



KAAVOITTAJAN LAUSUNTO RAKENNUSLUVASTA JÄTETYSTÄ VALITUKSESTA, BREDANTIE 56 (5-78-2) LUPANRO: R-8-2018

Kauniaisten rakennustarkastaja on pyytänyt maankäyttöyksiköltä kaavoittajan lausuntoa liittyen valitusasiaan, joka koskee kerrostalolle myönnettyä rakennuslupaa kiinteistöllä 5-78-2, osoitteessa Bredantie 56. Valituksessa Helsingin hallinto-oikeudelle vaaditaan, että tontin länsirajalle tulee toteuttaa kiinteärakenteinen aita estämään naapuriin kohdistuvaa autojen aiheuttamaa ajovalo- ja äänihaittaa sekä Bredantien puoleisen ”sisäpihan” aitaamista alueen suojaamiseksi liikennemelulta.

Rakennuslupaa koskevalla alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.9.2012 hyväksymä asemakaava. Kaavassa tontti 2 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusala kaksi-viisikerroksiselle (II-V) 3000 k-m²:n asuinrakennukselle. Tontin länsiosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p). Lisäksi kaavassa edellytetään, että leikki- ja oleskelualueet on suojattava melulta raja-arvojen mukaisesti. Asemakaavamääräysten mukaisesti toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua erillistä rakentamistapaohjetta.

Asemakaava ei edellytä tontin aitaamista miltään osin. Sen sijaan kaava edellyttää Bredantien puolella leikki- ja oleskelualueiden suojaamista tarvittavilta osin siten, että liikennemelun raja-arvot eivät ylity. Rakennuslupa-aineistossa olevan liikennemeluselvityksen (Akukon, 8.11.2017) mukaan raja-arvot alittuvat. Tällöin vaatimukselle Bredantien puoleisen piha-alueen rakenteellisen melusuojausten toteuttamisesta ei ole perusteita.

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata sanallisesti ja/tai esimerkkikuvin asemakaavan toteuttamisen rakentamistapaa laadukkaan kaupunkikuvan varmistamiseksi. Näin ollen se sisältää tulkinnanvapautta kaupunkikuvallisten ja ympäristöllisten syiden perusteella. Koivuhovin alueen asemakaavaan liittyvässä ohjeessa ei oteta kantaa rakennusten tai rakenteiden mitoittamiseen pl. pientalojen kattokulmat ja sokkelikorkeudet, jotka ovat erikseen esitetty kuvin ja/tai numeerisesti.

Valituksessa on viitattu rakennustapaohjeessa olevaan kuvaan 7. Ko. kuva on periaateleikkaus, joka ei ole sovellettavissa mitoituskuvaksi. Lisäksi on huomioitava, että suunnitteluun liittyvissä periaatteellisissa leikkauskuvissa korostetaan asioita niiden havainnollistamiseksi. Muurin lisäksi ko. kuvassa on korostettu myös kevyen liikenteen väylää kuvaamalla se ympäröivien alueiden korkotasoa alemmaksi. Esitystapa on yleinen ja sen tarkoitus on helpottaa kuvien visuaalista luettavuutta. Edellä mainituin perusteluin valituksessa esitetyille länsirajan aidan korkeusvaatimuksille ei ole perusteita asemakaavan tai rakennustapaohjeen perusteella.

Rakennustapaohjeessa edellytetään länsirajalla tontin aitaamista. Materiaali on sen sijaan esitetty esimerkillä, jolloin muukin materiaali on hyväksyttävissä. Puuaita olisi kaupunkikuvallisesti kevyempi ja loisi kevyen liikenteen väylälle miellyttävämpää ympäristöä. Aidan umpinaisuutta tulee harkita kaupunkikuvan ja viihtyisyyden ehdoilla. Aidan toteuttaminen helpottaisi joka tapauksessa mahdollista naapuriin kohdistuvaa ajovalojen häikäisyhaittaa. Piha-alueella kulkevat autot eivät aiheuta sellaista meluhaittaa, joka edellyttäisi länsipuolen naapuriin nähden melusuojaustarpeen.

Edellä esitetyn mukaisesti kaavoittaja lausuu, että alueen asemakaava tai rakennustapaohje eivät edellytä tontin aitaamista Bredantien puolella. Tontin länsirajalle tulee rakennustapaohjeen perusteella toteuttaa aita, jonka materiaali ja korkeus tulee määritellä kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön ehdoilla.

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö