

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistöllä 734-698-1-4, Isokydöntie, maakaapeli, pylväät ja puistomuuntamo

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.02.2022 § 28

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,
janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300

Hakemus

Caruna Oy hakee lupaa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapelien, pylväiden ja puistomuuntamon sijoittamiselle kiinteistölle 734-698-1-4 hakemuksen liitekartan vaihtoehdon yksi mukaisesti.

Hakija pyytää, että yhtiö saisi hankkeelle aloitusluvan muutoksenhausta huolimatta.

Aloittamisoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaan lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin laitteiden sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).

Hakemus liitteineen ja kustannusarvioineen on kokouksen oheismateriaalina.

Maanomistajien kuuleminen

Maanomistajia on kuultu Caruna Oy:n hakemuksen johdosta.

Maanomistajien kannanoton mukaan kiinteistöllä 734-698-1-4 olevat ilmajohdot tulisi kokonaisuudessaan korvata maakaapeloinnilla. Lisäksi yksi muuntamo siirtyisi naapurikiinteistön puolelle joutomaa-alueelle. Maanomistajien mukaan Caruna Oy:n esittämä 20 kV:n johdon valtaoajan alitus on ongelmallinen ojan puhdistamisen vaikeutumisen vuoksi.

Maanomistajien lausunnot ovat kokonaisuudessaan kokouksen oheismateriaalina.

Hakijan vastine kuulemiseen

Caruna Oy on antanut vastineensa maanomistajien kuulemiseen.

Kyseessä olevassa kohteessa on päädytty hakemuksessa esitettyyn rakentamistapaan erityisesti siitä syystä, että pylväitä vaihtamalla säävarman verkon käyttöikä kasvaa ja verkon saneeraaminen on kustannustehokkaampaa kuin maakaapelointi. Maakaapelointia tehdään silloin, kun verkkoa on tarpeellista vahvistaa, jotta saadaan parempia sähköteknisiä arvoja. Pylväsmuuntamot vaihdetaan puistomuuntamoiksi.

Suunniteltu reitti on kustannuksiltaan ja toteutukseltaan kaikista edullisin ja helpoiten toteutettavissa oleva ratkaisu. Eri reittivaihtoehtoja on tarkasteltu kiinteistölle aiheutuvien haittojen minimoimiseksi. Caruna Oy on tarjonnut maanomistajalle sähköverkon ja muuntamon sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta korvausta Caruna Oy:n yleisen korvauskäytännön mukaisesti. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu sähkömarkkinalain hengen mukaisesti edellyttää sitä, että Caruna Oy kohtelee kaikkia maanomistajia tasapuolisesti.

Hakijan vastine maanomistajien kuulemiseen on kokonaisuudessaan kokouksen oheismateriaalina.

Maankäyttöpalveluiden lausunto

Alueella on valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, jotka sijaitsevat osittain asianumeroiden 4973/2021 ja 4990/2021 alueilla. Uudet pylvää, harukset ja maakaapelit eivät aiheuta haittaa maisemallisesti arvokkaille alueille, koska vaikutukset ovat verrattain pieniä kokonaisuutta tarkasteltaessa ja alueilta löytyy entuudestaan myös muitakin sähkönsiirtoon liittyviä verkostoja. Maakuntakaavan ja yleiskaavoituksen näkökulmasta rakenteiden ja verkoston sijoittamiselle ei nähdä esteenä.

Muutoinkaan alueella ei ole asioita, jotka estävät tai vaikuttavat rakentamisen merkittävästi. Salon kaupungin maankäyttöpalveluilla ei ole asiassa muuta lausuttavaa.

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 § kuuluu seuraavasti:

”Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitettujen johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.”

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa Caruna Oy:lle oikeuden sijoittaa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapelit, pylvää ja puistomuuntamon oheisen kartan suunnitellun linjauksen yksi mukaisesti tilan 734-698-1-4 alueille.

Johdot, pylvää ja puistomuuntamo saadaan sijoittaa tilalle 734-698-1-4 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa. Ennen töiden aloitusta on rakennusvalvontaan toimitettava kahden henkilön allekirjoittama omavelkainen vakuus tai muu hyväksyttävä vakuus sen varalta, että muutoksenhakutuomioistuin kumoaa sijoitusluvan.

Caruna Oy sekä kiinteistöjen omistajat eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Näin ollen rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asiasta.

Johtojen, pylväiden ja puistomuuntamon sijoittaminen ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Sijoittaminen olisi järjestettävissä teknisesti tyydyttävästi sekä Caruna Oy:n hakemuksessa tarkoitettua reittiä 1 että vaihtoehtoisia reittejä 2 ja 3 pitkin. Reittivaihtoehdot 2 ja 3 ovat kuitenkin selvästi kalliimpia kuin vaihtoehto 1.

Asiassa ei ole ilmennyt, että sijoittamisesta aiheutuisi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1 momentissa tarkoitettua tarpeetonta haittaa kiinteistöille. Tähän nähden sijoittamista ei voida järjestää kohtuullisin kustannuksin muutoin kuin hakemuksessa tarkoitettulla tavalla.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska sähköverkon säävarmuutta parantavan saneeraushankkeen mukaisen verkon rakentaminen saattaa muutoin lykkääntyä.

Päätöksessä sovelletut keskeiset oikeusohjeet ilmenevät valmistelusta.

Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen.

Tästä päätöksestä peritään hakijalta rakennusvalvontaviranomaisen taksan 1.2.2020 kohdan 9.2 mukaisena maksuna 420 euroa. Lisäksi aloittamisoikeuden myöntämisestä ja vakuuden hyväksymisestä peritään kohdan 6.4 mukaisena maksuna 170 euroa.

Päätös

Asko Määttänen esitti Ralf Hellsbergin kannattamana seuraavaa:

”Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Johtojen sijoittamisessa tulee kuulla maanomistajia ja löytää mahdollisimman hyvin molempia osapuolia tyydyttävä loppuratkaisu.

Koska hakija ei ole maanomistajien pyynnöstä huolimatta käynyt neuvotteluja paikan päällä, tulee valmistelijan järjestää kohteessa katselmus. Katselmukseen tulee kutsua hakija, maanomistajat sekä rakennus- ja ympäristölautakunnan edustus.”

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti Määttäsen ehdotuksen.

Lisäksi lautakunta päätti, että katselmukseen osallistuvat puheenjohtajisto, jäsen Janne Järvinen, esittelijä ja kaupunginlakimies.

Tiedoksianto

Asianosaiset

Rakennus- ja ympäristölautakunta 31.08.2022 § 87
4975/10.03.00.06.01/2021

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,
janne.ranki@salo.fi, puh. 02 778 2300

Kiinteistöllä on pidetty katselmus rakennus- ja ympäristölautakunnan 16.2.2022 § 28 edellyttämällä tavalla.

Hakija on ilmoittanut, ettei Isokydöntien hakemukseen katselmuksen perusteella nähdä tarvetta tehdä muutoksia. Kyseinen kohta on hakijan mukaan yksittäisten tonttien rakentamisia ja näissä ei ole kannattavaa rakentaa pelkästään kyseisiä tontteja maakaapelilla. Alueella ei katselmuksen perusteella nähdä kulutuksen kasvua. Tämä aiheuttaisi myös eriarvoista kohtelua muille maanomistajille. Linjat on rakennettu 1980-luvulla ja saneeraustarvetta mekaanisen kunnon tai iän puolesta linjoissa

ei ole. Ilmajohdot sijaitsevat puuttomilla osuuksilla ollen säävarmaa verkkoa ja siten mahdollistavat lain vaatiman toimitusvarmuuden alueella.

Hakijan mukaan johdot on mahdollista toteuttaa myös maanomistajan vastineessaan ehdottamalla linjauksella. Maanomistajan ehdottaman reitin kustannus on 114 000 €.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa Caruna Oy:lle oikeuden sijoittaa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapelit, pylvääät ja puistomuuntamon oheisen kartan suunnitellun linjauksen yksi mukaisesti tilan 734-698-1-4 alueille.</p> <p>Johdot, pylvääät ja puistomuuntamo saadaan sijoittaa tilalle 734-698-1-4 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa. Ennen töiden aloitusta on rakennusvalvontaan toimitettava kahden henkilön allekirjoittama omavelkainen vakuus tai muu hyväksyttävä vakuus sen varalta, että muutoksenhakutuomioistuin kumoaa sijoitusluvan.</p> <p>Caruna Oy sekä kiinteistöjen omistajat eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Näin ollen rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asiasta.</p> <p>Johtojen, pylväiden ja puistomuuntamon sijoittaminen ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.</p> <p>Sijoittaminen olisi järjestettävissä teknisesti tyydyttävästi sekä Caruna Oy:n hakemuksessa tarkoitettua reittiä 1 että vaihtoehtoisia reittejä 2 ja 3 pitkin sekä maanomistajan vastineessaan esittämää reittiä pitkin. Reittivaihtoehdot 2 ja 3 sekä maanomistajan ehdottama reitti ovat kuitenkin selvästi kalliimpia kuin vaihtoehto 1.</p> <p>Asiassa ei ole ilmennyt, että sijoittamisesta aiheutuisi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1 momentissa tarkoitettua tarpeetonta haittaa kiinteistöille. Tähän nähden sijoittamista ei voida järjestää kohtuullisin kustannuksin muutoin kuin hakemuksessa tarkoitettulla tavalla.</p> <p>Aloittamisoikeus myönnetään, koska sähköverkon säävarmuutta parantavan saneeraushankkeen mukaisen verkon rakentaminen saattaa muutoin lykkääntyä.</p> <p>Päätöksessä sovelletut keskeiset oikeusohjeet ilmenevät valmistelusta.</p> <p>Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen.</p> <p>Tästä päätöksestä peritään hakijalta rakennusvalvontaviranomaisen taksan 1.2.2020 kohdan 9.2 mukaisena maksuna 420 euroa. Lisäksi aloittamisoikeuden myöntämisestä ja vakuuden hyväksymisestä peritään kohdan 6.4 mukaisena maksuna 170 euroa.</p>
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset