

Kaupunginhallitus 25.08.2025 § 250

§ 250

Oikaisuvaatimus suunnittelupäällikön 11.6.2025 § 168 viranhaltijapäätöksestä jatkaa maa-alueen vuokrausta Maisemarakennus Viitanen Oy:lle työmaan tukialueeksi

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Lövgren Reetta
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen, joka on tehty tonttiyksikön suunnittelupäällikön 11.6.2025 § 168 tekemästä päätöksestä maa-alueen vuokraamisen jatkamisesta Maisemarakennus Viitanen Oy:lle työmaan tukialueeksi. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole lainvastainen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin tonttiyksikön suunnittelupäällikkö päätti Maisemarakennus Viitanen Oy:n kirjallisesta hakemuksesta vuokrata noin 2000 m²:n alueen Laaksolahden kaupunginosassa kiinteistöstä 49-31-97-1 ("Vuokra-alue"). Kartta Vuokra-alueesta on liitteenä 1. Päätöksen mukainen vuokra-aika on 1.7.2025–30.6.2026. Alue on vuokrattu Laaksolahti III kadut -urakan tukialueeksi. Vuokra-alue oli vuokrattuna samalle toimijalle vuokrauspäätöstä välittömästi edeltäneenä ajanjaksona 24.2.2025–30.6.2025.

Kuntalaisen jättämässä oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöstä kumottavaksi pääosin seuraavin perustein:

- i. Vuokralainen ei ole noudattanut vuokrasopimuksen ehtoja, vaan on levittäytynyt sopimuksessa osoitettua vuokra-aluetta laajemmalle alueelle.
- ii. Vuokra-alueen käytöstä aiheutuu kohtuutonta, jatkuvaa ja pitkäkestoista haittaa alueen naapuritonttien asukkaille ja kiinteistöille. Mainittuja yksilöityjä haittoja ovat raskaan liikenteen, maanläjityksen ja kiviaineksen lastaamisesta aiheutuva meluhaitta. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on mainittu raskaan liikenteen

aiheuttaman pölyn haitallinen vaikutus asumisviihtyvyyteen ja kiinteistöjen huoltotöihin.

- iii. Raskas liikenne vuokra-alueelle häiritsee Rastasniityntien liikennettä. Vuokra-alueen käytön yhteydessä on ilmennyt liikennesääntöjen noudattamatta jättämistä

Perustelut

Yleiset perustelut

Oikaisuvaatimuksessa on vedottu perusteisiin, joiden arviointi vaatii tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Näin ollen asiassa tulee arvioida oikaisuvaatimuksessa esitettyjen seikkojen ja toisaalta päätöksen pysyttämistä puoltavien perusteiden välistä suhdetta.

Varsinaisen urakka-alueen ulkopuolelle sijoittuvat tukialueet ovat usein välttämättömiä, kun toteutetaan merkittäviä rakennushankkeita. Työmaiden logistiin järjestelyihin liittyvät haasteet korostuvat tiiviissä kaupunkiympäristössä rakennettaessa.

Espoon rakentamisessa kaupungilla on merkittävä rooli työmaa- ja varikkoalueiden tilapäisessä osoittamisessa. Usein vain kaupungilla on omistuksessaan tähän tarkoitukseen tilapäisesti soveltuvia alueita. Näin ollen kaupungin tonttiyksikkö osana tavanomaista toimintaa vuokraa tonttiyksikön viranhaltijoiden päätöksiin perustuen kaupungin omistamia alueita tilapäisesti työmaiden tukialuekäyttöön.

Toistaiseksi rakentamaton kiinteistö 49-31-97-1, jolle Vuokra-alue kokonaisuudessaan sijoittuu, on ominaisuuksiensa puolesta hyvin soveltuva työmaan tukialueeksi. Kiinteistö sijaitsee lähellä varsinaista urakka-aluetta, se on tasainen ja sinne on olemassa olevat ajoliittymät. Tukialuekäyttö Vuokra-alueella ei ole edellyttänyt kustannuksia aiheuttavia erillisiä rakentamistoimenpiteitä.

Vuokra-alue palvelee muutaman sadan metrin etäisyydellä siitä sijaitsevaa Laaksolahden kadut III-nimistä kaupungin tilaamaa urakkaa. Urakka-alueelle uusitaan katuvalaistusta, vesijohtoja ja jätevesiviemäriä, rakennetaan hulevesiviemärinti ja päällystetään katuja. Tarvikkeiden varastointi työalueen välittömässä läheisyydessä katujen reunamilla ei ole mahdollista. Urakka-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole tilaa työmaan tukikohdalle, eikä Vuokra-aluetta vastaavaa soveltuvaa muuta aluetta ole osoitettavissa urakka-alueen lähistöltä.

Kyseessä on noin 4,5 miljoonan euron yleishyödyllinen investointi Laaksolahden alueelle. Suorittavista töistä aiheutuu pysyvää ja merkittävää hyötyä alueelle. Näin ollen kaupunki katsoo, että alueen asukkailta ja muilta toimijoilta voidaan kohtuudella odottaa töistä ja niiden järjestämisestä aiheutuvien tilapäisten haittojen sietämistä.

Vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta hankittu selvitys

Tonttiyksikön edustaja on oikaisuvaatimuksen johdosta suorittanut Vuokra-alueella katselmuksen 7.8.2025. Katselmuksessa on arvioitu Vuokra-alueella harjoitetun toiminnan sopimuksenmukaisuutta. Katselmuksen yhteydessä alueen nykyisiä olosuhteita on arvioitu myös laajempänä kokonaisuutena.

Katselmuksen yhteydessä Vuokra-alueen siisteydessä, yleisilmeessä taikka vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisessa ei ole ilmennyt olennaista huomautettavaa. Valokuva vuokra-alueen yleisilmeestä katselmuspäivänä on liitteenä.

Kaupunki on Vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta naapurustolle aiheutuvan haitan minimoimiseksi kehottanut vuokralaista ryhtymään toimenpiteisiin Vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutuvan häiriön vähentämiseksi. Lisäksi vuokralaista on muistutettu, että sopimusehtoja on kaikin puolin huolellisesti noudatettava. Kaupungin käsitys on, että yleisesti ottaen tukialueesta lähiympäristöön aiheutuva häiriö on jo kesän mittaan vähentynyt, kun katua on mm. alettu pestä harja-autolla. Lisäksi on odotettavissa, että alueen käytön intensiteetti vähenee tulevaisuudessa urakan edetessä seuraaviin vaiheisiin.

Vuokralaisen kuuleminen

Vuokralaista on kuultu oikaisuvaatimuksen johdosta. Vuokralainen on oikaisuvaatimuksessa esitetyistä seikoista lausunut olennaisilta osin seuraavaa:

- i. Oikaisuvaatimuksessa viitattu levittäytyminen on ollut väliaikaista ja asia on sittemmin oikaistu. Oikaisuvaatimuksessa viitattu irtaimisto vuokra-alueen ulkopuolella ei liity vuokralaisen toimintaan.
- ii. Maanlajitus- ja lastaus on vähentynyt heinäkuun jälkeen merkittävästi, mutta jatkuu kuitenkin edelleen arkisin ma-to klo 7-17 välisenä aikana.
- iii. Vuokralainen on todennut, että alueella suoritetaan pölynsidontaa haittojen estämiseksi. Hellejaksolla pölysidonnan ajoitus tuotti hankaluuksia, mutta asia on korjattu ja saatu asianmukaiseen hallintaan. Lisäksi Rastasniityntiellä on siirrytty viikoittaiseen harjaukseen ja tarvittaessa harjausväliä tihennetään.
- iv. Oikaisuvaatimuksessa mainituista huoltotöistä on oikaisuvaatimuksessa mainitun kiinteistön edustaja ollut vuokralaisen edustajaan yhteydessä. Vuokralainen on kertonut alueen käyttöajoista, jotka eivät vuokralaisen käsityksen mukaan ole aiheuttaneet kohtuutonta haittaa. Vuokralainen katsoo, että tämänkaltaisissa asioissa on mahdollista järjestää toiminta siten, ettei huoltotöille aiheudu haittaa.
- v. Alueen tonttiliittymästä tapahtuva liikennöinti ei ole aiheuttanut vaara- tai ruuhkatilanteita. Kuvattu tapahtuma kohdistuu poikkeustilanteeseen, jossa kasettiauto on pysähtynyt varikkoalueen viereen katualueelle. Ajoneuvo ei ole kuitenkaan pysäköitynä. Kohdissa 1 ja 3 on esitetty sama kuva. Kyseinen kuljettaja on tapahtuman jälkeen perehdytetty uudelleen alueen käyttöön ja rajoihin. Normaaliin kaupunkialueella tapahtuvaan infrarakentamiseen sisältyy aina valitettavia haittapuolia, kuten kuvattu hetkellisesti katualueen reunaan pysähtynyt ajoneuvo.
- vi. Alueen käyttö vähenee talvikaudella sekä keväällä Laaksolahti III-hankkeen lähestyessä loppuaan. Sijainnilla saadaan merkittäviä ympäristösäästöjä, tehostetaan aikataulullisesti sekä kustannuksiltaan hanketta ja edistetään kiertotaloutta.

Lopuksi

Edellä sanottu kokonaisuutena huomioiden oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, jotka antaisivat perusteen päätöksen kumoamiselle tai muutoinkaan sen oikaisemiselle. Kyse on tilapäisestä järjestelystä, joka ei asiassa saatujen selvitysten perusteella aiheuta pysyväisluontoista haittaa. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä viranhaltija ole ylittänyt päätöstä tehdessään toimivaltaansa. Oikaisuvaatimuksen perusteella ei ole perusteltua syytä katsoa päätöksen olevan lainvastainen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Valokuva vuokra-alueesta 7.8.2025 (ei saavutettava)
- 2 Vuokra-alue kartalla (karttaliite ei saavutettava)
- 3 Ei julkaista_Oikaisuvaatimus suunnittelupäällikön 11.6.2025 § 168 viranhaltijapäätöksestä, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi