

Vastaanottaja
Kauniaisten rakennusvaliokunta

Muutoksenhaunalainen päätös
Kauniaisten rakennusvaliokunta, 5.2.2025, 4

Valittaja
Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio
Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso

LAUSUNTOPYYNTÖ

Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

- 1) antamaan lausunnon ja
- 2) toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 25.4.2025. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42069
helsinki.hao@oikeus.fi
hehao.fi
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Ellinoora Väisänen
Lainkäyttösihteeri
029 56 41961



17.3.2025

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Hallintovalitus

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

**VALITUKSENALAINEN
PÄÄTÖS**

Kauniaisten kaupungin rakennusvaliokunnan
5.2.2025 antama päätös § 4

VALITTAJIEN VALITUSOIKEUS

Hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Päätös on kohdistettu Asunto Oy Kauniaisten Bredankallioon ja Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaaksoon ja päätös vaikuttaa välittömästi edellä mainittujen asuntoyhtiöiden etuun. Näin ollen Asunto Oy Kauniaisten Bredankalliolla ja Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaaksolla on valitusoikeus asiassa.

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO

Päätös on postitettu Asunto Oy Kauniaisten Bredankalliolle ja Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaaksolle 6.2.2025 (liite 1). Päätöksen katsotaan tulleen valittajien tietoon seitsemän päivän kuluessa päätöksen lähettämisestä eli 13.2.2025. Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Näin ollen hallintovalitus on tehtävä 17.3.2025 mennessä.

VAADITTAVAT MUUTOKSET

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

1. Kauniaisten kaupungin rakennusvaliokunnan 5.2.2025 antama päätös § 4 kumotaan,
2. Kauniaisten kaupungin rakennusvaliokunnan 5.2.2025 antamaa päätöstä § 4, muutetaan siten, että Kauniaisten kaupungin kuntatekniikan hakemus hylätään; ja
3. Kauniaisten kaupunki velvoitetaan korvaamaan valittajille syntyneet oikeudenkäynti-, asianosais- ja selvityskustannukset myöhemmin toimitettavan laskelman mukaisesti korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 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” tai ”asuntoyhtiöt”) 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 kaupungin rakennusvaliokunta on 5.2.2025 antamallaan päätöksellä § 4 (liite 1) hyväksynyt Kauniaisten kaupungin kuntatekniikan hakemuksen, jolla kuntatekniikka on hakenut lupaa Valittajan omistaman kiinteistön alueen käyttämiseen rakennustyön tekemiseksi viereisellä rata-alueella.

Muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen mukaan:

- ”Kyseinen alue on kiinteistön reuna-alue, eikä sen käytöstä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä.”
- ”Työalueet on aidattava käytön ajaksi riittävällä, mutta helposti siirrettävällä suoja-aidalla, jos se on yleisen turvallisuuden takia välttämätöntä.”
- ”Lisäksi alueen käytössä on huomioitava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen antamat ehdot: alueelle ei saa varastoida pysyvästi materiaaleja ja se on nopeasti tyhennettävä. Hakijan on huolehdittava alueiden talvikunnossapidosta.”

(Liite 1, s. 4)

Valittaja pitää päätöstä ja sen perusteluja virheellisinä seuraavassa tarkemmin selvitetysti.

2. Sovellettavat oikeusohjeet ja päätöksen virheellisyys

2.1 Lainsäädännön edellytykset naapurin alueen käyttämiselle

Maankäyttö- ja rakennuslain 149a §:n mukaan

”Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa naapurin kuultuaan luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.”

Säännöstä koskevan hallituksen esityksen HE 164/2003 vp s. 11 mukaan

”Kysymykseen tulisivat lähinnä rakennustyössä tarvittavien telineiden tai tukirakenteiden sijoittaminen naapurin maalle taikka raja- ja rajoittuvan seinän kunnossapitotoimet naapurin maan kautta. Edellytyksenä kuitenkin olisi, ettei oikeuden myöntämisestä aiheudu naapurille sanottavaa haittaa tai häiriötä. Siten toimenpide tulisi suorittaa mahdollisimman joutuisasti ja rasitetun tontin olosuhteet ja käyttö huomioon ottaen.”

Säännöksen mukaan edellytyksenä naapurin alueen käytölle on siten se, että 1) rakennustyön on oltava hakijalle välttämätön, 2) naapurille ei saa aiheutua sanottavaa

haittaa tai häiriötä, ja 3) haitan tai häiriön on oltava tilapäistä ja toimenpide on tehtävä joutuisasti. Tällaisena vähäisenä haittana voidaan hallituksen esityksen mukaan pitää lähinnä telineiden tai tukirakenteiden sijoittamista naapurin maalle.

Käsillä olevassa asiassa maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset naapurialueen käyttämiselle eivät täyty seuraavassa tarkemmin selvitetysti.

2.1.1 Pelastusviranomaisen asettamat edellytykset eivät täyty

Kysymyksessä olevassa asiassa Valittaja on tuonut naapurikuulemisvaiheessa esille, että lupaa A-talon päädyssä olevan alueen käyttöön ei voida myöntää, sillä alue palvelee asuinrakennusta sen poistumistienä ja alueella on tikasauton nostopaikka (liite 2, suorakulmion muotoinen 146,3 m²:n alue kuvan vasemmassa laidassa).

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen asiassa antaman lausunnon 11.12.2024 mukaan nostopaikan aluetta ei voida käyttää naapurin rakennustyön tekemiseksi, elleivät seuraavat edellytykset täyty:

”Läpikulku ym. lyhytaikainen työskentely nostopaikalla on ok, mutta nostopaikkaa ei voi käyttää minkään tavarat varastointiin ja paikan pitäisi olla tyhjä öisin. Jos nostopaikalla on päivisin työmaanostimia tai vastaavaa, näiden siirron pitää olla mahdollista nopeasti että saadaan nostopaikka hätätapauksessa käyttöön. Puhutaan siis ihan muutamista minuuteista, joten myös taukojen, lounaan ym. ajaksi paikka pitäisi tyhjentää. Ajo nostopaikalle on tuosta kevyenliikenteen väylältä vasemmalta puolelta, joten sitä ei saisi tukkia myöskään.”

(liite 3, s. 2)

Edellytyksenä alueen käytölle pelastuslaitoksen kannanoton mukaan on siten se, että

- 1) nostopaikalla ei saa varastoida mitään ei lyhytaikaisesti eikä pysyvästi;
- 2) jos nostopaikalla on päivisin työmaanostimia tai vastaavaa, näiden siirron pitää olla mahdollista minuuteissa;
- 3) taukojen, lounaan ym. ajaksi paikka pitää tyhjentää.

Muutoksenhaun kohteena olevassa päätöksessä nämä edellytykset eivät täyty. Muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen mukaan:

”Lisäksi alueen käytössä on huomioitava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen antamat ehdot: alueelle ei saa varastoida pysyvästi materiaaleja ja se on nopeasti tyhennettävä.” Hakijan on huolehdittava alueiden talvikunnossapidosta.” (Liite 1, s. 4)

(alleviivaus allekirjoittajan)

Päätöksessä asetetaan siten edellytykseksi pelastuslaitoksen asettamista edellytyksistä ainoastaan se, ettei alueella varastoida materiaaleja *pysyvästi* sekä se, että alue on ”nopeasti tyhjennettävä”, mikä ei vastaa pelastuslaitoksen asettamia edellytyksiä. Nostopaikan alueella ei saa varastoida mitään, eikä pelkän pysyvän varastoinnin kielto ole riittävä. Rakennustyömaata palvelevan alueen ”nopea tyhjentäminen” on myös hyvin suhteellinen käsite ja rakennustyömaan tyhjentämisestä viikossa voidaan pitää monissa olosuhteissa nopeana tyhjentämisenä. Päätöksestä ei myöskään käy ilmi, missä tilanteessa alue on tyhjennettävä nopeasti – onko esimerkiksi riittävää, että alue tyhjennetään nopeasti yöaikaan erillisestä pyynnöstä tai että alue tyhjennetään nopeasti hankkeen päätyttyä vuonna 2027. Lisäksi päätöksessä edellä selvitetysti asetettu ehto aidata työalueet riittävällä, mutta helposti siirrettävällä suojaaidalla on ristiriidassa pelastusviranomaisen ohjeen kanssa, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa mitään. Näin ollen muutoksenhaun alaisessa päätöksessä asetetut ehdot eivät vastaa pelastusviranomaisen asettamia edellytyksiä, ovat ylimalkaisia ja ristiriitaisia eivätkä ole riittäviä asuinkerrostalojen asukkaiden paloturvallisuuden takaamiseksi.

Lisäksi Valittajan kiinteistölle on varastoitu toistuvasti ja jatkuvasti sinne kuulumatonta maa-ainesta kaupungin urakoitsijan toimesta. Valittaja on joutunut puuttumaan toistuvasti kesän ja syksyn 2024 aikana luvattomaan toimintaan asuntoyhtiöiden kiinteistöllä, mutta toiminta on jatkunut huomautuksista huolimatta. Hakija on edellä mainittujen, Valittajan naapurikuulemisvaiheessa esittämien seikkojen johdosta tuonut vastineessaan esille, että

”Kaupunki on useaan otteeseen ohjeistanut urakoitsijaa, että tontin puolelle ei saa mennä eikä sijoittaa tavaraa tai maa-aineksia.”

(Liite 1, s. 3)

Asiassa on siten riidatonta, että kiinteistön alueelle on sijoitettu jo nyt, ennen kuin kysymyksessä olevaa hakemusta on edes käsitelty, toistuvasti ja jatkuvasti sinne kuulumatonta maa-ainesta kaupungin urakoitsijan toimesta. Tässä valossa Hakijan esittämä vakuutus siitä, ettei alueella luvan saatua varastoitaisi sinne kuulumatonta materiaalia, ei ole miltään osin riittävä. Kysymys on paloturvallisuuden kannalta täysin perustavanlaatuisesta seikasta. Edellytyksiä hyväksyä Valittajan omistamien asuinkerrostalojen nostopaikka tai muutoinkaan Valittajan hallinnoima alue naapurin käyttöön rakennustyön tekemiseksi ei missään tapauksessa ole.

2.1.2 Asuntoyhtiöiden takuukorjaukset ja rakennusten kunnossapito estyvät tai vaikeutuvat

Asuntoyhtiöiden rakennuttajana toimineen Peab Oy:n takuukorjaukset kohteessa ovat kesken. Valittajan omistamien asuinkerrostalojen julkisivua on korjattu mm. A-talon Bredanportin puolelta. Julkisivussa on havaittu korjaamisen jälkeen edel-

leen muutoksia, jotka vaativat mahdollisesti uusia korjaustoimenpiteitä. Julkisivujen takuukorjaukset edellyttävät, että julkisivuille pääsee nosturilla. Peab Oy ei ole kyennyt vahvistamaan, milloin takuukorjaukset ovat valmiit. Asian selvittely on yhä kesken.

Valittajien hallinnoiman alueen myöntäminen naapurin käyttöön estäisi tai vaikeuttaisi asuntoyhtiöiden takuukorjauksia ja niistä neuvottelemista, mistä aiheutuisi asuntoyhtiöille merkittävää haittaa. Lisäksi asuntoyhtiön rakennusten kunnossapitotoimenpiteet vaikeutuisivat pitkäksi aikaa. Edellytys siitä, että naapurialueen käytöstä ei saa aiheutua sanottavaa haittaa, ei täyty.

2.1.3 Tilapäisyyden ja välttämättömyyden vaatimukset eivät täyty

Käyttöoikeutta on haettu 30.9.2027 saakka (liite 1, s. 1), siis yli 2,5 vuoden ajalle. Kysymyksessä ei ole lyhytaikainen tai tilapäinen haitta, eikä tilapäisyyden ja joutuisuuden vaatimus täyty.

Lisäksi rakennushankkeen toteuttaminen asuntoyhtiöiden eteläpuolelle, asuntoyhtiöiden rakennusten ja radan väliselle rata-alueelle ei ole välttämätöntä. Kysymyksessä oleva pyöräilyväylä olisi mahdollista toteuttaa asuntoyhtiöiden pohjoispuolelle, jonne kävelijöidenkin väylä toteutetaan. Välttämättömyyden vaatimus ei täyty.

2.1.4 Yhteenvedo: Edellytykset naapurin alueen käyttämiselle eivät täyty

Edellä esitetyn perusteella Valittajalle aiheutuu asiassa merkittävää haittaa paloturvallisuusvaatimusten toteutumattomuuden vuoksi ja julkisivujen takuukorjausten ja muiden tavanomaisten kunnossapitotoimenpiteiden estyessä tai vaikeutuessa. Työlupaa on haettu lähes 3 vuoden ajanjaksolle, jolloin aiheutuva haitta ei ole lyhytaikaista tai tilapäistä eikä toiminta ole joutuisaa. Pyöräilyväylää ei ole välttämätöntä rakentaa asuinkerrostalojen ja junaradan väliselle kapealle kaistaleelle, vaan se on rakennettavissa asuinkerrostalojen pohjoispuolelle, jolloin rakennustyö kysymyksessä olevassa paikassa ei ole hakijalle välttämätön. Edellytyksiä myöntää alue naapurin käyttöön ei ole ollut. Näin ollen Kauniaisten kaupungin rakennusvaliokunnan 5.2.2025 antama päätös § 4 päätös on virheellinen, jolloin se tulee kumota ja päätöstä muuttaa siten, että hakemus hylätään.

2.2 Hallinnon oikeusperiaatteet eivät toteudu

Hallintolain 6 §:ssä määritellyt hallinnon oikeusperiaatteet koskevat kaikkea hallintoelinten toimintaa sen muodosta ja sisällöstä riippumatta. Kaupungin toimielinten on siten kunnan toimialaan kuuluvia tehtäviä hoitaessaan noudatettava hallintolakia ja yleisiä hyvää hallintoa koskevia säädöksiä. Hallintolain 6 §:n mukaisesti viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja käytettävä toimi-

valtaansa 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 kaupungin on myös naapurin alueen käyttämistä koskevaa asiaa päättäessään toimittava tasapuolisesti, objektiivisesti ja toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Nyt kysymyksessä olevassa asiassa muutoksenhaun alainen päätös on tasapuolisuusvaatimuksen vastainen, kun siinä on perusteettomasti poikettu Kauniaisten kaupungin kuntatekniikan hakemuksen osalta MRL 149a §:n vähäisen haitan, tilapäisyyden, joutuisuuden ja välttämättömyyden vaatimuksista, joita sovelletaan muiden hakijoiden hakemuksiin. Epäyhtenäinen tai muuten epä johdonmukainen päätöksenteko on myös mielivallan kiellon vastaista.

Muutoksenhaun alainen päätös on myös objektiviteettiperiaatteen vastainen, kun hallintotoiminta on perustunut hallintotoiminnalle muuten vieraisiin perusteisiin, kuten julkisyhteisön erityisten etujen tavoitteluun kuntalaisten kustannuksella. Kun päätöksessä ei ole noudatettu lakia, yleisiä oikeusperiaatteita, pelastusviranomaisen ohjeita eikä omaksuttua tulkintalinjaa, päätös on myös luottamuksensuojan vastainen. Lisäksi Kauniaisten kaupungin rakennusvaliokunnan toimet eivät ole olleet oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Käsillä olevassa asiassa hallinnon oikeusperiaatteet eivät täyty, jonka johdosta Kauniaisten kaupungin rakennusvaliokunnan 5.2.2025 antama päätös § 4 päätös on virheellinen ja tulee kumota.

3. Oikeudenkäyntikulut

Lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (5.7.2019/808) 95.1 §:n 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.

Nyt kysymyksessä olevassa asiassa edellytykset naapurin alueen käyttämiselle eivät täyty eikä hallinnon oikeusperiaatteet toteudu. Päätös on olennaisilta osin virheellinen. Ne seikat, joiden perusteella edellä mainittu voidaan todeta, on tuotu rakennusvalvontaviranomaisen tietoon naapurikuulemisvaiheessa. Asian saattamisesta oikeuden arvioitavaksi aiheutuu Valittajalle kustannuksia, ja olisi kohtuutonta, että Valittaja joutuisi kantamaan muutoksenhaun kustannukset vahinkonaan. Näin ollen Valittaja katsoo, että vastapuoli tulee velvoittaa korvaamaan Valittajan oikeudenkäyntikulut asiassa.

LIITTEET

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

Liite 1 Kauniaisten kaupungin rakennusvaliokunnan 5.2.2025 päätös § 4 (muutoksenhaun alainen päätös)

Liite 2 Koivuhovi Työmaan Aluerajaustarpeet 12.11.2024 (muutoksenhaun alaisen päätöksen liite 5)

Liite 3 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto 11.12.2024

Valittaja pidättää oikeuden täydentää todistelua.

Helsingissä maaliskuun 17. päivänä 2025

ASUNTO OY KAUNIAISTEN BREDANKALLIO
Asunto-osakeyhtiö, Kauniainen

ASUNTO OY KAUNIAISTEN BREDANLAAKSO
Asunto-osakeyhtiö, Kauniainen

Laati:



Aleksi Välikangas
Asianajaja, Haapajärvi