

Svar på brev sänt 20.1.2021:

I ett brev till byggnadstillsynen framförs åsikten att belysningen i loftgångarna på Ullasbackavägen 10 strider mot paragraf 11 i Grankulla stads byggnadsordning.

Brevskrivarens (ägarna till Sotargränden 9) tomt har ett högt läge, vilket innebär att tomten har en rätt vidsträckt utsikt mot Ullasbackavägen.

Paragraf 11 i byggnadsordningen omfattar bl.a. följande:

*Ljusordningarnas placering, riktning och ljusstyrka vid belysningen av tomten ska väljas så att de **ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan stör invånarna i området, dem som rör sig på området eller grannområdena. Fasadbelysningen bör stödja byggnadens karaktär och dess betydelse för stadsbilden. Armaturerna ska passa in i områdets stadsbild.***

Tomterna a, b och c på Ullasbackavägen 10 har i planen anvisats som område för flervåningshus och enligt planen anvisades en lång byggnadsmassa i sju våningar på tomten.

Bygglov beviljades för byggnaderna åren 2017–2018.

Projektet följer planen och de beviljade byggloven, som har laga kraft.

Enligt 135 § i markanvändnings- och bygglagen är förutsättningarna för bygglov på detaljplanområde följande:

- 1) byggprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen,
- 2) byggandet uppfyller de krav som ställs på det i 117 § samt andra krav som ställs i denna lag eller med stöd av den,
- 3) byggnaden är lämplig på platsen,
- 4) till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,
- 5) vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas på ett tillfredsställande sätt och utan olägenheter för miljön, samt att
- 6) byggnaden inte placeras eller byggs så att den orsakar en granne onödig olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av en grannfastighet.

Slutsyner har hållits för de två första byggloven (Ullasbackavägen 10 a och 10 b) den 23.6.2020 respektive 1.12.2020. Bygglovets verkställande har godkänts vid slutsynerna.

Slutsyn har ännu inte förrättats för det sista bygglovet (Ullasbackavägen 10 c).

Byggherren (YIT) har på begäran av stadens byggnadstillsyn låtit göra en standardenlig ljusstörningsutredning av belysningen.

Byggnadstillsynen har bedömt situationen för de två byggnaderna som redan har haft slutsyn ((Ullasbackavägen 10 a och 10 b) bl.a. enligt lagar, förordningar och utredningen ifråga, som ett ärende som är föremål för fortgående översyn.

Det sista bygglovets miljökonsekvenser bedöms före slutsynen, bl.a. enligt byggnadsordningens bestämmelser, bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen, samt ljusstörningsutredningen.

Belysning är inte en åtgärd som i sig kräver bygglov, men den kan beaktas som ett element som påverkar stadsbilden och kan ge upphov till en situation som avviker från stadsbilden och stör omgivningen, och som därmed står i strid med paragraf 11 i byggnadsordningen och 135 §, 3 och 6 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Mellan flervåningshusen, som nu ska bedömas, och småhusområdet ligger banområdet och Björkgårdsparken.

Flervåningshuset ingår i ett större område med flervåningshus, vars byggnader bildar en hög byggnadsmassa längs med banan. De höga byggnadsmassorna har godkänts i planen. I planläggningen ingår en bedömning om att ett område med flervåningshus passar in vid banområdet ifråga.

I bygglovet ingår också godkännande av byggandet av loftgångar på den sida som vetter mot banan.

En loftgång ska ha tillräcklig belysning för att kunna användas som en trygg utrymningsväg. Belysningen ska dock inte orsaka grannarna **onödig olägenhet** och den ska vara **lämplig på platsen**.

Staden har enligt beslut 2.12.2019 bestämt att belysning på allmänna platser i Grankulla stad ska ha färgtemperaturen 3000 K, s.k. varmvit.

I projektet ifråga, bl.a. i loftgångarna, används armaturer med färgtemperaturen 3000 K och med skärmar som riktar belysningen delvis nedåt. Armaturerna har också opalkupor som gör ljuset mindre bländande.

Under dygnets mörka tid framträder byggnadsmassan tydligt, men den ger inte upphov till sådan onödig olägenhet för grannarna som avses i 135 § 6 mom. i markanvändnings- och bygglagen (bifogas ljusstörningsutredningen och YIT:s svar), och belysningen kan heller inte anses olämplig på platsen enligt 135 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Med beaktande av det som anförs, ovan, är situationen inte av ett slag där byggnadstillsynen ser någon möjlighet att ingripa mot belysningen i och med att den inte kan anses stå i strid med byggnadsordningen eller markanvändnings- och bygglagen.

Med grund i det som anförs, ovan, ser byggnadstillsynen heller inget hinder (vad gäller belysningen) för att hålla slutsyn för det sista flervåningshuset.

Med vänlig hälsning

1.3.2021

Sirkka Lamberg

Ledande byggnadsinspektör

Grankulla stad

Vastaus 20.1.2021 lähetettyyn kirjeeseen:

Rakennusvalvontaan tullessa kirjeessä esitetään, että Ullanmäentie 10 luhtikäytävävalaistus on Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksen pykälän 11 vastainen.

Kirjeen lähettäneen (Nuohoojankuja 9 omistajat) tontti sijoittuu hyvin korkealle paikalle ja tontin näkymät ovat näin Ullanmäentien suuntaan kyseiseltä rakennuspaikalta suhteellisen laajat.

Rakennusjärjestyksen pykälässä 11 sanotaan mm. seuraavaa:

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten on sovellettava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Ullanmäentie 10 tontit a, b ja c on kaavoitettu kerrostaloalueeksi ja kyseiselle tontille on kaavoitettu seitsemänkerroksinen pitkä rakennusmassa.

Rakennuksille on myönnetty rakennuslupa vuosina 2017-2018.

Hankkeet ovat kaavan ja myönnettujen ja lainvoimaisten lupien mukaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain § 135 mukaan rakennusluvnan myöntämisen edellytykset kaava-alueella on:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurialueita tai vaikeuttaa naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

Kaksi ensimmäistä lupaa (Ullanmäentie 10 a ja 10 b) on loppukatselmoitu 23.6.2020 ja 1.12.2020.

Loppukatselmuksissa rakennusluvnan toteutus on hyväksytty.

Viimeinen rakennuslupa (Ullanmäentie 10c) on loppukatselmoimatta.

Rakentaja (YIT) on tehnyt valaistuksesta standardin mukaisen häiriövaloselvityksen rakennusvalvonnan pyynnöstä.

Kahden jo loppukatselmoitun hankkeen (Ullanmäentie 10 a ja b) osalta rakennusvalvonta on arvioinut tilannetta mm. lakien, asetusten ja tämän selvityksen perusteella, jatkuvan valvonnan asiana.

Viimeisessä luvassa ympäristövaikutukset arvioidaan ennen loppukatselmuksen tekemistä mm.

rakennusjärjestyksen pykälien, Maankäyttö ja rakennuslain pykälien ja häiriövaloselvityksen pohjalta.

Valaistus ei ole varsinaisesti rakennuslupaa vaativa toimenpide, mutta sitä voidaan tarkastella elementtinä, joka vaikuttaa kaupunkikuvaan ja voi aiheuttaa kaupunkikuvasta poikkeavan ja ympäristöä häiritsevän, ja näin rakennusjärjestyksen pykälän 11 ja MRL:n pykälän 135 (kohtien 3, 6) vastaisen tilanteen.

Tarkasteltavien kerrostalojen ja pientaloalueen väliin sijoittuu rata-alue ja Koivuhovinpuistoalue.

Kerrostalo kuuluu osana suurempaa kerrostaloaluetta, jossa rakennukset muodostavat korkeaa

rakennusmassaa radan varteen. Korkeiden rakennusmassojen olemassaolo on hyväksytty kaavassa.

Kaavoituksessa on arvioitu, että kerrostaloalue soveltuu kyseiselle radanvarsialueelle.

Rakennusluvassa on hyväksytty luhtikäytävän rakentaminen radanpuolelle.

Jotta luhtikäytävä muodostaa turvallisen poistumisreitit tulee se olla riittävästi valaistua, kuitenkin niin, ettei se **tarpeettomasti haittaa** naapureita ja **sopeutuu paikalle**.

Kaupunki on päätöksellä 2.12.2019 todennut että Kauniaisten kaupungin yleisillä alueilla käytetään valaisimen värilämpötilana 3000 K, joka vastaa väriltään lämmintä valkoista.

Kyseisen hankkeen mm. luhtikäytävässä on käytetty valaisimia, joiden värilämpötila on 3000 K ja

valaisimiin on asennettu ”luomi”, joka ohjaa valaistusta osin alaspäin, lisäksi valaisimiin on asennettu opaalikupu, joka vähentää häikäisyä.

Pimeällä kyseinen rakennusmassa tulee hyvin esiin maisemassa, mutta se ei kuitenkaan aiheuta MRL:n pykälän 135 kohdan 6 vastaisesti tarpeetonta haittaa naapurille (häiriövaloselvitys ja YIT:n vastaus liitemateriaalina) eikä sitä voida pitää myöskään MRL:n pykälän 135 kohdan 3 mukaisesti paikalle sopimattomana.

Otaen huomioon edellä esitetty, tilanne ei ole sen tyyppinen, että rakennusvalvonta näkisi mahdollisuuden puuttua valaistukseen rakennusjärjestyksen tai MRL:n vastaisena.

Edellä esitetyn selvityksen perusteella rakennusvalvonta ei näe myöskään estettä (valaistuksen osalta) viimeisen kerrostalon loppukatselmuksen pitämiselle.

Ystävällisin terveisin

1.3.2021

Sirkka Lamberg

Johtava rakennustarkastaja

Kauniaisten kaupunki