

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistöllä 734-618-1-12, Lehtiniitty, maakaapeli ja pylvää

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.01.2023 § 13
5004/10.03.00.06.01/2022

Valmistelija

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

Hakemus

Caruna Oy (hakija) hakee lupaa maakaapelointiin ja pylväiden vaihtoon kiinteistöllä Lehtiniitty 734-618-1-12 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

Maanomistajaa on kuultu Caruna Oy:n hakemuksen johdosta.

Maanomistajan mukaan hakemuksen kustannusarviossa vaihtoehtoisessa linjauksessa 2 on käytetty alueita, jotka eivät sovellu maakaapelointiin maaperän kallioisuuden johdosta.

Maanomistaja on esittänyt oman ehdotuksensa maakaapeloinnista ja kustannusarvion omalle vaihtoehdolle. Tässä kustannusarviossa on myös lisätty hakijan esittämän linjauksen 1 (ilmajohdot) kustannusarvioon ns. elinkaarikustannukset. Tällä tavoin laskettuna maanomistajan esittämän ratkaisun kustannukset ovat lähellä hakijan linjauksen 1 kustannuksia.

Maanomistajan lausunto on kokonaisuudessaan kokouksen oheismateriaalina.

Hakijan vastine kuulemiseen

Caruna Oy on antanut vastineensa maanomistajan kuulemisen johdosta.

Vastineen mukaan hakija suunnittelee sähkönjakelun kannalta kriittiset linjaosuudet maakaapeloinnilla ja vanhat sähkönjakelullisesti ei kriittiset pienjännitepylväsosuudet saneerataan pylväsvaihdoilla.

Hakemuksessa on esitetty vaihtoehtoinen linjaus 2 sen vuoksi, että hakemuksessa tulee esittää kustannuksineen vaihtoehto, jossa kierretään Lehtiniitty -kiinteistö. Sekä vaihtoehto 2 että maanomistajan esittämä vaihtoehto ovat hakijan käyttämän rakentamistavan vastaisia, ja jos linjaus toteutettaisiin vaihtoehdon 2 tai maanomistajan vaihtoehdon mukaan,

kohtelisi hakija maanomistajia eriarvoisesti vallitsevan rakentamistavan johdosta.

Caruna Oy esittää, että sijoittaminen käsitellään alkuperäisen hakemuksen mukaisesti ja rakennus- ja ympäristölautakunnan tulee päättää ensisijaisen linjausvaihtoehdon hyväksymisestä tai hylkäämisestä.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemiseen on kokonaisuudessaan kokouksen oheismateriaalina.

Salon kaupungin maankäyttöpalveluiden lausunto

Maankäytön näkökulmasta Caruna Oy:n esittämälle ensisijaiselle suunnitelmalle ei nähdä estettä. Hanke ei myöskään aiheuta haitallisia maisemavaikutuksia. Maankäyttöpalveluilla ei ole asiassa muuta lausuttavaa.

Maankäyttöpalveluiden lausunto on kokonaisuudessaan kokouksen oheismateriaalina.

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 § kuuluu seuraavasti:

”Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen 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.”

Johtopäätökset

Hakemuksessa on kyse olemassa olevan sähköverkon saneeraamisesta osin maakaapeloimalla ja osin uusimalla sähköpylväitä.

Hakija on esittänyt linjausvaihtoehdon 1 kustannukseksi 9 861,70 euroa ja linjausvaihtoehdon 2 kustannukseksi 38 263,70 euroa.

Maanomistaja on lausunnossaan esittänyt oman johtolinjauksensa, jonka kustannusarvio maanomistajan lausunnon mukaan on 16 148,50 euroa. Lisäksi maanomistaja on lisännyt hakijan linjausvaihtoehtoon 1 ns. elinkaarikustannukset 4 800 euroa.

Maanomistajan lausunnon mukaan hakijan linjausvaihtoehto 2 ei ole toteuttamiskelpoinen. Todettakoon, että hakija vastaa esittämänsä linjauksen toteutuskelpoisuudesta. Jos maasto osoittautuu haastavammaksi kuin hakemuksessa on arvioitu, kasvattaa se todennäköisesti vaihtoehdon 2 toteutuskustannuksia. Sekä

linjausvaihtoehto 2 että maanomistajan esittämä linjausvaihtoehto ovat huomattavasti kalliimmat toteuttaa kuin haettu linjausvaihtoehto 1.

Maanomistajan esittämiä elinkaarikustannuksia ei voida ottaa huomioon vertailtaessa hakijan hakemaa linjausta 1 ja maanomistajan esittämää linjausvaihtoehtoa. Elinkaarikustannuksia on vaikea arvioida näin lyhyellä sähköverkon osalla. Lisäksi sijoittamislinjaukset ovat kaikki pääosin rakennetulla alueella, jolloin verkon häiriöriskit ovat pienemmät.

Asiassa ei ole osoitettu hakijan linjauksen 1 aiheuttavan tarpeetonta haittaa kiinteistölle 734-618-1-12.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa Caruna Oy:lle oikeuden sijoittaa pylvää ja maakaapelin oheisen 5.1.2023 päivätyn kartan (Despro Oy, SAL, Kisko lounaispuoli osa 1, 2456) suunnitellun linjauksen yksi mukaisesti tilan 734-618-1-12 alueille.

Pylväät ja maakaapeli saadaan sijoittaa tilan 734-618-1-12 alueille 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 kiinteistön omistaja eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Näin ollen rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asiasta.

Pylväiden sijoittaminen ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Sijoittaminen olisi järjestettävissä teknisesti tyydyttävästi sekä Caruna Oy:n hakemuksessa tarkoitettua reittiä 1 että vaihtoehtoista reittiä 2 pitkin sekä maanomistajan vastineessaan esittämää reittiä pitkin. Reittivaihtoehto 2 ja maanomistajan ehdottama reitti ovat kuitenkin selvästi kalliimpia kuin vaihtoehto 1.

Asiassa ei ole ilmennyt, että pylväiden 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset