

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistöillä 734-672-1-196 Ihamäki, 734-672-1-221 Marjamäki ja 734-672-1-213 Marjamäki 5

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.04.2023
5634/10.03.00.06.01/2022

Valmistelija

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

Hakemus

Caruna Oy (hakija) hakee lupaa sähkönjakeluverkon saneeraamiseen liittyen puistomuuntamon ja jakokaappien sijoittamiselle sekä maakaapelointiin. Lisäksi lupaa haetaan pylväiden vaihtoon. Hakemuksen mukaiset toimenpiteet sijoittuvat kolmelle yksityisomisteiselle kiinteistölle, jotka ovat 734-672-1-196 Ihamäki, 734-672-1-221 Marjamäki ja 734-672-1-213 Marjamäki 5. Kiinteistöt sijaitsevat Salon Perttelissä. Hakija hakee liitekartan vaihtoehdon yksi mukaista ratkaisua.

Hakija pyytää, että yhtiö saisi hankkeelle aloitusluvan muutoksenhausta huolimatta.

Hakemus liitteineen (kartat ja kustannusvertailu) on kokouksen oheismateriaalina.

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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.”

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).

Maanomistajien kuuleminen

Maanomistajia on kuultu Caruna Oy:n hakemuksen johdosta.

██████████ (edustaa myös ██████████ ja ██████████) on antanut 19.3.2023 päivätyn lausunnon. Lausunnon mukaan kiinteistönomistaja ei ole sellaisenaan suostunut Caruna Oy:n sopimusehtoihin ja kiinteistönomistaja on tehnyt vastaehdotuksen Caruna Oy:lle, mutta neuvotteluyhteyttä ei ole syntynyt. Lausunnossa vastustetaan sekä sijoittamista että aloittamisoikeutta.

Pysyvän käyttöoikeuden myöntäminen on lausunnon mukaan epäsymmetrinen ratkaisu ja vastaehdotuksena on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus 12 kk irtisanomisajalla, josta voitaisiin neuvotella. Kertakorvaus ei ole suhteessa elinkeinolle aiheutuvaan jatkuvaan ja vuosittaiseen haittaan. Lausunnon mukaan Caruna Oy:n ja muiden kiinteistönomistajien sopimukset ja kertakorvaukset eivät ole relevantteja tässä kyseisessä tapauksessa.

Lausunnon mukaan uusittavien tolppien harukset vaikeuttavat peltoviljelyä. Harusten ja muiden ylimääräisten rakenteiden väistely aiheuttaa suoria kustannuksia lisääntyneenä työaikana. Suurenevat koneet ja robotiikka vaativat maataloudessa esteettömyyttä peltolohkoilla.

Lausunnon lopuksi kerrotaan, että kaikki maakaapelointiratkaisut, joissa peltolohkoille ei tule esteitä, ovat hyväksyttäviä ratkaisuja.

Lausunto on kokonaisuudessaan kokousasian oheismateriaalina.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakijalle on varattu tilaisuus selvityksen antamiselle maanomistajien tekemän muistutuksen johdosta. Hakija on antanut selvityksensä 30.3.2023 saapuneella sähköpostilla.

Selvityksen mukaan maakaapelointia Ihamäentien varrella peltolohkolla ei katsota taloudellisesti järkeväksi. Aloittamisoikeutta perustellaan projektin aikataulussa pysymisellä. Ihamäentie on ELY-tie ja sille on myönnetty tässä kohdassa lupa maininnalla, että tiealueen rajan tuntumassa tehdään pylväsvaihtoja olemassa olevalla linjalla. Hakemus koskee pysyvää sijoittelulupaa sähköverkon elinkaaren ajaksi ja korvauseriaatteet ovat tasapuolisesti samat kuin yleensä.

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan kokousasian oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Hakemuksessa on kyse olemassa olevan sähköjakeluverkon saneeraamisesta. Nykyisten pylväiden johtoaluesopimus ja käyttöikä ovat päättymässä.

MRL 161 §:n mukaan käsiteltävänä olevassa asiassa voidaan ratkaista tietyt periaatteita noudattaen vain johtojen ja niihin liittyvien rakenteiden sijoittaminen. Korvausasiat käsitellään eri menettelyssä, eikä niihin oteta tässä ratkaisussa enempää kantaa.

Maanomistaja kokee lausuntonsa perusteella hakemuksen mukaisen hankkeen hankalaksi etenkin peltoalueen tuntumassa tehtävän 20 kV:n linjan pylväiden vaihdon osalta.

Haetussa vaihtoehdossa yksi jää hakijan vastineesta huolimatta osittain epäselväksi kiinteistölle 1-221 sijoittuvien pylväiden ja harusten tarkka määrä ja sijainti Ihamäentien varrella. Hakijalla on kuitenkin vastineensa mukaan lupa sijoittaa pylväitä tarvittaessa myös ELY:n hallinnoimalle tiealueelle. Hakemuksen mukaan pylväitä ei toisaalta voi siirtää lähemmäs

tietä liikenneturvallisuuden vaarantuessa. Pylväät siis uusitaan Ihamäentien vierustalla nykyisen johtokäytävän linjauksella ja ne sijaitsevat joko ELY:n maantiealueelle tai kiinteistön 1-221 alueelle tieliikenneturvallisuus huomioiden.

