

Hakemus kiinteistön Bredanportti 5 (235-5-501-1) alueen käyttämiseen rakennustyön tekemiseksi viereisellä rata- ja tiealueella

RAKV 05.02.2025 § 4

623/10.03.01.06/2024

Lisätiedot:

johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050 – 308 3211  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupunki, kuntatekniikka hakee lupaa käyttää Bredanportti 5 tontin, (kiinteistö 235-5-501-1) aluetta rakennustyön tekemiseksi.

Hakemus on jätetty rakennusvalvontaan 14.11.2024, joten asian käsittely tapahtuu kyseisellä hetkellä voimassa olevan lain (Maankäyttö ja rakentamislain pykälän 149a) mukaisesti.

Hakija on esittänyt hakemuksessaan mm. seuraavaa:

Käyttöoikeus kiinteistön alueelle tarvitaan sen vuoksi, että rautatiealueelle rakennettava Baana ja siihen liittyvät silta ja tukimuuri rakennetaan osaksi tontin välittömään läheisyyteen. Pysyviä rakenteita ei sijoiteta Bredanportti 5 kiinteistön alueelle. Rakennustyötä varten tarvitaan työskentelytilaa Bredanportti 5 kiinteistön alueella, mm. koneiden liikkumista varten. Kiinteistöön nähden Baanan toisella puolella on välittömästi rautatie, mistä syystä rakentaminen radan suunnasta ei ole mahdollista, eikä turvallista. Rakennustöitä ei ole mahdollista toteuttaa teknisesti, eikä turvallisesti ilman työskentelyä Bredanportti 5 kiinteistön alueelta.

Työlupaa haetaan 30.9.2027 asti. Hakija on päivittänyt hakemusta kyseisen päivämäärän osalta (aiempi 02.06.2028 asti). Lisäksi hakija on esittänyt, että työt pyritään saattamaan valmiiksi mahdollisimman nopeasti, jo ennen määräpäivää.

**Maankäyttö- ja rakennuslain §149a:ssa sanotaan seuraavaa:**

***Naapurin alueen käyttäminen***

*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.*

Tontin omistaa kaksi asunto-osakeyhtiötä (As Oy Kauniaisten Bredankallio ja As Oy Kauniaisten Bredanlaakso), joilta molempia on kuultu.

As Oy Kauniaisten Bredanlaakso esittää ensimmäisessä vastauskirjeessään huomautuksen liian lyhyestä kuulemisajasta ja pyytää lisää aikaa vastauksen antamiseen.

Rakennustarkastaja myönsi sähköpostitse (5.12.2024) yhtiölle lisää aikaa 7.1.2024 asti, (vaikka annettu vastausaika täytti lain edellyttämän naapurikuulemisajan).

Naapurihuomautuksissa esitetyt asiat

As Oy Kauniaisten Bredankallio esitti vastauskirjeessään huomautuksen, jossa he ilmoittavat vastustavansa baanan rakentamista kiinni rakennuksiin. Samassa yhteydessä he ilmoittavat tehneensä valituksen asiasta hallinto-oikeuteen, perustellen valitusta mm. sillä, että baanan ollessa kiinni rakennuksessa ja rautatiessä mm. aeraus ja lumien säilöminen on ongelma.

As Oy Kauniaisten Bredanlaakso esittää ensimmäisessä vastauskirjeessään (2.12.2024) huomautuksen, jossa he toteavat, etteivät he ole naapureita oman maa-alueensa käyttöoikeutta ratkaistaessa. Lisäksi taloyhtiö esittää, että kuulemisaika on liian lyhyt.

Taloyhtiö huomauttaa kyseisessä kirjeessään kaupungin aiemmasta toiminnasta heidän omistamallaan kiinteistöllä ja suunnitelmien muuttumisesta kesän 2024 aikana, sekä esittää mm., että suunnitelmat ovat huolestuttavan ylimalkaisia ja että rakentamisesta voi olla jopa isoja haittoja taloyhtiölle.

Taloyhtiö tuo kirjeessä esille, että kyseisen baanan rakentamisesta on tehty valitus, jonka käsittely on hallinto-oikeudessa kesken, eli baanan rakentamiselle ei ole voimassa olevaa hyväksyntää.

Kirjeessä huomautetaan, että, A-talon päädyssä (alueella, jota vaaditaan luovutettavaksi kaupungin käyttöön) on nostopaikka tikasautolle ja samoin ovi kadun ja radan puolelta on oltava pelastustoiminnan kannalta käytettävissä.

As Oy Kauniaisten Bredanlaakso esitti toisessa vastauskirjeessään (6.1.2025) kritiikkiä heidän kiinteistönsä rakennuslupaprosessista ja kyseiseen lupaan liittyvien perustelujen saamisesta.

Lisäksi kirjeessä pohditaan, miten rata-alueen rakentaminen on huomioitu heidän kiinteistölleen rakennettujen rakennusten luvituksessa. Kirjeessä esitetään yleisesti kritiikkiä liittyen heidän kiinteistöllään sijaitsevien rakennusten rakentamiseen ja luvitukseen. Kirjeessä pohditaan myös sitä, olisiko rakennusten paikat toiset, jos baana olisi rakennettu ennen rakennuksia.

#### Rakennustarkastajan vastineita naapurihuomautuksiin:

Kyseinen päätös on esitetty ehdollisena siten, että naapurialueen käyttö on mahdollista vasta kun esitetty valitus baanan rakentamisesta on lopullisesti oikeuslaitoksen toimesta käsitelty ja todettu perusteettomaksi.

Hakija on esittänyt, että he huolehtivat lumen aurauksesta alueilla, joita he hakeva käyttöönsä, sinä aikana, kun he alueita käyttävät.

Maankäyttö ja rakennuslain pykälässä 149 käytetään kyseisen asian yhteydessä sanoja ”naapurina kuultava”, kuuleminen on siis hoidettu kyseisen pykälän edellyttämällä tavalla.

Naapurille on annettu pyynnöstä lisäaikaa huomautuksen tekemiseen.

Kyseisessä päätöksessä ei oteta kantaa väitettyihin aiemmin tapahtuneisiin, valitusprosessissa oleviin asioihin, tai jo toteutettuihin lupiin, vaan nyt ratkaistaan ainoastaan hakemuksessa esitetty asia ”naapurin alueen käyttämisestä”. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että rakennuslupamateriaali on nähtävillä rakennusvalvonnassa, asia on myös erikseen kerrottu asunto-osakeyhtiön asiamiehelle puhelimesta.

#### Hakijan vastineita naapurihuomautuksiin:

Baanasta ei aiheudu tärinää tai ilmanpainemuutoksia taloihin. Baanan ja raiteiden väliin tulee noin 2 m korkea meluaita.

Baanan rakenteet eivät nykyisten suunnitelmien mukaan ulotu tontille, eikä rakennusten alle. Baanan rakenteet sijoittuvat kiinteistön kohdalla rautatiealueelle.

Nyt käsiteltävänä olevassa Baanan rakentamiseen liittyvässä työluvassa ei oteta kantaa taloyhtiöiden rakennuslupaan liittyviin asioihin.

Kaupunki on useaan otteeseen ohjeistanut urakoitsijaa, että tontin puolelle ei saa mennä eikä sijoittaa tavaraa tai maa-aineiksia. Alue mihin maa-aineiksia on ollut sijoitettuna on ollut kooltaan alle 10 m<sup>2</sup> ja se on ollut aidoilla rajattu.

Baanan linjaus on esitetty vuonna 2015 hyväksytyssä lainvoimaisessa ratasuunnitelmassa. Baanan yleissuunnitelmat ovat valmistuneet ja olleet nähtävillä 2022. Tämän jälkeen Baanan suunnitelmat ovat tarkentuneet suunnittelun edetessä. Rakennussuunnitelmat ovat valmistuneet vuonna 2024. Suunnitteluprosessissa on noudatettu alalla yleisesti käytössä olevia standardeja ja ohjeita. Missään vaiheessa mitään rakenteita ei ole suunniteltu sijoitettavaksi rakennusten alle. Alun perin sillan luiskaverhous ja tukimuurin routasuojaus olisivat ulottuneet tontin puolelle, mutta taloyhtiöiden kanssa käytyjen keskustelujen seurauksena suunnitelmia on muutettu niin, että pysyvät rakenteet eivät ulotu tontin puolelle.

Rakennuslupa-asiakirjoista löytyy 14.1.2018 urakoitsijan edustajan Kai Remmlerin lähettämä oheinen viesti:

*...piirretty tontin rajalle asti, joka antoi meidän olettaa myös rakentamisen sille sijainnille olevan mahdollista. Olemme esittäneet liikennevirastolle huomioivamme suunnittelussa kaikkien rakenteiden osalta teknisesti sen, että radan ja kevyenliikenteen reitin pystyy rakentamaan meidän tontin rajaan asti kiinni, ilman että siitä aiheutuu heille ylimääräisiä kustannuksia tai kohtuutonta vaivaa. Esimerkiksi seinien tärinäeristeet kiinnitetään seinään icopal Harso Polar eristeellä, jolloin maat ovat kaivettavissa pois.*

Hakijan selvitys liittyen nostopaikkaan ja sen käyttöön baanan rakentamisen aikana:

Asiaan on kysytty kantaa pelastuslaitokselta, ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti alue voidaan ottaa työmaakäyttöön, kunhan siihen ei varastoida pysyvästi materiaaleja ja se on tyhjennettävissä nopeasti.

Hakijan selvitys liittyen kulkuun kadun ja radan puoleisista ovista:

Kadun puoleinen käynti taloon pysyy käytössä ja myös radan puoleinen kulku rakennuksesta sisäpihalle säilyy käytössä normaalisti. Rakennuslupaprosessin aikana Liikennevirasto on lausunut, että laiturille menevä kulku poistuu käytöstä rakentamisen ajaksi ja sen uudelleen rakentaminen jää asunto-osakeyhtiön vastuulle. Kaupunki on tarjoutunut kustannuksellaan ennallistamaan radan puoleisen kulkuyhteyden Baanalle, mutta taloyhtiöt eivät ole olleet myöntämielisiä.

Muilta osin huomautukset eivät vaadi selvitystä.

Naapurihuomautukset on kokonaisuudessaan otettu huomioon päätöksenteossa ja ne ovat kokonaisuudessaan päätöksenteon oheismateriaalina.

Rakennustarkastajan selvitys asiassa:

Rakennushanke on osa hyväksyttyä kaupunkirata ja baanahanketta, joka palvelee laajempaan kaupunkirata- pyöräbaanakokonaisuutta. Rakentaminen ei ole hakijan selvityksen mukaan mahdollista toteuttaa ilman kyseisen alueen käyttöä. Kyseinen alue on kiinteistön reuna-alue, eikä sen käytöstä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä.

Lupamääräykset:

Päätöksen voi toteuttaa vasta kun kaupungilla on lain mukainen oikeus suorittaa työ minkä suorittamiseen naapurin aluetta joudutaan tilapäisesti käyttämään.

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 nopeasta tyhjentämisestä. Hakijan on huolehdittava alueiden talvikunnossapidosta.

Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alueet ja saatettava ne käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Päätösehdotus:

Rakennusvaliokunta päättää myöntää luvan naapurialueen käyttämiseen

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Lupa myönnetään päätösehdotuksessa ilmenevin määräyksin.

— —

Puheenjohtaja Sederholm avasi keskustelun, jonka jälkeen asiasta keskusteltiin. Jäsen Miettinen esitti lupamääräykset kohdassa olevan tekstin ”alueelle ei saa varastoida pysyvästi materiaaleja ja se on nopeasta tyhjentämisestä” korjaamista ja muuttamista muotoon ”alueelle ei saa varastoida pysyvästi materiaaleja ja se on nopeasti tyhjennettävissä.” Keskustelun jälkeen valiokunta päätti yksimielisesti muuttaa esitetyn lauseen jäsen Miettisen ehdotuksen mukaiseksi.

Päätös:

Valiokunta päätti yksimielisesti muuttaa lupamääräykset kohdassa olevan lauseen ”alueelle ei saa varastoida pysyvästi materiaaleja ja se on nopeasta tyhjentämisestä” muotoon ”alueelle ei saa varastoida pysyvästi materiaaleja ja se on nopeasti tyhjennettävissä.” Muilta osin päätösehdotus hyväksyttiin esitetyn kaltaisena.

Liitteet:

Hakemus

Liite 5\_Koivuhovi\_Työmaan\_Aluerajaustarpeet\_12.11.2024.pdf

EI JULKAISTA - Liite\_1\_2298\_0027\_SL4\_aspiir\_rs

EI JULKAISTA - Liite\_2\_2298\_0028\_SL4\_aspiir\_rs.pdf

EI JULKAISTA - Liite\_3\_2298\_1100\_Asemapiirustus.pdf

EI JULKAISTA - Liite\_4\_Poikkileikkaukset kiinteistön kohdilta.pdf

EI JULKAISTA - Lausunto\_Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

EI JULKAISTA - Naapurin huomautus\_ As Oy Kauniaisten Bredanlaakso

EI JULKAISTA - Naapurin huomautus\_ As Oy Kauniaisten Bredankallio

Jakelu:

Bredanportti 5 omistajat

Kauniaisten kaupunki, kuntatekniikka