

Rakennuslautakunta	§ 31	17.06.2015
Rakennuslautakunta	§ 37	26.08.2015

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö rakennuslautakunnan päätöksestä § 31, 17.6.2015
(5.kaupunginosan korttelin 57 tontti 15, Mäntymäentie 16, toisen tieliittymän rakentaminen)

702/10.03.00/2014

RAKL 17.06.2015 § 31

RAKENNUSLUPA R21-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa:	5
Kortteli:	57
Tontti:	15
Osoite:	Mäntymäentie 16
Kaava:	Voimassaoleva asemakaava (v.1964)

TOIMENPIDE:

Toisen tieliittymän rakentaminen.

Hakijana on rakennuspaikan haltija.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Kaavoittajan lausunto (liitemateriaalina)	22.04.2015
Kuntatekniikan sp lausunto (liitemateriaalina)	13.01.2014
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto (liitemateriaalina)	05.05.2015
Kaupunginpuutarhurin sp lausunto (liitemateriaalina)	08.04.2015

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija hakee rakennuslupaa toiselle tieliittymälle.

Tien siirron syyksi esitetään mm. sitä, että yhden tasapuolisesti taloja A ja B palvelevan liittymän rakentaminen vaatisi kahden puun (männyn ja vaahteran) kaatamista, ja että liikenne nykyisen yhden liittymän kautta tulisi talolle B kapeaksi ja hankalaksi.

Eriyisenä syynä toiselle ajoliittymälle hakija on esittänyt sitä, että näin voidaan viheralueen määrää kasvattaa tontilla ja että molempien puiden

ympäristö voidaan esitetyssä suunnitelmassa rauhoittaa kokonaan autoliikenteeltä.

Hakija on esittänyt että tontin pitkän muodon ansiosta uusi liittymä tulisi olemaan kaukana kaikista jo olemassa olevista liittymistä (**hakijan selvitys perusteluineen liitemateriaalina**).

Kauniaisten rakennusjärjestyksen §:ssä 18 sanotaan mm. seuraavaa: Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.

Puutarhuri on lausunnossaan arvioinut männyn maisemallisesti merkittäväksi.

Kauniaisissa puun kaatamisesta antaa lausunnon mm. Kauniaisten kaupunginpuutarhuri. Jos puu luokitellaan maisemallisesti merkittäväksi, kuten se on puutarhurin antamassa sähköpostilausunnossa luokiteltu, sen kaatamiseksi tulee hakea maisematyölupa. Maisematyöluvan myöntää Kauniaisissa ympäristöpäällikkö. Eli, jos tieliittymää halutaan siirtää siten, että sen johdosta joudutaan kaatamaan puu, tulee puunkaato käsitellä edellä esitetysti.

Rakennukselle B on haettu ja saatu rakennuslupa vajaa vuosi sitten. Uusi rakennus on ollut tuolloin mahdollista suunnitella siten, että ajo rakennukselle ei muodostuisi kapeaksi ja hankalaksi. Uuden valmisteilla olevan rakennuksen kylkeen on suunniteltu sisääntuloporras ja istutuskaukalo, jotka kaventavat ajoväylää. Myönnetyn rakennusluvan lupasuunnitelmissa esitettyä ajoväylän leveyttä (3,6m) voidaan pitää riittävänä.

Viheralue, tien viereisellä istutusalueella, ei nyt esitetyssä ratkaisussa lisäännä. Kyseisellä ratkaisulla saadaan lisättyä rakennusten välille kapea istutuskaisa, mutta menetetään vastaavasti viheraluetta kadunpuoleisen rajan tuntumassa.

Tien viereinen istutusalue on kaavallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeämpi viheralue, kuin mitä rakennusten välinen alue.

Kauniaisten maankäyttö perustuu huvilakaupunki-ideologiaan, jossa tiiviin kaupunkirakenteen vehreys tulee rakennetuilta tonteilta. Tästä syystä kaupunki on tehnyt linjauksen mm. ajoneuvoliittymien rajoittamisesta yhteen tonttia kohden (**kaavoittajan lausunto liitemateriaalina**).

Toisen ajoneuvoliittymän myöntämisen edellytyksiä ja syitä on tarkasteltu rakennuslupien yhteydessä, kuten kaavasta poikkeamia, eli niille on vaadittu erityisiä syitä. Tarkastelussa on otettu huomioon myös se, ettei poikkeaman myöntäminen saa aiheuttaa kerrannaisvaikutuksia koko kaupungin alueella.

Kyseisessä tapauksessa yhden liittymän toteuttaminen ei vaadi maastollista muokkausta eikä sillä saada myöskään kadunvarren viheraluetta lisättyä.

Yksi päätöksenteon kriteereistä on luvanhakijoiden tasapuolinen kohtelu. Linjaus yhdelle tieliittymälle on lähtenyt maankäytöllisistä tavoitteista (**ks. kaavoittajan lausunto**).

Naapureita on hankkeen johdosta kuultu hakijan toimesta.

Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella olla myöntämättä haettua lupaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

RAKL 26.08.2015 § 37

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa rakennuslautakunnan päätöksestä (§ 31, 17.6.2015) tehdyn valituksen johdosta. Päätös koskee rakennuslupaa R21-2015, Mäntymäentie 16, toisen tieliittymän rakentamista. (**Valitus liitemateriaalina**)

Lausuntoon tulee liittää valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat kaikki asiakirjat.

HHO on myöntänyt asiakirjojen toimittamiselle lisää aikaa. Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 26.9.2015.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Helsingin hallinto-oikeudelle on lähetetty valituskirje koskien Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnan päätöstä R21-2015. Päätös koskee toisen tieliittymän rakentamista erillispientalotontille. Rakennuslautakunta hylkäsi päätöksellään (§ 31, 17.6.2015) hakemuksen rakennusjärjestyksen ja tämän päivän linjauksien vastaisena.

Kyseisessä valituskirjeessä on esitetty, että kielteisessä päätöksessä hakijaa ei ole kohdeltu tasapuolisesti suhteessa aiempiin luvanhakijoihin, koskien toista ajoneuvoliittymää.

Kyseinen väite ei pidä paikkaansa, vaan päätös on linjassa muihin tieliittymää koskeviin päätöksiin ja ennakkoneuvotteluissa annettuihin linjauksiin.

Tarkemmat perustelut:

Kauniaisissa iso osa pientaloista sijoittuu tontille, joille kaava sallii useamman kuin yhden pientalon rakentamisen. Usein tontin omistajat ovat laatineet kiinteistölle hallinnanjakosopimuksen, joka mahdollistaa tontin jakamisen eri hallinnanjakoaueisiin. Lähes aina, siinä vaiheessa kun hallinnanjakoa suunnitellaan, halutaan järjestää myös erillinen ajoneuvoyhteys eri hallinnanjakoaueille. Rakennusvalvonnan ja kaupungin linjaus asiassa käydään yleensä läpi viimeistään luonnossuunnittelun yhteydessä, eikä asia mene siksi useinkaan rakennuslautakunnan päätettäväksi.

Toisen tieliittymän myöntämisessä on tehty tiukka linjaus. Linjaus on osin poliittinen ja maankäytöllinen (ks. kaavoittajan lausunto).

Toista tieliittymää ei ole myönnetty kuin tietyin edellytyksin. Näitä edellytyksiä ovat olleet mm. tontin korkeuseroista johtuva vaikeus tien

rakentamiselle ja se, että vanhan rakennuksen sijainnin johdosta tielinjaus tulisi viemään suuren osan tienviereisen tontinosan viheralueesta. Yhteinen tieyhteys tulee olla myös kohtuullisin toimenpitein rakennettavissa. Myös liikenneturvallisuus otetaan aina huomioon tieliittymämuutosta tai lisäystä suunniteltaessa.

Kyseisessä tapauksessa yhden liittymän toteuttaminen ei vaadi maastollista muokkausta eikä sillä saada myöskään oleellisesti kadunvarren viheraluetta lisättyä. Edelleen voidaan katsoa, että yhteys yhden tieliittymän kautta ei aiheuta kohtuuttomia toimenpiteitä rakennushankkeelle. Eli hakijan esittämät perustelut/erityiset syyt toiselle tieliittymälle eivät ole sen tyyppiset, että lupa olisi tullut myöntää.

Päätös olla myöntämättä lupaa kahdelle tieliittymälle perustuu Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksen pykälään 18. Kyseisessä pykälässä sanotaan mm. seuraavaa: *Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.*

Kyseinen asia on tullut rakennusjärjestykseen vuonna 2004, vuoden 1993 rakennusjärjestyksessä toisen tieliittymän rakentamista ei ole rajoitettu **(vanhat rakennusjärjestykset liitemateriaalina)**.

Valituskirjeessä on otettu esille esimerkkitapauksia, joissa toinen tieliittymä tontille on toteutettu.

Selvityksiä esitettyihin esimerkkitapauksiin:

Osa esimerkeistä on sen tyyppisiä, että iso tontti on jaettu kahdeksi eri tontiksi, jolloin tieliittymiä sallitaan kaksi (Heikelinkuja 5, Kavallintie 7, Rantamajantie 4 ja Rantamajantie 6).

Esimerkissä Asematie 48 toinen tieliittymä on yhteinen naapuritontin kanssa, jolloin kahdella vierekkäisellä tontilla on ainoastaan kaksi liittymää. Tilanne on siis täysin rakennusjärjestyksen mukainen.

Bembölientie 18:sta on voimassa oleva rakennuslupa, jonka toteutus on kesken.

Tontille ei ole myönnetty lupaa rakentaa kahta tieliittymää. Rakennusluvan mukainen toteutus tullaan tarkistamaan viimeistään loppukatselmuksen yhteydessä.

Muissa esimerkkitapauksissa, joilla on kaksi ajoliittymää, rakentaminen on tapahtunut ennen vuonna 2004 hyväksyttyä rakennusjärjestystä. Eli tuolloin kahden tieliittymän rakentamista ei oltu rakennusjärjestyksessä rajoitettu.

Kyseisessä esimerkkiluettelossa on kaksi kohdetta, joissa kaksi ajoneuvoyhteyttä on käsitelty myönnetyn rakennusluvan yhteydessä. Mäntymäentie 29 hankkeessa on myönnetty lupa erityisleveälle tieliittymälle **(katunäkymä ja asemapiirustus liitemateriaalina)**. Liittymä on toteutettu kahtena vierekkäisenä liittymänä.

Kun ottaa huomioon sen, että tieliittymän kautta on kulku kadunvarrella sijaitsevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa ja kellarikerroksessa sijaitsevaan autotalliin, ja lisäksi tontin takaosassa sijaitsevalle rakennuspaikalle, on kulku ollut mahdoton järjestää tontin maastollisista tasoeroista johtuen yhden normaalilevyisen tieliittymän kautta. Myös Stenbergintie 12 rakennusluvassa on myönnetty kaksi tieliittymää. Rakennuslupapäätöksessä toista tieliittymää on perusteltu sillä, että olemassa olevalle talolle johtavaa tietä ei voida käyttää takatalon kulkuun ilman, että talon edessä olevaa puustoa joudutaan kaatamaan. Tie on suunnitelmassa sijoitettu alueelle, josta tullaan vetämään vesi- ja viemäriinjaukset uudelle rakennuspaikalle, näin vanhan rakennuksen edessä oleva alue voidaan jättää istutettavaksi tontinosaksi. **(Lupapäätös liitemateriaalina)**

Voidaan siis todeta, että kyseinen rakennuslautakunnan päätös on linjassa muihin samantyyppisiin päätöksiin ja hakijaa on kohdeltu tasapuolisesti suhteessa muihin luvanhakijoihin.

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 tarkastettiin välittömästi.