

Rakennusvaliokunta

§4

05.02.2025

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 nähdessä 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,

Rakennusvaliokunta

§4

05.02.2025

perustellen valitusta mm. sillä, että baanan ollessa kiinni rakennuksessa ja rautatiessä mm. auraus 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 tikasaotolle 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 käsiteltyjä todettu perusteettomaksi.

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

Maankäyttäjä rakennuslain pykälässä 49 käytetään kyseisen asian yhteydessä sanoja *"naapurialue on 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-aineita. Alue mihin maa-aineita on ollut sijoitettuna on ollut kooltaan alle 10 m² 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 Baanansuunnitelmat 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 kanssakäytyjen 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.

Rakennusvaliokunta

§4

05.02.2025

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 naapurialuetta 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 tyhjennettävä". Keskustelun jälkeen valiokunta päätti yksimielisesti muuttaa esitetyn lauseenjäsen 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 tyhjennettävä." Muilta osin päätösehdotus hyväksyttiin esitetyn kaltaisena.

Liitteet:

Hakemus
Liite 5_Koivuhovi_Ty0maan_Aluerajaustarpeet_12.11.2024.pdf
EI JULKAISTA - Liite_1_2298_0027_SL4_aspiir_rs
EI JULKAISTA - Liite_2_2298_0028_SL4_aspiir_rs.pdf

Rakennusvaliokunta

§ 4

05.02.2025

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_ AsOy Kauniaisten Bredanlaakso
EI JULKAISTA - Naapurin huomautus_ AsOy Kauniaisten Bredankallio

Jakelu:

Bredanportti 5 omistajat
Kauniaisten kaupunki, kuntatekniikka

Otteen oikeaksi todistaa



Merja Pursiainen
assistentti, rakennusvalvonta

Kauniaisissa 6.2.2025

Tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen: 12.2.2025

Pöytäkirjanote:

☒

lähetetty tiedoksi postitse

☐

lähetetty tiedoksi sähköpostitse

☐

luovutettu asianosaiselle

☐

muulla tavoin, miten - Lupapiste.fi

Kauniaisissa

6.2.2025

Merja Pursiainen
assistentti, rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 4

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus

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.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42069
Radanrakentajantie 5	Faksi:	029 56 42079
00520 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00-16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös),
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset),
- 3) vaatimusten perustelut,
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jospuhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim, sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä,

Rakennusvaliokunta

§ 4

05.02.2025

voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen,
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta,
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun, joka on 310 euroa 1.1.2025 alkaen (asetus 1020/2024).



Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso
c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy
Itälahdenkatu 15-17
00210 Helsinki

Tiedoksianto

Ohessa tiedoksenne Kauniaisten kaupungin rakennusvaliokunnan 6.2.2025 kokouksen päätös (ote pöytäkirjasta 05.05.2025 § 4) ja valitusosoitus.

Lisätietoja asiasta antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, sirkka.lamberg@kauniainen.fi, puh. 050-308 3211.

Tämä tiedoksianto on lähetetty postitse 6.2.2025.

Ystävällisin terveisin,

Merja Pursiainen
assistentti
Rakennusvalvonta
Kauniaisten kaupunki

LIITTEET

-ote pöytäkirjasta 05.05.2025 § 4