



Helsingin hallinto-oikeus
Tuomioistuimet-talo,
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

helsinki.hao(@)oikeus.fi

Asia: Rakennusluvan hakijan selitys rakennuslupa-asiassa R27-2015, joka koskee palvelukeskus Villa Bredan saneerausta ja laajennusta osoitteessa Bredantie 16-14, Kauniainen (RAKLTk § 42, 26.8.2015), jatkoaikaa myönnetty 11.12.2015 saakka.

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden selityspyyntö 13.11.2015 (05770/15/4113)

Valittaja: Asunto Oy Bredantie 12, Kauniainen

Rakennusluvan hakija:
Kauniaisten kaupunki
PL 52
02701 Kauniainen

Kiirehtimispyyntö

Palvelukeskus Villa Bredan saneerausta ja laajennusta koskeva hanke on kaupungin hankkeiden mittasuhteessa kustannuksiltaan suurin ja merkittävin vuosiin. Tästä johtuen on rakennustöiden ajankohdan aikataulutuksella hankkeen valmistelussa pyritty mm. hintasuhdanteiden osalta kaupungin kannalta edullisempaan rakennusajankohtaan. Rakennustöiden aloitusajankohta, johon mm. rakennuslupahakemuksen ja urakkakilpailutuksen aikataulutuksella on pyritty, oli alunperin tammikuu 2016, mihin sittemmin on muista syistä johtuen tullut muutaman kuukauden viive kevään 2016 osalta. Tehtyjen selvitysten perusteella talonrakentamisen hintasuhdanteen ennustetaan nousevan vuosien 2016 ja 2017 aikana siten, että mahdollisesta viivästyksestä ennakoidaan aiheutuvan kaupungille lisäkustannuksia hintasuhdanteen nousun johdosta noin 0,5 M€.

Kuten alla jäljempänä tuodaan esiin, on hankkeen valmistelu ollut vireillä jo muutaman vuoden ja ilman valituksia hankkeen suunniteltu valmistumisajankohta olisi ollut toukokuu 2017. Kyseisen hankkeen yhteydessä peruskorjattavan Villa Bredan nykyisen palvelukeskuksen asukkaat ja palvelutoiminnot ovat rakennushankkeen aikana tilapäisissä väistötiloissa, mihin siirtoon oli valmistauduttu hyvissä ajoin jo ennen valitusta ajoittumaan joulukuun 2015 loppuun. Mainitun väistötilaratkaisun kesto on ennakoitu olevan rakennustöiden keston verran 18 kk. Kyseisten palvelutoimintojen ja asukkaiden kannalta jo mainittu aika vaatii äärimmäistä joustamista ja kaikki lisäaika siihen pitkittää ja hankaloittaa kuntalaisille tarjottavien välttämättömien peruspalvelujen tarjontaa.

Edellä mainituista syistä johtuen kaupunki pyytää hallinto-oikeutta käsittelemään asiaa mahdollisimman nopealla aikataululla.

Valituksesta:

Valittaja on valituksessaan vaatinut, että rakennuslautakunnan päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupungin selitys valitukseen

Kaupunki lausuu valituksen kohteena olevan rakennusluvan mukaisessa rakennushankkeessa luvan hakijana ja hankkeeseen ryhtyvänä tahona esitetyistä vaatimuksista perusteluineen seuraavaa:

Väite 1

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

Selitys 1

Rakennuslupa perustuu voimassa olevaan asemakaavaan, jonka valtuusto on hyväksynyt 4.3.2013. Rakennuksen laajennusosa, joka on lähimpänä valittajan asuinrakennusta, on suunniteltu kaksikerroksisena asemakaavan sallissa rakentamisen kolmeen kerrokseen. Laajennusosa on hahmoltaan rivitalon korkuinen, jonka lisäksi se on istutettu maastoon siten, että se sijoittuu korkeusasemaltaan naapurirakennusta alemmas. Valittajan asuinrakennuksen edessä rakennusmassaa on myös porrastettu rakennusten välisen etäisyyden maksimoimiseksi ja ympäristön mittasuhteisiin sopeutuvaksi. Näin ollen laajennusosa vastaa mittasuhteiltaan valittajan kaksikerroksisia rivitaloja. Lisäksi etäisyys lähimmän asuinrakennuksen pääjulkisivuun on vähimmilläänkin yli 15 metriä, jota voidaan kaupunkioiloissa pitää riittävänä etäisyytenä rakennusten välillä eikä siitä siten voida katsoa aiheutuvan naapurille kohtuutonta haittaa.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä kaupunkikuvaan ja ympäristöön vaikuttavissa hankkeissa suunnitelmiin ottaa kantaa kaupunkikuvatoimikunta. Hankkeen suunnittelija on käynyt esittelemässä hanketta kaupunkikuvatoimikunnassa, joka on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa myös rakennusluvan myöntäneeltä Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnalta, joka on asiasta lausunut 11.11.2015. Lausunnossaan rakennuslautakunta toteaa, että "rakennusluvan yhteydessä on arvioitu, että kyseiset rakennusluvan edellytykset täyttyvät ja rakennus soveltuu paikalle, eikä tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista."

Väite 2

Valittajan mukaan nyt esitetty suunnitelma ei ole hyväksytyin asemakaavan mukainen. Asemakaavassa on itäpuolella yhtiön 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.

Selitys 2

Hanke on suunniteltu asemakaavan mukaisesti siten, että rakentaminen sijoittuu rakennusalueelle ja istutettavalle tontin osalle osoitetut toimenpiteet noudattavat kaavan tarkoitusta. Kävely-yhteys on mahdollista sijoittaa istutettavalle tontin osalle siten, että se on luonnollinen osa viherkaistaa. Valittajan tontin vastaisen rajan viereen on esitetty nurmipainanne hulevesien ohjaamiseksi tontin eteläosaan. Väitteessä 2 mainittua kivipintaista avo-ojaa ei ole rakennusluvassa esitetty.

Väite 3

Valittaja huomauttaa, että rakennuskaavan valmistelu on tapahtunut vastoin kaupunginvaltuuston 4.3.2013 hyväksymää Villa Bredaa koskevaa ponnista, 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 ponnin tultua hyväksytyksi valittaja ei valittanut asemakaavasta, koska uskoi, että rakennuskaavan valmistelussa virkamiehet noudattavat kaupunginvaltuuston hyväksymää ponnista ja aidosti yhdessä naapuriyhtiön kanssa keskustelevat laajennetun Villa Bredan erilaisista sijoitusvaihtoehdoista. Valitettavasti näin ei käynyt, vaan asian valmistelu tapahtui valittajan mukaan ilman minkäänlaista kaupungin yhteydenottoa runsas 1,5 vuotta. Vasta tammikuussa 2015 jälkeen yhtiö sai 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 ponnista 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.

Selitys 3

Kaupunginhallitus hyväksyi osaltaan hankkeen hankesuunnitelman 13.5.2013 (§ 151) ja nimesi samalla palvelukeskushankkeen suunnittelua ohjaamaan suunnittelutoimikunnan. Toimikunnan jäseniksi valittiin kaupunginhallituksen edustajat Finn Berg (pj), Lauri Ant-Wuorinen ja Veronica Rehn-Kivi sekä sosiaali- ja terveyslautakunnan puheenjohtaja Anna Lena Karlsson-Finne ja yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Pertti Eklund. Lisäksi suunnittelutoimikuntaan nimettiin käyttäjätoimialan eli sosiaali- ja terveystoimen edustajiksi sosiaali- ja terveysjohtaja, vanhushuoltopäällikkö ja käyttäjää edustava projektipäällikkö (siht.) sekä hankkeen tilaajaorganisaation eli yhdyskuntatoimen edustajiksi yhdyskuntatoimen johtaja ja rakennuttajapäällikkö. Kaupunginhallitus myös ohjeisti päätöksessään: "Hankkeen koon ja merkityksen vuoksi suunnitteluaineisto tuodaan päätöksentekoon kaupunkikuvatoimikunnan ja lautakuntien (sote ja ylk) kautta kaupunginhallitukselle ja aina kaupunginvaltuustolle saakka. Lisäksi järjestetään asukastilaisuuksia."

Kaupungin organisaatiossa kyseisen mittaluokan talonrakennushankkeen valmistelu käynnistyy investointipäätöksen jälkeen konsulttikilpailutuksilla, jotka kaupungin täytyy hankintalain mukaisesti tehdä julkisina hankintoina. Ensimmäisenä kilpailutettiin hankkeen rakennuttajakonsultti. Kyseisestä palveluhankinnan kilpailutuksesta tehtiin kuitenkin markkinaoikeuteen hankinta-oikaisuvaatimus 5.9.2013 ja hankinta jouduttiin keskeyttämään sekä uusimaan. Uusintakierroksen jälkeen kyseisessä hankinnassa päätöksentekovaltaa käyttänyt suunnittelutoimikunta teki päätöksen rakennuttajakonsultin valinnasta 11.12.2013. Hankintalain mukaisen odotusajan ja sopimuksenteon jälkeen valittu rakennuttajakonsultti valmisteli suunnittelijakonsulttikilpailutuksen ja 22.4.2014 suunnittelutoimikunta teki päätöksen hankkeen suunnittelun tilaamisesta.

