokunta toteaa päätöksen kaikilta osin rakentamiselle asetettujen lakien ja määräysten mukaiseksi ja pyytää Helsingin hallinto-oikeutta hylkäämään tehdyn valituksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.