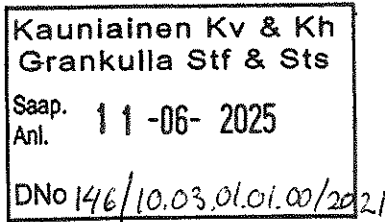


11.06.2025

Dnrot 5535/03.04.04.04.10/2024  
7495/03.04.04.04.10/2024

Asia

Kunnallisvalitukset

Valittajat

1. Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio
2. Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso

Yhteinen asiamies: Asianajaja Aleksi Välikangas

Päätökset, joista valitetaan

**Kauniaisten yhdyskuntavaliokunta 27.8.2024 §:t 73 ja 74**

*Kauniaisten yhdyskuntavaliokunta* oli 18.6.2024 § 55 päättänyt hyväksyä Rantaradanbaanan (jäljempänä myös Baana) rakennussuunnitelmat.

*Yhdyskuntavaliokunta* on 27.8.2024 § 73 hylännyt Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakson oikaisuvaatimuksen valiokunnan 18.6.2024 § 55 tekemästä päätöksestä.

*Yhdyskuntavaliokunta* on 27.8.2024 § 74 hylännyt Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion oikaisuvaatimuksen valiokunnan 18.6.2024 § 55 tekemästä päätöksestä.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

*Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio* ja *Asunto Oy Bredanlaakso* ovat yhteisessä valituksessaan vaatineet, että yhdyskuntavaliokunnan oikaisuvaatimusten johdosta antamat päätökset kumotaan. Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksymistä koskevaa päätöstä on muutettava siten, että Baana osoitetaan kulkemaan valittajien hallitseman tontin pohjoispuolelta.

Kauniaisten kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

## Perusteet

Valittajat hallitsevat kiinteistöä 235-5-501-1 Kauniaisten Koivuhovin kaupunginosassa ja omistavat kiinteistöllä sijaitsevat asuinkerrostalot. Kiinteistö rajautuu eteläsivultaan Leppävaaran ja Kauklahden väliseen rautatiehen.

Yhdyskuntavaliokunta on 18.6.2024 § 55 hyväksynyt Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmat, joiden mukaan rakennettava Baana kulkee valittajien omistaman tontin ja raiteiden välisessä tilassa. Kysymys on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n tarkoittamasta katusuunnitelman hyväksymisestä.

Rakennussuunnitelmien laadinnassa ja hyväksynnässä on kysymys kuntalain 7 §:n tarkoittamista, kunnan yleiseen toimialaan kuuluvista tehtävistä. Kunnan on näitä tehtäviä hoitaessaan noudatettava hallintolakia ja yleisiä hyvää hallintoa koskevia säädöksiä. Kunnan on myös katusuunnitelmia laadittaessa ja hyväksyttäessä toimittava tasapuolisesti ja toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

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 vaatimukset.

Yhdyskuntavaliokunnan hyväksymissä suunnitelmissa ei ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 41 §:n mukaisesti esitetty kadun sopeutumista ympäristöön ja vaikutuksia ympäristökuvaan, vaikka tämä olisi käsillä oleva rakentamistoimenpide huomioon ottaen erittäin tarpeellista. Suunnitelmiin ei ole sisällytetty edes Baanan poikkileikkauspiirustusta sen sijoittamiseksi talojen kohdalle. Käsillä olevassa asiassa kaupunki ei ole toiminut miltään osin tasapuolisesti eivätkä toimet ole olleet oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Rantaradanbaanaa koskevien suunnitelmien mukaan Baana on tarkoitus rakentaa asuintalojen välittömään läheisyyteen, talojen ja radan väliselle ahtaalle alueelle. Yhdyskuntavaliokunnan 18.6.2024 tekemän päätöksen § 55 ja siihen liittyvän taitorakennesuunnitelman perusteella Bredanportinsillan tukimuurin rakenteista luiska ja osa routaeristeestä, noin 30 m<sup>2</sup>:n ala, joudutaan sijoittamaan valittajien hallinnoimalle tontille. Lunastusten jälkeen Baana kulkisi lähimmillään 50 cm:n päässä asuintalojen ikkunoista. On mahdollista, että lunastusalue ulottuu jopa A-talon alle, mikä vaikuttaisi merkittävästi talon rakenteisiin. Suunnitelmien toteutuessa A-talosta estyy lisäksi pääsy kokonaan A- ja B-talon väliselle sisäpihalle (leikkipiha).

Baanan rakentaminen talojen vieren edellyttää louhintatöitä Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion B ja C talojen välittömässä läheisyydessä. Muutos- ja louhintatyöt valittajien rakennusten välittömässä läheisyydessä ja jopa A-talon alla johtaisivat merkittävään riskiin asunrakennusten rakenteiden vaurioitumisesta sekä paaluperustaisen A-talon siirtymäuhkaa.

Esitetyn mukainen Baanan linjaus johtaisi myös siihen, että Bredanportin ylittävä silta leviäisi noin viisi metriä valittajien poistumisväylän suuntaan. Sanottu muutos aiheuttaisi näköesteen talojen pihasta poistuville. Lisäksi

Baanan kulku hankaloittaisi lisää jo nyt ahdasta uloskulkua valittajien rakennuksista. Ratkaisu ei ole turvallinen.

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

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

Suunnitelman mukainen Baana ei sopeudu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä eikä se täytä toimivuuden ja viihtyvyyden vaatimuksia. Baanan sijoittaminen asuinrakennusten välittömään läheisyyteen vaikuttaisi asuntojen arvoon merkittävästi, aiheuttaisi täysin kohtuutonta haittaa asukkaiden asumisviihtyvyyteen sekä tekisi rakennusten huoltotyöt rakennusten radan puolella lähes mahdottomiksi. Radan ja talojen väliin jäävä tila on liian pieni Baanan rakentamista ja käyttöä ajatellen. Viranomaisen toimi eli tässä tapauksessa Baanan 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 kokonaisuuteen nähden pienin kustannuksin asunto-osakeyhtiöiden rakennusten pohjoispuolelle ja selvitettyt mittavat ongelmat vältettävissä. Vertailtaessa hallinto-oikeudellisen suhteellisuusperiaatteen hengessä Baanan siirrosta Kauniaisten kaupungille aiheutuvia kustannuksia ja valittajille suunnitellusta sijainnista aiheutuvaa 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.

## Asian käsittely ja selvittäminen

*Kauniaisten yhdyskuntavaliokunta* on antanut lausunnon, jossa on ensisijaisesti vaadittu valituksen jättämistä tutkimatta ja toissijaisesti valituksen hylkäämistä. Yhdyskuntavaliokunta on lisäksi vaatinut valittajien velvoittamista korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikulut asiassa laillisine korkoineen.

Valittajien valituskirjelmä hallinto-oikeudelle on otsikoitu kunnallisvalitukseksi, mutta valittajat eivät ole valituksessaan esittäneet lainkohdassa mainittuja perusteita kunnallisvalituksen tekemiseen. Valitus on sen vuoksi jätettävä ensisijaisesti tutkimatta.

Yhdyskuntavaliokunta on kokouksessaan 18.6.2024 § 55 käsitellyt Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksyntää koskevan asian. Kyse on ollut rakennushankkeen rakennussuunnitelmien hyväksymisestä ja asia on käsitelty kuntalain nojalla. Kyse ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen katusuunnitelman hyväksymisestä. Baana kulkee rautatiealueella, eikä kaupunki voisi edes hyväksyä katusuunnitelmaa tälle alueelle. Väylävirasto on sopimusteitse sallinut ratasuunnitelmassa esitetyn Rantaradanbaanan sijoittamisen osin rautatiealueelle.

Espoon kaupunkirata, Leppävaara-Kauklahti ratasuunnitelman yhteydessä on suunniteltu erilliskohteena Baana. Suunnitelman mukaan uusi Baana sijoittuu radanvarteen, pääosin rautatiealueelle tai asemakaavan mukaisille yleisille alueille. Baanan linjaus ja sijoittuminen maastoon sekä sen sillat on esitetty suunnitelmakuvissa. Suunnitelmista ilmenee, että valittajien kiinteistön kohdalla Baana kulkee junaradan vieressä radan pohjoispuolella valittajien kiinteistön eteläpuolella.

Baana on suunniteltu ja tullaan rakentamaan 5 metriä leveäksi pyöräilyn ja jalankulun laatukäytäväksi. Leveydestä varataan 3 metriä pyöräilyyn ja 2 metriä kävelyyn. Valittajien omistaman kiinteistön kohdalla jalankulku ja pyöräily on turvallisuussyistä päädytty erottamaan toisistaan siten, että jalankulku ohjataan valittajien kiinteistön pohjoispuolelle ja vain pyöräilyä varten rakennettava osuus sijaitsee valittajien kiinteistön eteläpuolella rautatiealueella.

Rakennuslupa valittajien kiinteistölle on myönnetty vuonna 2018. Rakennusluvan hakijoina olivat As Oy Kauniaisten Bredanlaakso ja As Oy Kauniaisten Bredankallio, eli valittajat. Valittajat ovat rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä kirjallisesti esittäneet huomioivansa suunnittelussa kaikkien rakenteiden osalta teknisesti sen, että radan ja kevyenliikenteen reitin pystyy rakentamaan tontin rajaan asti kiinni ja että tontin raja tasataan kevyenliikenteenraitin tulevaan korkoon Liikenneviraston lausunnon mukaisesti. Rakennusluvassa on edellytetty, että rakentaminen ei saa aiheuttaa minkäänlaista riskiä haitasta rautatiealueella.

Baana on seudullisesti tärkeä pyöräilyväylä, joten sen suunnittelussa on laatukriteereinä suoruus, turvallisuus, kattavuus, vaivattomuus ja miellyttävyys. Baana on yksi kolmesta Espoon seudun poikittaisesta pyöräilyn laatukäytävästä ja sen merkittävyys seudulliseen pyöräilyväyläverkostoon on suuri. Baana noudattaa seudullista laatustandardia eikä ole tarkoituksenmukaista eikä Helsingin kaupungin tekemän "Baanojen suunnitteluopas" ohjeistuksen mukaista ohjata pyöräliikennettä risteämään yhden Kauniaisten sisääntuloajoväylän liikenteen kanssa. Pyöräliikenteen ohjaaminen risteämään Bredanportin liikenteen kanssa aiheuttaisi pyöräilyliikenteen turvallisuuden tason mittavan alentumisen.

Valittajien asuinrakennukset sijaitsevat pääosin noin 1,5 metriä kiinteistön rajasta. Kiinteistön lounaispuolella sijaitseva A-talo on lähimpänä rautatiealuetta. Baanan rakenteet tulevat maan alla hyvin lähelle kiinteistön rajaa, mutta rakenteiden näkyvä osuus ei ulotu kiinteistön rajalle asti. Baanan toiminnallinen osa on lähimmilläänkin 2,5 metrin päästä julkisivusta. Baanan

ja rakennusten välissä on nykyään istutuksia ja kivetystä. Rautatiealueella tullaan ennallistamaan Baanan rakenteiden ja kiinteistön rajan välinen alue.

Yhdyskuntavaliokunnan 18.6.2024 hyväksymien rakennussuunnitelmien pohjalta suunnittelutyötä on jatkettu ja valittajien esiintuomia huolia on kuultu. Valittajien kanssa on pidetty kaksi eri katselmusta, 7.6.2024 ja 4.7.2024. Katselmuksessa 4.7.2024 on todettu, että Baanan suunnitelmat saadaan muutettua kokonaisuudessaan niin, että rakenteita ei sijoitu suunnitelmissa valittajien omistamalle alueelle. Kaikki Baanaan liittyvät rakenteet ovat joko rautatiealueella tai kaupungin omistamalla alueella. Valittajia on selvästi informoitu muuttuneista suunnitelmista useaan otteeseen ja 4.7.2024 tapahtuneen katselmuksen yhteydessä on mainittu useasti suunnitelmaratkaisujen muuttunut tilanne. Yksityiskohtaisempia jatkosuunnitelmia ei tarvitse hyväksyttää uudelleen valiokunnassa.

Baanan rakentaminen tai sen rakenteet eivät tule vaikuttamaan kiinteistön sisäisiin kulkuyhteyksiin. Baanan rakentamisen myötä kulku B-rakennuksen kohdalla laiturille tulee estymään, koska Baanan ja laiturin väliin rakennetaan meluaita. Tämä on kuitenkin ollut tiedossa jo rakennuslupavaiheessa.

Kaupunkiradan ja Baanan rakentaminen edellyttää louhintatöitä useissa eri kohdissa, myös valittajien C-rakennuksen ja mahdollisesti B-rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Louhintatöitä tehdään kaupunkiratahankkeessa koko hankealueella eli tiivistä rakennetussa ympäristössä (Leppävaara - Espoon keskus). Louhintatöitä ohjaa valtioneuvoston asetus räjäytys- ja louhintatyön turvallisuudesta ja louhintatöissä noudatetaan työturvallisuuskeskuksen räjäytys- ja louhintatyön turvallisuusopasta. Louhintatöitä valvoo hankkeen turvallisuuskoordinaattori, jonka tehtävänä on huolehtia räjäytystöiden turvallisuudesta ja valvonnasta.

Asemakaavan mukaan rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa. Rakennuslupa-asiakirjoista ilmenee, että valittajat ovat rakennuksia suunniteltaessa huomioineet rautatien läheisyyden. Muutos- ja louhintatyöt eivät kohdistu valittajien omistamien rakennusten alle, eikä Baanan rakentamisessa puututa valittajien rakennusten rakennelmiin.

Olemassa olevien nykyisten ratasiltojen pohjoispuolelle Baanaa varten rakennettava uusi Bredanportin ylittävä 4,5 metriä leveä silta ei muuta nykytilannetta merkittävästi valittajien kiinteistön tonttiliittymää käyttäville. Silta on vain pyöräilyä varten, kävelytien kulkiessa valittajien kiinteistön pohjoispuolella. Tonttiliittymästä on tulevan Bredanportin sillan kohdalle 28 metriä ja silta ei täten aiheuta näköestettä. Asemakaavasta ilmenee, että Bredanportin sillan kohdalla on merkintä e (Eritasoristeys) ja että tämä ulottuu silloisen junaradan rakenteiden pohjoispuolelle.

Baanan huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet ovat täysin hallittavissa. Valittajien kiinteistön edustalla, kuten myös muuallakin vastaavissa kohdissa (esim. sillat) ajetaan lumi suoraan pois, eikä lunta tarvitse kyseisessä kohtaa läjittää tai säilyttää. Valittajien kiinteistön omat huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet pitää lähtökohtaisesti voida suorittaa omalla kiinteistöllä. Liikennevirasto on lausunnossaan rakennuslupahakemukseen tuonut nimenomaisesti esiin, että rautatiealueen läheisyyteen toteuttavien

rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, että rakennusten on oltava täysin kunnossapidettävissä tontin puolelta.

Laiturin ja Baanan väliin rakennetaan 2 metriä korkea meluaita. Aita rakennetaan kiinteästä umpinaisesta materiaalista ja aita tulee siten suojaamaan Baanalla liikkuvia pyöräilijöitä ohi ajavien kaukojunien aiheuttamasta pyörteisestä ilmanpaineesta.

*Valittajat* ovat antaneet vastaselityksen, jossa on vaadittu yhdyskuntavaliokunnan lausunnossa esitettyjen vaatimusten hylkäämistä.

Baanan alue on kaavoitettu rautatiealueeksi eli maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 1 momentissa tarkoitetuksi yleiseksi alueeksi. Kysymyksessä olevan kevyen liikenteen väylän suunnitteluun ja rakentamiseen sovelletaan muiden yleisten alueiden toteuttamista koskevaa maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:ää ja kadun rakentamista koskevaa saman lain 85 §:ää. Myös sellaisen väylän, joka rakennetaan muulle alueelle kuin katualueeksi asemakaavassa osoitetulle alueelle, suunnittelussa ja rakentamisessa tulee siis noudattaa kadun suunnittelua ja rakentamista koskevia normeja. Valituksessa on esitetty perusteet sille, miksi päätös on asiassa sovellettavan maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n vastainen.

Valittajien muutoksenhaun kohteena on alkuperäinen 18.6.2024 tehty päätös ja sen lainmukaisuus. Myöhemmin muissa yhteyksissä, kuten katselmuksissa mahdollisesti edustajien välillä käydyillä keskusteluilla sekä mahdollisilla päätöksen jälkeisillä suunnitelmamuutoksilla ei ole merkitystä arvioitaessa alkuperäisen päätöksen lainmukaisuutta, eivätkä tällaiset seikat muuta päätöstä tai sen perusteluja virheettömäksi.

Valittajien vastaselitys on lähetetty tiedoksi *Kauniaisten yhdyskuntavaliokunnalle*.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää valittajien ja Kauniaisten yhdyskuntavaliokunnan oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.

## Perustelut

### *Sovellettavat säännökset*

*Kuntalain* 135 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että: 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä; 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Pykälän 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää 2 momentissa tarkoitettujen valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Kuntalain 137 §:n 3 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

*Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 83 §:n 1 momentin mukaan yleisellä alueella tarkoitetaan tässä laissa asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta. Pykälän 3 momentin (1129/2008) mukaan liikennealueita ovat asemakaavassa maanteitä, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet.*

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 85 §:n 1 momentin mukaan katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Suunnitelmaa laadittaessa on vastaavasti noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan suunnitelmasta säädetään tarkemmin asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 90 §:n 1 momentin mukaan kunnan toteutettavaksi kuuluva kunnan tarpeisiin osoitettu muu yleinen alue kuin katualue on kunnan toteutettava, kun asemakaavan mukainen maankäyttö edellyttää toteuttamista, jollei toteuttamisen lykkääminen ole kunnan taloudelliset edellytykset huomioon ottaen perusteltua. Pykälän 2 momentin mukaan yleinen alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä. Pykälän 3 momentin mukaan yleisen alueen toteuttaminen käsittää alueen rakentamisen tai kunnostamisen ja sen kunnossapidon asemakaavan mukaisen käytön edellyttämällä tavalla. Pykälän 4 momentin mukaan kunnan tulee laatia yleisen alueen toteuttamiseksi suunnitelma noudattaen soveltuvin osin, mitä 85 §:ssä säädetään kadun suunnittelemisesta, jos tämä on alueen erityisen merkityksen vuoksi tarpeen.

*Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä 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.*

#### *Asiassa saatu keskeinen selvitys*

Kauniaisten yhdyskuntavaliokunnan päätöksen 18.6.2024 § 55 esittelytekstin mukaan Kauniainen on sitoutunut 14.1.2021 yhdessä Väyläviraston ja Espoon kaupungin kanssa allekirjoittamallaan sopimuksella Espoon kaupunkiradan toteuttamisen yhteydessä toteuttamaan myös kaupunkien erilliskohteita, kuten radan vartta kulkevan pyöräilyn laatureitin eli Baanan. Rantaradanbaana on pyöräilyn laatukäytävä Espoon Leppävaarasta Kauniaisten kautta Espoon keskukseen.

Esittelytekstissä on edelleen todettu, että Baanan yleissuunnitelman neljää vaihtoehtoa on käsitelty yhdyskuntavaliokunnassa 5.4.2022 § 33. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 25.4.2022 § 19 Baanan toteutuksen

määrärahan indeksitarkistuksesta vuoden 2022 tasoon, jolloin hankkeen kokonaiskustannusarvioksi tulisi 2,9 miljoonaa euroa, todeten, että suunnitelma tarkistetaan tämän mukaisesti ja määrärahan lopullisen käytön ajankohta tarkentuu ratahankkeen edetessä. Edelleen valtuusto päätti myöntää 400 000 euron lisämäärärahan hankkeelle.

Baanan yleissuunnitelmat olivat nähtävillä Kauniaisten omien virallisten käytäntöjen ja kanavien kautta, sekä Ota kantaa -palvelussa vuonna 2022 elosyyskuussa. Suunnitelmista pyydettiin lausunnot HSY:ltä, HSL:ltä, vanhus- ja vammaisneuvostolta, poliisilta sekä Väylävirastolta. Kaupunki sai 32 palautetta nähtävilläoloaikana. Yleissuunnitelmassa pohjustettiin lähtökohdat ja periaatteet rakentamissuunnittelulle. Yleissuunnitelmassa esiteltiin ratkaisut muun muassa Baanan tilalliseen sijoittumiseen kaupunkirakenteessa, väylän linjaus sekä sen vaatimat taitorakenteet (muiden muassa sillat/alikulut).

Rakennussuunnitelma pohjautuu yleissuunnitelmaan ja kaupunginvaltuuston hyväksymään 2,9 miljoonan euron määrärahaan. Rakennussuunnitelmaa on työstetty loppuvuodesta 2022 lähtien. Espoon kaupunkiradan rinnalle rakennettavan Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien mukaan Baana sijoittuu lähes kokonaan rata-alueelle ja rautatien läheisyyteen, jolloin Väylä omalta osaltaan vastaa Baanan suunnitelmien taito- ja geosuunnitelmien hyväksymisestä ja hyväksyy Baanan rakenteiden sijoittumisen rata-alueelle.

Kauniaisten kaupungin rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeen (KV 1.2.2010 § 4) mukaisesti ohjetta noudatetaan soveltuvin osin myös infrahankkeissa. Ohjeen mukaan yhdyskuntavaliokunta hyväksyy toteutussuunnitelmat eli rakennussuunnitelmat. Kaupungin osalta hyväksyntä koskee Baanan suunnitteluratkaisujen hyväksymistä. Kaupunki osaltaan myös hyväksyy suunnitelmat siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin hallinnoimalla alueella. Baanan pysyvien rakenteiden sijoittumisesta rata-alueelle eli Väylän hallinnoimalle alueelle tullaan tekemään Väylän kanssa erikseen oma sijoitussopimus. Myös Senaatin kanssa tarvittaneen sijoitussopimus asema-alueella.

Kevään 2024 aikana rakennussuunnittelu valmistui viimeisten taitorakenteiden osalta, kun taitorakenteet saivat hyväksynnän ulkopuolisen hyväksyjän toimesta. Taitorakenteita ovat kaikki sellaiset rakenteet, joiden rakentamiseksi on laadittava lujuuslaskelmiin perustuvat suunnitelmat ja joiden rakenteellinen vaurioituminen suunnittelu- tai rakennusvirheen seurauksena saattaa aiheuttaa vaaraa ihmisille tai liikennejärjestelmälle ja merkittäviä korjauskustannuksia rakenteelle tai sen välittömälle ympäristölle. Tyypillisiä taitorakenteita ovat sillat, tunnelit, paalulaatat, meluseinät, kaukalorakenteet ja maanpaineen kuormittamat tukirakenteet kuten tukimuurit ja pysyvät tukiseinät. Taitorakenteiden suunnitteluratkaisut tulee hyväksyä ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.

Esittelytekstissä on lisäksi todettu suunnitelmien sisällön osalta, että Baanan asemapiirroksat ja merkittävimmät poikki- ja pituusleikkaussuunnitelmat ovat esityslistatekstin liitteenä ja hyväksyttävänä aineistona. Oheismateriaalissa on myös esimerkinomaisesti yksityiskohtaisia suunnitelmia.

Esittelytekstissä on kuvailtuna suunnitelmien pääkohdat ja ratkaisut. Baana sijoittuu kaupunkirakenteessa tiiviisti radan yhteyteen ja rata-alueelle. Baana on Kauniaisten osalta pääosin viiden metrin levyinen (pyörätie kolme metriä leveä ja jalankulku kaksi metriä). Kohdekohtaiset leveydet ja mahdolliset poikkeukset on kirjattu rakennussuunnitelmiin. Kauniaisten osuus Baanasta alkaa idässä Espoon rajalta, Hiidentien-Forsellesintien kadulta, mutta tätä osuutta ei ole vielä suunniteltu kustannussyistä eikä se sisälly ensi vaiheen toteutukseen.

Bredanportin kohdalla on suunnittelua ohjannut osaltaan Väylän pyöräliikenteen suunnitteluopas, jossa pyöräliikenteen pääverkolle osoitetaan seuraavia väistämiseen liittyviä pelisääntöjä: Pyöräliikenteen pääreitit sekä tätä risteävän valta-, kanta- tai vilkkaan seututien tai päätien ja -kadun risteys toteutetaan ensisijaisesti eritaso-, liikennevalo-ohjaus tai kiertoliittymäratkaisuna tai pyöräliikenteen pääreitillä risteävä autoliikenne väistää. Sama ohjesääntö pätee myös korkeatasoisella pyöräliikenteen väylällä (Baana), pyöräkadulla ja pyöräkaistalla eli risteävä autoliikenne yleensä väistää. Bredanportin silta eli eritasoratkaisu parantaa Bredantien liikenneturvallisuutta, alueen liikenteen sujuvuutta niin pyöräilijöiden kuin moottoriajoneuvoliikenteen parissa ja edistää pyöräilyä.

Esittelijä on tehnyt kokouksessa seuraavan lisäyksen esittelytekstiin:

"Taitorakennesuunnitelman perusteella Bredanportinsillan tukimuurin rakenteistaluiska ja osa routaeristeestä, n. 30 m<sup>2</sup> ala, joudutaan sijoittamaan Bredanportti 5 tontille. Kyseisellä tontilla on kaksi taloyhtiötä. Kuntatekniikka on käynyt keskusteluja taloyhtiöiden kanssa alueesta ja paikan päällä on katselmoitu tilannetta 7.6. ja 14.6. Aiemman käsityksen sijaan työ lupa alueelle ei riitä, vaan on mahdollista, että tämä 30 m<sup>2</sup> alue joudutaan lunastamaan. Kuntatekniikassa selvitetään edelleen Bredanportinsillan tukimuurin muita suunnitelmaratkaisuja siten, että ne eivät vaikuta Baanan näkyvään ja toiminnalliseen osaan. Lunastus sekä tukimuurin suunnitelmaratkaisun muuttaminen tulee kuitenkin vaikuttamaan Baanan sillan rakennustöiden etenemiseen, mikä vaikuttanee urakan aikatauluun ja kustannuksiin. Alue, joka on kyseessä, on kooltaan 30 m<sup>2</sup>."

Yhdyskuntavaliokunnan päätösten 27.8.2024 §:t 73 ja 74 esittelyteksteissä on todettu, että hyväksytyn ratasuunnitelman mukaisesti Bredanportti 5 tontin kohdalla Baanan sijainti on osoitettu rata-alueelle, raiteiden ja tontin väliselle alueelle. Bredanportin kohdalla pyöräilylle osoitetaan eritasoratkaisu, ylikulkukäytävä eli silta. Ratkaisu noudattaa Väylän voimassa olevaa pyöräilyn suunnitteluohjetta, jossa määritellään lähtökohdat pyöräilyn laatutasolle, liikenneturvallisuudelle ja sujuvuudelle. Bredanportin ylikulkukäytävän eritasoratkaisu luo pituuskaltevuudeltaan tasaisen sujuvan reitin, joka ei risteä alla menevän Bredanportin kadun liikenteen kanssa. Mikäli pyöräily ohjattaisiin Bredanportti 5 kiinteistön pohjoispuolelle, ei Baana täyttäisi enää suunnitteluohjeen mukaista laatutasoa pituuskaltevuuden (mäkinen) ja liikenneturvallisuuden (risteävä tie) osalta. Tämä ratkaisu aiheuttaisi mittavia muutoksia Bredanportin liikennejärjestelyihin, ja lisäksi vaikuttaisi merkittävästi Espoon kaupunkiratahankkeeseen pidentäen sen aikataulua, vaikeuttaen rakennustöiden etenemistä ja lisäten hankkeen kustannuksia.

*Arvioinnin lähtökohdat ja valituksen tutkiminen*

Yhdyskuntavaliokunta on 18.6.2024 § 55 hyväksynyt Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmat. Päätöksen esittelytekstin mukaan kysymys on ollut rakennushankkeen rakennus- eli toteutussuunnitelmien hyväksymisestä. Hyväksyntä on koskenut Baanan suunnitteluratkaisuja. Yhdyskuntavaliokunta on osaltaan myös hyväksynyt suunnitelmat siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin hallinnoimalla alueella. Baanan asemapiirroksat ja merkittävimmät poikki- ja pituusleikkaussuunnitelmat on hyväksytty päätöksen yhteydessä ja oheismateriaalina on ollut esimerkinomaisesti yksityiskohtaisia suunnitelmia.

Valiokunnan 18.6.2024 § 55 tekemään päätökseen on liitetty kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje. Valittajat ovat tehneet asiassa oikaisuvaatimukset ja oikaisuvaatimukset on käsitelty yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 27.8.2024 §:t 73 ja 74. Yhdyskuntavaliokunnan mainittuihin päätöksiin on liitetty valitusohje kunnallisvalituksen tekemiseen.

Valittajat ovat vaatineet yhdyskuntavaliokunnan päätösten kumoamista ja Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien muuttamista siten, että Baana osoitetaan kulkemaan heidän hallitsemansa tontin pohjoispuolelta. Valittajat ovat lisäksi esittäneet, että Rantaradanbaanan hyväksymistä koskevassa päätöksenteossa on ollut kysymys maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen katusuunnitelman tai muun yleisen alueen toteuttamista koskevan suunnitelman hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksenalaisia päätöksiä tehtäessä voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain 85 § koskee kadun rakentamista asemakaavassa osoitetulle katualueelle. Mainitun pykälän mukaisesti katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Kunnan toteutettavaksi kuuluvista muista yleisistä alueista oli säännökset maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:ssä.

Rantaradanbaana sijoittuu hyväksyttyjen asemapiirrosten perusteella pääosin alueen asemakaavoissa rautatiealueeksi (LR) osoitetulle alueelle sekä lisäksi osin muille asemakaavan mukaisille yleisille alueille radan läheisyyteen. Rantaradanbaanan linjaukset ja suunnittelun lähtökohdat perustuvat Liikenneviraston laatimaan, 9.10.2015 hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan ”Espoon kaupunkirata välillä Leppävaara-Kauklahti”. Yhdyskuntavaliokunnan päätöksessä on edelleen todettu, että Baanan pysyvien rakenteiden sijoittumisesta Väyläviraston hallinnoimalle rata-alueelle tullaan tekemään Väyläviraston kanssa erikseen oma sijoitussopimus. Valituksessa muutettavaksi vaadittu osuus Rantaradanbaanasta sijoittuu asemakaavassa rautatiealueeksi osoitetulle alueelle.

Hallinto-oikeus katsoo, kun otetaan huomioon Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksymistä koskevan yhdyskuntavaliokunnan päätöksen sisältö, Baanan sijoittuminen pääosin rata-alueelle sekä Baanan rakennussuunnitelmien liittyminen ratasuunnitelmaan, ettei yhdyskuntavaliokunnan päätöstä Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksymisestä ole pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:ssä tarkoitetun katusuunnitelman eikä myöskään mainitun lain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettuna muun yleisen alueen toteuttamista koskevan suunnitelman

hyväksymistä koskevana päätöksenä. Baanan rakennussuunnitelmien hyväksymistä koskevan asian käsittelyssä ja päätöksenteossa on siten tullut menetellä kuntalaissa säädetyllä tavalla. Hallinto-oikeus toteaa lisäksi selvyiden vuoksi, että kysymys siitä, edellyttääkö Rantaradanbaanan toteuttaminen jonkin rata-alueen ulkopuolelle sijoittuvan osuuden osalta lisäksi myös edellä tarkoitettua maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 lukien alueidenkäyttölaki) mukaista suunnitelmaa, ei tule tässä asiassa arvioitavaksi.

Yhdyskuntavaliokunnan päätös Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksymisestä on edellä todetusti tehty kuntalain nojalla ja valituksenalaisiin päätöksiin on siten tullut liittää valitusosoitus kunnallisvalituksen tekemiseen. Valittajista Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaaksolla on oikaisuvaatimuksen tekijänä oikeus valittaa yhdyskuntavaliokunnan päätöksestä 27.8.2024 § 73 ja Asunto Oy Kauniaisten Bredankulmalla vastaavasti yhdyskuntavaliokunnan päätöksestä 27.8.2024 § 74.

Valittajat ovat yhteisessä valituksessaan hallinto-oikeudelle vaatineet valituksenalaisten päätösten kumoamista ja perustelleet vaatimuksiaan päätösten maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain vastaisuudella. Valittajat ovat siten esittäneet vaatimuksilleen kuntalain 135 §:n 2 momentissa tarkoitetut perusteet ja valitus on näin ollen tutkittava.

#### *Oikeudellinen arviointi ja hallinto-oikeuden johtopäätökset*

Valittajien mukaan Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksymistä koskeva päätös on hallintolain 6 §:ssä määriteltujen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen, koska kaupunki ei ole toiminut asiassa tasapuolisesti eivätkä toimet ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Valittajat ovat vedonneet välittömästi valittajien rakennusten läheisyyteen rakennettavan Baanan ja Bredanportinsillan rakennustoista valittajien omistamille rakennuksille aiheutuviin riskeihin sekä Baanasta valittajien kiinteistön käytölle ja asukkaille aiheutuviin haittoihin. Valittajat ovat lisäksi esittäneet, ettei päätöksenteon jälkeen tehtyjä suunnitelmamuutoksia voida ottaa huomioon valituksenalaisten päätösten lainmukaisuutta arvioitaessa.

Hallinto-oikeus toteaa, että yhdyskuntavaliokunnan 18.6.2024 § 55 tekemä päätös on koskenut Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksymistä. Päätöksellä on hyväksytty suunnitelmat siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin hallinnoimalla alueella. Koska kysymys ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen katusuunnitelman tai muuta yleistä aluetta koskevan suunnitelman hyväksymistä koskevasta päätöksestä, yhdyskuntavaliokunnan päätöksellä ei ole myöskään mainittuihin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin suunnitelmiin liittyviä oikeusvaikutuksia. Yhdyskuntavaliokunnan päätöksellä rakennussuunnitelmien hyväksymisestä ei muutoinkaan ole oikeudellista merkitystä Baanan toteuttamisen muiden lakien perusteella edellyttämiin suostumuksiin tai lupiin, jotka liittyvät esimerkiksi valittajien kiinteistön käyttöön rakentamisen aikana taikka Baanan rakenteiden mahdolliseen ulottamiseen valittajien kiinteistön alueelle.

Rantaradanbaana kulkee hyväksytyjen rakennussuunnitelmien mukaan valittajien tontin ja raiteiden välisessä tilassa sijoittuen asemakaavassa

osoitetulle rautatiealueelle. Yhdyskuntavaliokunnan päätöksessä linjausta on perusteltu hankkeen suunnitteluohjeistuksen mukaisesta laatutasosta johtuvilla vaatimuksilla ja liikenneturvallisuudella. Valittajien asuinrakennusten läheisyys on otettu Baanan suunnitteluratkaisuissa huomioon muun ohella osoittamalla Baanan ja laiturin väliin meluaita. Asiassa on selvitetty, että rautatiealueen ja sille sijoittuvien toimintojen läheisyys on otettu huomioon myös valittajien kiinteistölle myönnetystä rakennusluvasta päätettäessä.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen 18.6.2024 § 55 esittelytekstin mukaan Bredanportinsillan tukimuurin toteuttamista koskeva suunnitteluratkaisu on ollut päätöstä tehtäessä edelleen selvitettävänä. Päätös ei ole sisältänyt lopullista ratkaisua rakenteiden sijoittamisesta valittajien kiinteistön alueelle, eikä päätöksellä ole edellä todetusti sellaisia oikeusvaikutuksia, että rakenteiden sijoittaminen valittajien kiinteistölle yksinomaan tämän päätöksen perusteella olisi mahdollista. Kaupunki on hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa todennut, että suunnitelmia on päätöksenteon jälkeen tarkennettu siten, että mitään rakenteita ei tulla sijoittamaan tai rakentamaan valittajien hallitsemalle kiinteistölle.

Hallinto-oikeus katsoo asiassa saadun selvityksen perusteella, että yhdyskuntavaliokunnan hyväksymissä Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmissa on otettu huomioon alueella voimassa oleva asemakaava ja sitä toteuttava ratasuunnitelma sekä valittajien rakennusten läheisyydestä Baanan rakentamiselle ja käytölle aiheutuvat erityiset vaatimukset. Valituksessa esitetyn perusteella ei ole aihetta katsoa, että yhdyskuntavaliokunta olisi päätöksenteossaan menetellyt vastoin tasapuolisen kohtelun vaatimusta tai että yhdyskuntavaliokunta olisi Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmat hyväksyessään käyttänyt harkintavaltaansa muuhun kuin se on ollut käytettävissä. Yhdyskuntavaliokunnan päätös Rantaradanbaanan rakennussuunnitelmien hyväksymisestä ei ole valituksessa esitetyn perusteella muutoinkaan kuntalain 135 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla lainvastainen.

Kauniaisten yhdyskuntavaliokunta on voinut valituksenalaisilla päätöksillään hylätä valittajien oikaisuvaatimukset. Kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella. Valitus on näin ollen hylättävä.

#### *Oikeudenkäyntikulut*

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Pykälän 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle. Pykälän 3 momentin mukaan yksityinen asianosainen voidaan 1 ja 2 momentista poiketen velvoittaa korvaamaan viranomaisen oikeudenkäyntikuluja vain, jos yksityinen asianosainen on esittänyt ilmeisen perusteettoman vaatimuksen.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Hallinto-oikeus toteaa, ettei valittajien vaatimuksia asiassa ole pidettävä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tarkoitetulla tavalla ilmeisen perusteettomina. Näin ollen myös Kauniaisten yhdyskuntavaliokunnan oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus on hylättävä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

### **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL kunnallisvalitus).

### **Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Virpi Ikkela, Petteri Leppikorpi (t) ja Petri Hellstén.



Esittelijäjäsen

Petri Hellstén

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu****Päätös**

1. Asunto Oy Kauniaisten Bredankallion asiamiehelle sähköpostitse tavallisena tiedoksiäntona

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

2. Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakson asiamiehelle sähköpostitse tavallisena tiedoksiäntona

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

**Jäljennös**

Kauniaisten yhdyskuntavaliokunta

Päätöksestä on julkaistava ilmoitus kuntalain 142 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla.

Kauniaisten kaupunginhallitus