Hankkeen valmistelu on tämän jälkeen jatkunut, suunnittelutoimikunnan ohjauksessa, ehdotussuunnitelmien teolla ja vaiheen lopputuloksena suunnittelutoimikunta on kokouksessaan 28.10.2014 päättänyt valitsemaan yhden vaihtoehdon tehdyistä ehdotuksista jatkosuunnittelun pohjaksi. Jatkosuunnittelu käynnistyi luonnossuunnittelulla ja käytettävien suunnitteluratkaisujen läpikäymiseksi naapurikiinteistöjen asukkaille järjestettiin 7.1.2015 valituksessakin mainittu keskustelutilaisuus. Tilaisuus ei ollut valituksessa mainitun mukaisesti ”yleinen” vaan sinne kutsuttiin ainoastaan rajanaapureina olevien kiinteistöjen asukkaat. Lisäksi edellä kuvattu prosessin eteneminen huomioiden, kyseinen vaihe on ollut aikaisin mahdollinen mainittujen keskustelujen käymiseksi.

Tilaisuuden tarkoitus ei ole ollut käsitellä kaavoitusta, koska, kuten valituksessakin on todettu, kaavoitusta koskeva kommentointi on ollut ajankohtaista asemakaavan valmistelun yhteydessä, ja alueella on voimassa oleva ja kaupunginvaltuuston 4.3.2013 hyväksymä lainvoimainen asemakaava.

Valituksen kohteena olevassa rakennusluvassa palvelukeskusrakennuksen sijoittaminen omalle tontilleen (4-48-9) on asemakaavan mukainen ja valituksessa esitetty suurempi etäisyys tontin itäpuolella oleviin rakennuksiin edellyttäisi asemakaavaan merkityn rakennusalan ylitystä tontin länsiosassa eikä sille ole perusteita. Ylitys rajoittaisi merkittävästi tai jopa kokonaan kyseisen palvelukeskusrakennuksen tontin länsipuolella olevan tontin (4-48-10) toteuttamisen. Todettakoon, että kaupungin tarkoituksena on myydä tontti 4-48-10 yksityiselle taholle.

Kaupunginvaltuuston 16.3.2015 hyväksymien luonnossuunnitelmien mukainen etäisyys itäpuolella oleviin rakennuksiin on minimissäänkin n. 15,8 metriä, kun Kauniaisissa rakennusalan rajan etäisyys tontin rajasta on varsin yleisesti 4 - 5 metriä, jolloin rakennusten väliseksi etäisyydeksi muodostuu 8 - 10 metriä.

Mainittakoon vielä, että suunnittelutoimikunta sekä sen jäsenet ovat olleet täysin tietoisia asian eri käsittelyiden yhteydessä hyväksytyistä ponsista, sillä kaikki kaupunginhallituksen nimeämät suunnittelutoimikunnan päätösvaltaa kyseisessä hankkeessa käyttävät poliitikkojäsenet ovat myös kaupunginvaltuutettuja. Myös hankkeen arkkitehti (pääsuunnittelija) on ollut kutsuttuna mukana suunnittelutoimikunnan kokouksissa koko suunnittelutoimeksiannon ajan ja täten tietoinen mainituista ponsista. Suunnittelutoimikunta on kaikissa kokouksissaan ottanut huomioon ponnet sekä naapuriyhtiön aiemmin jatkosuunnitteluun kohdistamat toivomukset.

Lisäksi täsmennyksenä - ponsi ei ole yksityiskohtia sitova päätös, vaan valtuuston tahdonilmaus, joka otetaan huomioon jatkovalmistelussa. Näin on myös hankkeen valmistelussa toimittu.

Väite 4

Valittaja on myös esittänyt, että Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.3.2015 pitämässään kokouksessa toisen ponnen. 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. Yhtiö katsoo, että edelleen sekä palvelukeskuksen että yhtiön asukkaiden intymiteetti 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 yhtiön talot.

Selitys 4

Hankkeen suunnittelunohjaukseen nimetty suunnittelutoimikunta hyväksyi 5.2.2015 omalta osaltaan luonnossuunnitelmat ja lähetti ne lausunnolle sosiaali- ja terveyslautakunnalle ja vanhus- ja vammaisneuvostolle sekä esitti kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kyseisten luonnossuunnitelmien hyväksymistä. Kaupunginhallitus hyväksyi mainitut luonnossuunnitelmat 25.2.2015 ja kaupunginvaltuusto 16.3.2015.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi luonnossuunnitelmien hyväksynnän yhteydessä myös valituksessa mainitun ponnen: "Samalla kun valtuusto hyväksyy Villa Bredan palvelukeskuksen luonnossuunnitelmat, valtuusto edellyttää että jatkosuunnittelussa selvitetään mahdollisuuksia siirtää laajennus-/uudisosa kahdella (2) metrillä tontin itärajasta."

Suunnittelutoimikunta käsitteli muun muassa valituksessa mainitun ponnen kokouksessaan 8.4.2015 ja "katsoo huomioineensa ponsissa esitetyt asiat ja selvittäneensä mahdollisuudet niiden huomioon ottamiseksi riittävällä laajuudella, sekä päättää pitäytyä alkuperäisten, kaupunginvaltuuston 16.3.2015 hyväksymien luonnossuunnitelmien suunnitteluratkaisuissa, joissa huomioidaan kokonaisuuden kannalta parhaiten suunnittelulle asetetut toiminnalliset ja kaavalliset tavoitteet."

Suunnittelutoimikunnan kyseinen päätös on selityksen **liitteenä**. Pontta kannattanut valtuutettu, yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja ja kyseisen suunnittelutoimikunnan jäsen Pertti Eklund on omassa lausunnossaan (**liitteenä**) todennut: "Ponnessa 1, 16.3.2015, edellytetään että "selvitetään mahdollisuuksia siirtää uudisosa kahdella (2) metrillä tontin itärajasta". Nämä selvitykset riittävät ja osoittavat että siirtämiseen ei kannata ryhtyä." Lisäksi hän on lausunnossaan todennut: "Mielestäni kaikkien esitettyjen ponsien edellytykset on tutkittu ja selvitetty riittävästi ja suunnittelua voidaan jatkaa hyväksytyjen luonnossuunnitelmien pohjalta tarpeettomien lisäkustannusten välttämiseksi."

Väite 5

Valittaja on lisäksi esittänyt, että myös Kauniaisten vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto ovat kiinnittäneet huomiota palvelukeskuksen intymiteettisuojaan. Rakennettavalla tontilla on runsaasti tilaa

sekä etelässä että lännessä, jonne voisi hyvin kohdentaa nyt sijoitettavaa rakennusmassaa ilman, että se vaikuttaisi naapurien intimitettiin tai asumismukavuuteen.

Selitys 5

Valituksessa mainittu Kauniaisten vammaisneuvoston kannanotto palvelukeskuksen intimitettisuojaan koskee rakennuksen ensimmäistä kerrosta ja on seuraava:

”Huoneiden ikkunoiden koko/korkeus: asukkaiden intimitettisuoja huomioitu? Huomioiden uudet tulevat rakennushankkeet viereiselle tontille.”

Vammaisneuvoston lausunnossa otetaan kantaa siis palvelukeskuksen länsipuolelle myöhäisemmässä vaiheessa tulevien, uusien rakennusten mahdollisesti aikaansaamaan näköyhteyteen palvelukeskuksen sisätiloihin, huoneiden ikkunoiden koosta johtuen. Siinä ei oteta kantaa rakennuksen siirtämiseen tai etäisyyksiin itäpuolella olevaan naapurirakennukseen.

Suunniteltu rakennus sijoittuu sille asemakaavassa osoitetulle rakennusalalle, kuitenkin niin, että se polveilee itäpuolisen naapuritontin suhteen ja jättää sille puolelle etäisyyttä rakennusalan rajasta paikoissa, joissa naapuriyhtiön rakennukset ovat lähimpänä. Länsipuolella sijaitsee seuraava, vielä toistaiseksi rakentamaton tontti ja etelässä rautatie, johon tulee säilyttää riittävä etäisyys mm. melu- ja värinäsyistä.

Lopuksi

Kaupunki toteaa, että yhtiön esittämä vaatimus rakennuskaavan palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi tarkoittanee rakennuslupa-asian palauttamista, koska aluetta koskeva lainvoimainen asemakaava tuli voimaan 20.4.2013. Edellä esitetyn mukaisesti ei ole mahdollista siirtää laajennusosaa valituksessa esitetyllä tavalla vähintään viisi metriä länteen. Koska käyttäjä pitää kävelytietä tarpeellisenä ja se on asemakaavan mukainen, kaupunki ei näe myöskään syytä muuttaa hakemusta tältä osin.

Kaiken edellä olevan perusteella kaupunki pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan.

Kaupunginhallituksen puolesta

Lena Filipsson-Korento
Kaupunginlakimies
puh. (09) 5056 239
lena.filipsson-korento@kauniainen.fi

Liitteet:

Suunnittelutoimikunnan päätös 8.4.2015
Eklundin lausunto