



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen

VALITTAJAT

1. Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio
(2831822-1)
Kotipaikka: Kauniainen

2. Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso
(2831824-8)
Kotipaikka: Kauniainen

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Aleksi Välikangas
Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy
Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
Puh: 050 344 4614
aleksi.valikangas@liuksiala.com

VALITUKSENALAISET PÄÄTÖKSET

Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnan 27.8.2024 antama päätös § 74, jolla Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion rantaradanbaanan rakennussuunnitelmia koskeva oikaisuvaatimus on hylätty

Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnan 27.8.2024 antama päätös § 73, jolla Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakson rantaradanbaanan rakennussuunnitelmia koskeva oikaisuvaatimus on hylätty

VALITTAJIEN VALITUSOIKEUS

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio ja Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso ovat tehneet otsikkokohdassa mainitut oikaisuvaatimukset. Näin ollen asunto-osakeyhtiöillä on valitusoikeus asiassa.

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO

Päätös on lähetetty valittajille 12.9.2024, joten päätöksen katsotaan tulleen valittajien tietoon seitsemän päivän kuluessa päätöksen lähettämisestä eli 17.9.2024.

VAADITTAVAT MUUTOKSET

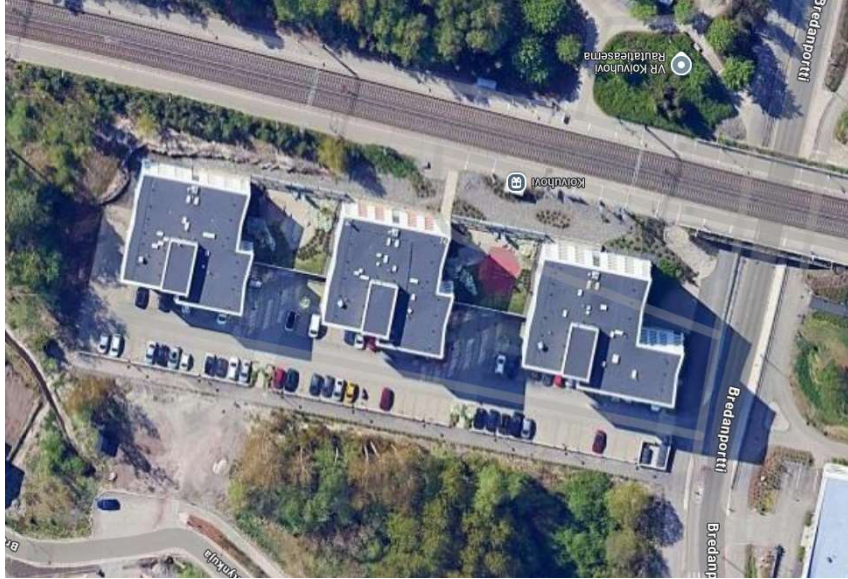
Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio ja Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso pyytävät kunnioittavasti, että

1. Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnan 27.8.2024 antamat päätökset § 73 ja § 74, *Oikaisuvaatimus yhdyskuntavaliokunnan päätökseen 18.6.2024 § 55* kumotaan,
2. Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion ja Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakson oikaisuvaatimukset 27.6.2024 hyväksytään;
3. Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnan 18.6.2024 antamaa päätöstä § 55, Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksyminen muutetaan siten, että baana kulkee asunto-osakeyhtiöiden Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso ja Bredankallio hallitsemien tonttien pohjoispuolelta; ja
4. Kauniaisten kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajille syntyneet oikeudenkäynti-, asianosais-, ja selvityskustannukset myöhemmin toimitettavan laskelman mukaisesti korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta.

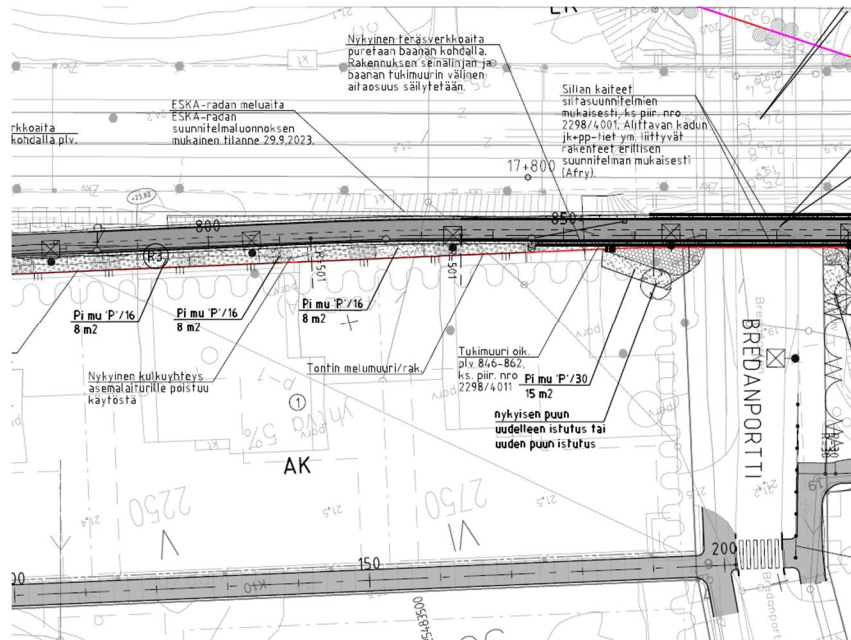
PERUSTELUT

1. Asian tausta

Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso ja Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio (jäljempänä yhdessä myös ”Valittaja”) hallitsevat kiinteistöä rek.nro 235-5-501-1 Kauniaisten Koivuhovin kaupunginosassa ja omistavat kiinteistöllä sijaitsevat asuinkerrostalot (3 kpl). Kiinteistö rajautuu eteläsivultaan Leppävaaran ja Kauklahden väliseen rautatiehen.



Kauniaisten kunnan yhdyskuntavaliokunta on 18.6.2024 antamallaan päätöksellä § 55 (LIITE 1) hyväksynyt rantaradanbaanan (jäljempänä myös ”baana”) rakennussuunnitelmat, joiden mukaan rakennettava baana kulkee Asunto Oy Kauniaisten-Bredanlaakso ja Bredankallio omistamien tonttien ja raiteiden välisessä tilassa (LIITE 2):



Kysymys on maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n tarkoittamasta katusuunnitelman hyväksymisestä.

Valittajat ovat toimittaneet 27.6.2024 Kauniaisten kunnan yhdyskuntavaliokunnalle oikaisuvaatimukset, joilla ne ovat esittäneet, että asia pitää käsitellä uudelleen ja muuttaa päätöstä siten, että baana kulkee asunto-osakeyhtiöiden Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso ja Bredankallio tonttien pohjoispuolelta (LIITE 3, LIITE 4). Kauniaisten kunnan yhdyskuntavaliokunta on hylännyt oikaisuvaatimukset 27.8.2024 antamallaan päätöksillä (LIITE 5, LIITE 6).

Alkuperäistä yhdyskuntavaliokunnan 18.6.2024 tekemää päätöstä § 55, johon Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio ja Bredanlaakso ovat hakeneet oikaisupyynnöillä oikaisua, sekä yhdyskuntavaliokunnan 27.8.2024 antamia päätöksiä § 73 ja § 74 rasittavat seuraavaksi selvitettävät olennaiset virheet:

2. Perustelut

2.1 Sovellettava lainsäädäntö

Rakennussuunnitelmien laadinnassa ja hyväksynnässä on kysymys kuntalain 7 §:n tarkoittamasta, kunnan yleiseen toimialaan kuuluvista tehtävistä. Kunnan on näitä tehtäviä hoitaessaan noudatettava hallintolakia ja yleisiä hyvää hallintoa koskevia säädöksiä. Hallintolain 6 §:n mukaisesti viranomaisen on siten kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan

hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Näin ollen kunnan on myös katusuunnitelmia laadittaessa ja hyväksyttäessä toimittava tasapuolisesti ja toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n mukaan katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimuksen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 41 §:n 1 momentin mukaan katusuunnitelmassa tulee esittää katualueen käyttäminen eri tarkoituksiin sekä kadun sopeutuminen ympäristöön ja vaikutukset ympäristökuvaan, jos se alueen tai rakentamistoimenpiteen luonteen vuoksi on tarpeen.

Käsillä olevassa asiassa Kauniaisten kaupunki ei ole toiminut miltään osin tasapuolisesti eivätkä toimet ole olleet oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Myöskään maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä ei ole noudatettu seuraavalla tavalla.

2.2. Baanalle suunniteltu tila on liian pieni suunniteltuun tarkoitukseen

Kauniaisten kaupungin rantaradanbaanaa koskevien suunnitelmien mukaan baana on tarkoitus rakentaa aivan asuintalojen välittömään läheisyyteen, talojen ja radan väliselle ahtaalle alueelle (LIITE 2). Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnan 18.6.2024 antaman päätöksen § 55 mukaan taitorakennesuunnitelman perusteella Bredanportinsillan tukimuurin rakenteista luiska ja osa routaeristeestä, n. 30 m² ala, joudutaan sijoittamaan Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakson ja Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion hallinnoimalle tontille. Lunastusten jälkeen baanan kulku olisi 50 cm:n päässä asuintalojen ikkunoista. On mahdollista, että lunastusalue ulottuu jopa A-talon alle, mikä vaikuttaisi merkittävästi talon rakenteisiin. Suunnitelmien toteutuessa lisäksi A-talosta estyy pääsy kokonaan A- ja B-talon väliselle sisäpihalle (leikkiapiha). Rakennuspaikan ahtaus käy hyvin ilmi alueen nykytilan osoittavasta valokuvasta:



2.3 Louhintatyöt riski rakennuksille

Baanan rakentaminen talojen vieren edellyttää louhintatöitä Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion B ja C talojen välittömässä läheisyydessä. Muutos- ja louhintatyöt asunto-osakeyhtiöiden rakennusten välittömässä läheisyydessä ja jopa A-talon alla

johtaisivat merkittävään riskiin asunrakennusten rakenteiden vaurioitumisesta sekä paaluperusteisen A-talon siirtymäuhkaa.

2.4 Sillan leventyminen, näköeste

Esitetyn mukainen baanin linjaus johtaisi myös siihen, että Bredanportin ylittävä silta leviäisi noin 5 metriä asuntoyhtiöiden poistumisväylän suuntaan. Sanottu muutos aiheuttaisi näköesteen talojen pihasta poistuville. Lisäksi baanin kulku hankaloittaisi lisää jo nyt ahdasta uloskulkua asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista. Ratkaisu ei ole turvallinen.

2.5 Huolto ja kunnossapito

Baanin huolto- ja kunnossapitotoimenpiteiden, kuten aurauksen, hiekoituksen ja muiden huoltotoimenpiteiden toteutus olisi asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ja radan välissä erittäin haastavaa. Lumelle ei ole kysymyksessä olevassa paikassa läjitystilaa lankaan. Vastaavasti asuinrakennusten huoltotoimenpiteet jouduttaisiin suorittamaan baanilta, mikä johtaisi baanin säännölliseen sulkemiseen huolto- ja kunnossapitotöiden ajaksi. Ratkaisu vaikeuttaisi asunto-osakeyhtiöiden huolto- ja kunnossapitotöitä kohtuuttomasti ja aiheuttaisi kohtuutonta haittaa ja häiriötä asunto-osakeyhtiöiden asukkaille.

2.6 Läheisen junaradan turvallisuusriski

Rakennusten vierestä kulkevat kaukojunat aiheuttavat kovan pyörteisen ilmanpaineen rakennusten ja junan väliin. Baana sijoitettuna tähän tilaan toimisi tuulitunnelina ja aiheuttaisi vaaratilanteita erityisesti pyöräilijöille.

2.7 Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella esitetty suunnitelma ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n vaatimuksia. Suunnitelman mukainen oleva baana ei sopeudu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä eikä se täytä toimivuuden ja viihtyvyyden vaatimuksia. Baanin sijoittaminen asuinkerrostalojen välittömään läheisyyteen vaikuttaisi asuntojen arvoon merkittävästi, aiheuttaisi täysin kohtuutonta haittaa asukkaiden asumisviihtyisyyteen sekä tekisi rakennusten huoltotyöt rakennusten radan puolella lähes mahdottomiksi. Radan ja talojen väliin jäävä tila on liian pieni baanin rakentamista ja käyttöä ajatellen. Viranomaisen toimi eli tässä tapauksessa baanin sijoittaminen suunniteltuun paikkaan edellä selvitettyine haittoineen ei siis ole myöskään hallintolain 6 §:n mukaisesti oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään (kevyen liikenteen edistäminen radan yhteydessä) nähden, koska baana olisi sijoitettavissa kokonaisuuteen¹ nähden pienin kustannuksin asunto-osakeyhtiöiden rakennusten

¹ Baana on osa Espoon kaupunkirata -kokonaisuutta, jonka kustannus on kaupunkien erillishankkeineen noin 440 miljoonaa euroa.

pohjoispuolelle ja selvitettyt mittavat ongelmat vältettävissä. Vertailtaessa hallinto-oikeudellisen suhteellisuusperiaatteen hengessä baanan siirrosta Kauniaisten kaupungille aiheutuvia kustannuksia ja Valittajille suunnitellusta sijainnista aiheutuva haittaa, on lisäksi otettava huomioon se, että käsillä oleva ongelma on käytännössä seurausta kaupungin hyväksymästä asemakaavasta, joka on aikanaan mahdollistanut rakennusten rakentamisen tonttien etelälaitaan lähelle rautatietä. Yksityiset asunto-osakeyhtiöt eivät saa kärsiä vahinkoa Kauniaisten kaupungin laatiman ja hyväksymän kaavan virheestä.

Katusuunnitelmissa ei ole myöskään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 41 §:n mukaisesti esitetty kadun sopeutumista ympäristöön ja vaikutuksia ympäristökuvaan, vaikka tämä olisi käsillä oleva rakentamistoimenpide huomioon ottaen erittäin tarpeellista. Katusuunnitelmiin ei ole sisällytetty edes baanan poikkileikkauspiirustusta sen sijoittamiseksi talojen kohdalle.

Näin ollen Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnan 27.8.2024 antamat päätökset § 73 ja 74 tulee kumota, Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion oikaisuvaatimus 27.6.2024 hyväksyä ja Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnan 18.6.2024 antamaa päätöstä § 55 muuttaa siten, että baana kulkee asunto-osakeyhtiöiden Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso ja Bredankallio tonttien pohjoispuolelta.

LIITTEET

Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso ja Bredankallio liittävät valituksen oheen seuraavat liitteet.

1. Kauniaisten kunnan yhdyskuntavaliokunnan päätös 18.6.2024 § 55
2. Rantaradanbaana asemapiirustus
3. Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion oikaisuvaatimus 27.6.2024
4. Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaaksion oikaisuvaatimus 27.6.2024
5. Kauniaisten kunnan yhdyskuntavaliokunnan päätös 27.8.2024 § 73 (valituksenalainen päätös)
6. Kauniaisten kunnan yhdyskuntavaliokunnan päätös 27.8.2024 § 74 (valituksenalainen päätös)

Valittaja pidättää oikeuden täydentää todistelua.

Helsingissä syyskuun 27. päivänä 2024

ASUNTO OY KAUNIAISTEN BREDANKALLIO
Asunto-osakeyhtiö, Kauniainen

ASUNTO OY KAUNIAISTEN BREDANLAAKSO
Asunto-osakeyhtiö, Kauniainen

Laati:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Aleksis Välikangas', with a long horizontal stroke extending to the right.

Aleksis Välikangas
Asianajaja, Kerava