

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 415

§ 415

Oikaisuvaatimus tonttipäällikön 18.11.2020 pykälä 389 päätöksestä jatkaa työmaan tukialueen vuokraamista Skanska Talonrakennus Oyille Lippulaiva-projektin käyttöön Kaitaalla

Valmistelijat / lisätiedot:
Haataja Jukka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen, joka on tehty tonttipäällikön 18.11.2020 § 389 tekemästä päätöksestä maa-alueen vuokraamisen jatkamisesta Skanska Talonrakennus Oy:lle Lippulaiva-projektin käyttöön Kaitaalla. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole lainvastainen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin tonttipäällikkö päätti Skanska Talonrakennus Oy:n kirjallisesta hakemuksesta jatkaa noin 1000 m²:n suuruisen maa-alueen vuokraamista Lippulaiva-projektin työmaan tukialueeksi Kaitaan kaupunginosassa kiinteistöstä 49-31-59-1 (Liike- ja toimistorakentamisen korttelialuetta) ja katualueelta 49-31-9901-0 (Kaitaan kadut) ("**Vuokra-alue**"). Kartta Vuokra-alueesta on **liitteenä 1**.

Vuokrausta on päätetty jatkaa siten, että uusi vuokra-aika on 1.12.2020 – 31.3.2021. Ensimmäisen tonttipäällikön vuokrauspäätöksen 20.3.2020 § 89 mukainen vuokra-aika on ollut 1.4.2020 – 30.11.2020. Vuokra-alueen läheisyydessä sijaitsevan kiinteistön omistaja on jättänyt asiassa oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöstä kumottavaksi. Oikaisuvaatimuksessa päätöksen kumoamista on vaadittu pääosin seuraavin perustein:

Työmaan tukialue aiheuttaa oikaisuvaatimuksen tekijälle terveys- ja muita haittoja. Oikaisuvaatimuksessa mainittuja yksilöityjä haittoja ovat kuorma-autonostureiden dieselmootoreiden aiheuttamat pakokaasupäästöt ja

meluhaitta arkisin klo 7 alkaen, kuorma-autojen ja kuorma-autonosturin tyhjäkäyttö, josta aiheutuu terveydelle vaarallisia pakokaasupäästöjä, sekä toiminnan aiheuttama pölyäminen. Lisäksi oikaisuvaatimusta on perusteltu sillä, että vuokrauspäätöksen vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijän piha on käyttökelvoton.

Oikaisuvaatimusta on lisäksi perusteltu sillä, että vuokra-alueella harjoitettu toiminta aiheuttaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan merkittävän liikenneturvallisuusriskin. Liikenneturvallisuusriski on oikaisuvaatimuksen mukaan seurausta siitä, että vuokra-alueen vieressä sijaitseva Katajatie on tärkeä yhteys kevyelle liikenteelle. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että raskaiden kuorma-autojen operointi ja pysäköinti, mukaan lukien jopa lastaus/purku tiellä, aiheuttaa vaaraa tiellä kulkeville jalankulkijoille ja pyöräilijöille, mukaan lukien koululaisille.

Perustelut

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiseksi

Oikaisuvaatimuksessa ei ole väitetty, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokrauspäätös olisi lainvastainen tai että vuokralaisen toiminta vuokra-alueella olisi lainvastaista.

Oikaisuvaatimuksessa on vedottu perusteisiin, joiden arviointi vaatii tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Näin ollen asiassa tulee arvioida oikaisuvaatimuksessa esitettyjen haittojen ja toisaalta päätöksestä aiheutuvan hyödyn välistä suhdetta.

Kaupungilla on maanomistajana oikeus ja velvollisuus hyödyntää omistamiaan maa-alueita kunnan toiminnan tarkoitusta palvelevalla tavalla sillä edellytyksellä, että toiminnassa noudetaan lakia ja muita soveltuvia määräyksiä.

Tonttiyksikön säännönmukaiseen toimintaan kuluu mm. kaupungin omistamien maa-alueiden tilapäinen vuokraus työmaa-alueiden tarpeisiin. Varsinaisen urakka-alueen ulkopuolelle sijoittuvat tukialueet ovat lähes aina välttämättömiä, kun toteutetaan isoja rakennushankkeita tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Kaupungilla on merkittävä rooli työmaa- tai varikkoalueiden lyhytaikaisen tarjonnan tuottamisessa, sillä vastaavien alueiden osalta ei tarjoajapuolella useinkaan ole muita toimijoita.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen mukainen Vuokra-alue palvelee noin 550 metrin etäisyydellä Vuokra-alueesta sijaitsevaa muutaman hehtaarin laajuista urakka-aluetta, jossa rakennetaan Lippulaiva-kauppakeskusta ja sen yhteyteen metroasemaa. Kyseessä on sekä Espoon kaupungin että kaupunginosan ja sen lähialueiden kannalta erittäin merkittävä ja osiltaan yleishyödylliseksi määriteltävä rakennushanke. Kaupunki katsoo, että hankkeesta lähialueille aiheutuva laajamittainen ja pysyvä hyöty huomioiden voidaan perustellusti odottaa lähialueiden asukkailta ja muilta toimijoilta rakentamisesta ja työmaan tukialueista aiheutuvien haittojen kohtuullista sietämistä.

Vuokra-alueeseen kuuluva toistaiseksi rakentamaton kiinteistö 49-31-59-1 on hyvin soveltuva työmaan tukialueeksi. Kiinteistö sijaitsee riittävän lähellä varsinaista urakka-aluetta, se on valmiiksi tasoitettu ja sinne on olemassa olevat ajoliittymät. Tukialuekäyttö ko. kiinteistöllä ei siis ole edellyttänyt haittaa ja kustannuksia aiheuttavia erillisiä rakentamistoimenpiteitä.

Vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta vuokralaiselta saatu selvitys

Vuokralaiselta on oikaisuvaatimuksen tutkimista varten pyydetty selvitystä alueella harjoitettavasta toiminnasta. Vuokralaisen 30.11.2020 toimittamassa selvityksessä on todettu mm. seuraavaa:

Aluetta käytetään tällä hetkellä varastoalueena Lippulaivan kauppakeskuksen paikallavalumuottikalustolle. Varastoalueella varastoidaan muotteja ja suoritetaan muottien purkua ja kasausta, että niitä voidaan hyödyntää työmaalla. Paikallavalutyöt työmaalla jatkuvat maaliskuun loppuun asti ja työtilojen määrä työmaalla pienenee sitä mukaa, kun työmaalta vapautetaan tilaa mm. Espoonlahdenkadun kadunrakennustöiden aloittamiselle. Muottikaluston välivarastoinnin tarve työmaan läheisyydessä loppuu, kun paikallavalutyöt saadaan valmiiksi.

Alueella sijaitsee lisäksi varasto- ja työkalukontti, jonka sähköistykseen käytetään aggregaattia. Aggregaatti käy työpäivän ajan. Aggregaatin käyntiääni on matalataajuista ja voidaan kokea häiritseväksi. Aggregaatti voidaan haluttaessa siirtää Soukanväylän puolelle tonttia ja suojata vanerirakenteella, minkä pitäisi pienentää koettua meluhaittaa. Kuorma-autonostureiden moottoreita käytetään nostureita operoitaessa.

Ajoneuvokuljettaja ilmoitti, että kuorma-autoja ei olla tyhjäkäytetty tarpeettomasti. Hän pystyy sammuttamaan moottorin etäohjaimesta ja on ilmoituksensa mukaan toiminut näin tähänkin asti. Ajoneuvon valot jäävät kuitenkin päälle, vaikka moottori sammutetaan, jolloin voi syntyä mielikuva käynnissä olevasta ajoneuvosta, etenkin jos aggregaatti on käynyt samaan aikaan.

Pakokaasupäästöihin ei oteta varsinaisesti kantaa. Varastoalueen vieressä sijaitsee kuitenkin vilkkaasti liikennöity nelikaistainen Soukanväylä. On todennäköistä, että suhteessa Soukanväylältä syntyvään pakokaasukuormaan, tontilla tapahtuva toiminta ei aiheuta merkittävää lisää.

Varastokenttä on hiekkapintainen. On mahdollista, että jonkin verran pölyä nousee varastoalueen toiminnasta. Ympäröivät tiet ja muun liikenteen huomioiden ei kuitenkaan ole todennäköistä, että varastoalueen toiminnoista syntyvä pöly on kovinkaan merkittävää. Lisäksi mahdollinen pölyhaitta on yleisesti ottaen sateiseen ja märkään aikaan (joulu-maaliskuu) pienempää kuin kesäisin.

Olemme ohjeistaneet kuljettajaa, että kaikki nostot tulee tapahtua aidatun varastoalueen sisäpuolella ja näin tullaan toimimaan. Varastoalueelle joudutaan liikennöimään katajatien kautta. Ei ole tietoa yhdestäkään vaaratilanteesta, joka olisi tästä toiminnasta syntynyt.

Olemme saaneet varastoalueelle materiaalia kuljettaneelta kuskilta tiedon, että varastoalueen välittömässä läheisyydessä pysäköidään päivittäin henkilöautoja, jotka eivät liity varastoalueeseen. Lisäksi hän ilmoitti, että noin kerran viikossa sora-auto tuo perävaununsa katajatien päähän parkkiin. Tämä ei myöskään liity varastoalueen toimintaan.

Havainnot tonttiyksikön suorittamasta katselmuksesta

Tonttiyksikön edustaja on oikaisuvaatimuksen johdosta suorittanut vuokra-alueella katselmuksen virka-aikana 26.11. ja 27.11.2020. Katselmuksissa on pyritty arvioimaan Vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta mahdollisesti naapurikiinteistölle ja/tai lähialueelle aiheutuvaa haittaa.

Katselmuksien perusteella Vuokra-alueen siisteydessä, yleisilmeessä taikka vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisessa ei ole ilmennyt huomautettavaa. Valokuvia vuokra-alueen yleisilmeestä 26.11.2020 on **liitteenä 2**.

Meluhaittoja ei katselmuksissa havaittu.

Asiassa on lisäksi syytä huomioida, että oikaisuvaatimuksen kohteena koskeva päätös ja sen perusteella allekirjoitettava vuokrasopimus sisältää mm. seuraavat erityisehdot:

Vuokralaisen tulee toiminnassaan kiinnittää erityistä huomioita toimenpiteisiin, joilla pyritään vähentämään toiminnasta aiheutuvaa haittaa lähialueen asukkaille, esimerkiksi kaluston tyhjäkäyttöä tulee välttää.

Vuokralainen on tietoinen ja varautuu toiminnassaan siihen, että vuokrauksen jatkamista koskeva päätös ei vuokra-ajan päättyessä oikeuta saamaan aluetta uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen.

Yhteenveto

Edellä sanottu kokonaisuutena huomioiden ei ole perustetta päätöksen kumoamiselle tai oikaisemiselle muutoinkaan. Kyse on tilapäisestä järjestelystä, joka ei asiassa saatujen selvitysten perusteella aiheuta pysyväisluontoista haittaa naapurikiinteistöille.

Päätöshistoria