Hakemuksen liitekartan yksi mukaan Ihamäentien varrella kiinteistön 1-221 alueelle sijoittuu yhdestä kolmeen pylväsvaihtoa ja yksi harus. Loput pylväsvaihdot ovat kartan mukaan maantiealueella. Vastaavasti Ihamäentien ylityksen kohdalla liitekartan yksi mukaan tulisi yksi pylväsvaihto kiinteistön 1-213 puolelle lähelle maantiealueen rajaa. Loput kolme 20 kV:n linjan pylväsvaihtoa ovat kiinteistön 1-196 alueella, joka on kartan mukaan rakennusten piha-alueita tai joutomaata.

Haetussa vaihtoehdossa yksi tulisi em. pylväsvaihtojen lisäksi uusi puistomuuntamo kiinteistölle 1-196 korvaamaan aikaisempaa pylväsmuuntamo. Uusi muuntamo tulisi kartan mukaan piha-alueelle. Lisäksi kartan yksi mukaan kiinteistöille 1-196 ja 1-221 sijoitetaan jakokaapit ja kaivetaan maakaapeloiden liittymiskaapelit palvelemaan maanomistajan omia liittymiä.

Vaihtoehdon yksi toteutuskustannukset ovat 67 520,19 € (alv 0%).

Hakija on esittänyt vaihtoehdoisen suunnitelman liitteessä kaksi. Siinä kierretään mahdollisuuksien mukaan edellä mainitut kiinteistöt, pois lukien maanomistajien omat liittymiskaapelit. 20 kV:n linja purettaisiin em. kiinteistöjen osalta ja linja maakaapeloidaan Ihamäentien ja Haalintien tiealueella. Vaihtoehdossa kaksi rakennettaisiin kaksi puistomuuntamo, eli yksi enemmän kuin vaihtoehdossa yksi. Kumpikaan muuntamoista ei sijaitisi em. kiinteistöillä.

Vaihtoehdon kaksi toteutuskustannukset ovat 181 268,68 € (alv 0%).

Vaihtoehdossa yksi uusittavia tolppia ei voida pitää tarpeettomana häirtana kiinteistöille 1-221, 1-196 ja 1-213. Kyseessä on olemassa oleva linja-alue ja tolpat on pyritty suunnittelemaan liikenneturvallisuus huomioiden mahdollisimman vähän pellon maatalouskäyttöön häirtallisesti vaikuttavalla tavalla. Vaihtoehdon yksi mukaista harusta ei myöskään voida pitää tarpeettomana häirtana kiinteistölle 1-221. Harus on välttämätön osa saneerattavaa linjaa ja se tulee suojata ja merkitä turvamääräysten mukaisesti, jolloin se on myös helpommin havaittavissa.

Uusi puistomuuntamo on vaihtoehdossa yksi sijoitettu talousrakennuksen ja pellon välissä olevalle maalle. Sijaintia ei voida pitää tarpeettomana häirtana huomioiden kyseisen maa-alueen nykyinen käyttö joutomaana.

Vaihtoehdon yksi mukaiset maakaapeloinnit ja jakokaapit eivät myöskään aiheuta tarpeetonta häirtaa kyseisille kiinteistöille.

Vaihtoehdon yksi pylväsvaihdot, harukset, puistomuuntamo, maakaapeloinnit ja jakokaapit eivät vaikeuta kaavoitusta tai kaavan toteutusta. Alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa.

Sijoittaminen on järjestettävissä teknisesti tyydyttävästi sekä vaihtoehdon yksi että vaihtoehdon kaksi mukaan. Vaihtoehdo kaksi on selvästi kalliimpi kuin haettu vaihtoehdo yksi.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja antaa Caruna Oy:lle oikeuden sijoittaa pylväät, tarvittavat harukset, puistomuuntamon, jakokaapit ja maakaapeloinnin oheisen 9.9.2022 päivätyn kartan (Somero Isohuhta Osa

2, 2074, Despro Oy) suunnitellun linjauksen yksi mukaisesti tilojen 734-672-1-196, 734-672-1-221 ja 734-672-1-213 alueille.

Pylväät, harukset, puistomuuntamo, jakokaapit ja maakaapelointi saadaan sijoittaa em. tilojen 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 kiinteistöjen omistajat eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Näin ollen rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asiasta.

Hakemuksen vaihtoehdon yksi mukainen hanke 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. Reittivaihtoehto 2 on kuitenkin selvästi kalliimpia kuin vaihtoehto 1.

Asiassa ei ole ilmennyt, että hakemuksen vaihtoehdon yksi mukaisesta hankkeesta 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 saneeraushankkeen 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