

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §)

LUPAVLTK 11.05.2023 § 12

VALMISTELIJA:

Rakennustarkastaja Janne Heikkinen p. 0408316068

Hakemuksen lähtökohdat

Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy hakee Utajärven kunnan rakennusviranomaiselta MRL 161 §:n mukaista lupaa 20 kV:n ilmalinjan, pylväiden sekä pylväsrakenteiden pysyttämiseksi kiinteistöille [REDACTED] ja [REDACTED]. Johtoalueen vuokrasopimus on umpeutunut ja maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa ei ole päästy uuteen sopimukseen linjan pysyttamisestä paikoillaan.

Kiinteistöt ja kaavatilanne

Sijoittamispäätöksen kohteena olevilla kiinteistöillä on voimassa Sotkajärvi-Alakylä oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Ilmajohto kulkee MT-alueella ja MT/AO alueen rajalla. Johtoalue ei ole ristiriidassa voimassaolevan yleiskaavan kanssa.

Kuuleminen

Sijoittamispäätöksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajia on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti 04.04-05.05.2023 saantitodistuksin tiedoksi saatetulla kuulemiskirjeellä.

Vastineet kuulemisen johdosta

Kiinteistön [REDACTED] omistajat huomauttavat seuraavaa:

Viitaten saamaamme suunnitelmaan n:o 2023-001 jossa esitetään Vaihtoehdot 1,2 ja 3 toteamme että vaihtoehto 2 jossa ilmajohto korvattaisiin korkeajännite maakaapelilla, josta sitten kaapelin laitton yhteydessä vedettäisiin pienjännitejohto maakaapelina tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen on sopiva vaihtoehto.

Maakaapelin vetoa puoltaa asia että asuinrakennuksesta kuuden metrin päässä sijaitseva korkeajännitejohdon pylväineen koetaan muodostavan mahdollisen turvallisuusriskin.

Pyydämme ottamaan huomioon myös sen että kun asuinrakennuksen myynti tulee jossain vaiheessa kysymykseen muodostaa rakennuksen välittömässä läheisyydessä oleva linja pylväineen rasiitteen joka voi estää kaupan syntymisen.

Kiinteistön [REDACTED] omistaja huomauttaa seuraavaa:

Vastine koskee MRL 161 §:n mukaista sähköjohdon paikallaan pysyttämishakemusta sähköyhtiön kustannuksella kiinteistölle [REDACTED]. Vastineena vaadin sähköjohdon siirtämistä vaihtoehto 2. mukaisesti, ilmajohdon korvaamista maakaapelilla
Perustelut: Olen yrittänyt myydä tonttia ja kauppaa tehtiin Oululaisen yrittäjän kanssa, jolla on toimintaa Utajärven ja Puolangan kunnan alueilla. Ostaja olisi mahdollisesti ollut halukas rakentamaan tontille. Kauppa kuitenkin kaatui siihen, että tontin läpi kulkee keskijännitejohto. Näen, että jatkossakin tämä sähköjohto vaikeuttaa tontin myymistä. Vaadin siksi, että sähköyhtiö siirtää sähköyhtiön omalla kustannuksellaan sähköjohdon tontin ohi, vaihtoehto 2. mukaisesti.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja seuraavasti:

- Ilmalinja pysytetään nykyisellä paikallaan (VE 1)
- Ilmajohdon korvaaminen maakaapelilla (VE 2)
- Ilmajohdon korvaaminen kiinteistön kiertävällä uudella ilmajohdolla (VE 3)

Sovellettavat oikeusohjeet

MRL:n yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan 161 §:n 1 momentin mukaan 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. Saman pykälän 2 momentin mukaan sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa. Edelleen pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitettun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Elinympäristöjohtaja:

Lupa- ja valvontalautakunta tutkii johdon sijoittamisesta tehdyt vaihtoehdot ja päättää johdon sijoittamisesta.

Lupa- ja valvontalautakunta:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää johdon sijoittamisvaihtoehdoksi esitetyn vaihtoehdon VE 2, maakaapelointi. Kiinteistönomistajat ovat ilmaisseet jättämässään vastineissa nykyisen johtolinjan aiheuttavan merkittävää haittaa kiinteistöjen nykyiselle käytölle, sekä tulevalle rakentamiselle. Kiinteistön Peltola 6:80 alueelle on kaavoitettu uusi rakennuspaikka, minkä kaavanmukaista toteuttamista johtolinjan sijainti heikentää. Näin ollen johtolinjan nykyinen sijainti aiheuttaa kiinteistöille tarpeetonta haittaa ja johtolinja voidaan sijoittaa maakaapeloinnilla kohtuullisin kustannuksin Vuorelantien varteen.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta on lähetettävä päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä johdon sijoittamisesta merkintä rasitetun kiinteistön kohdalle.

Tiedoksi

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] omistajat

LUPAVLTK 15.06.2023 § 17

VALMISTELIJA:

Rakennustarkastaja Janne Heikkinen p. 040 831 6068

Lupa- ja valvontalautakunta on tehnyt päätöksen sähköjohdon sijoittamisesta kiinteistöille 889-407-6-80 ja 889-407-6-81, 11.05.2023 § 12.

Tehdyn päätöksen käsittelyssä on ollut mahdollinen jääviys joten asia tulee käsitellä uudestaan.

Rakennustarkastaja:

- 1) Lupa- ja valvontalautakunta kumoaa 11.05.2023 § 12 sähköjohdon sijoittamisesta tehdyn päätöksen.
- 2) Lupa- ja valvontalautakunta käsittelee asian 11.05.2023 § 12 uudelleen ja tekee sähköjohdon sijoittamisesta uuden päätöksen 11.05.2022 § 12 tehdyn päätöksen mukaisesti.

Lupa- ja valvontalautakunta:

Hyväksyttiin.

Lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle lautakunnan päätöksestä 15.6.2023 § 17, HAO dnro 999/2023

LUPAVLTK 28.08.2023 § 23

221/10.03.00/2023

VALMISTELIJA:

Rakennustarkastaja Janne Heikkinen p. 040 831 6068

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon koskien Utajärven

kunnan lupa- ja valvontalautakunnan päätöksestä 15.6.2023 § 17 tehtyä valitusta. Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy on ilmaissut tyytymättömyytensä koskien tehtyä päätöstä ja jättänyt valituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Utajärven lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessaan 17.06.2023 sähköjohdon sijoittamisesta kiinteistöille 889-407-6-80 ja 889-407-6-81. Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy haki johdon pysyttämispäätöstä nykyisellä paikallaan johtoalueen vuokrasopimuksen umpeuduttua. Lautakunta kuuli kiinteistöjen omistajia, arvioi kiinteistöille ilmajohdosta aiheutuvaa haittaa ja päätyi johdon sijoittamisessa maakaapelointiin kiinteistöille ilmajohdosta aiheutuvan haitan vuoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö 161 § 1 mom

”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.”

Rakennustarkastaja:

Kun otetaan huomioon, mitä edellä on todettu, asiassa on selvitetty, että johtojen sijoittamista ei voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla, kuin pysyttämällä johdot nykyisellä paikallaan. Johdot on osoitettu kulkemaan alueella, jolla ei ole osoitettu olevan erityisiä luontoarvoja. Johtojen sijoittaminen ei aiheuta tarpeetonta haittaa kyseessä olevien kiinteistöjen 889-407-6-80 ja 889-407-6-81 omistajille. Johtojen sijoittamisesta aiheutuva haitta ei myöskään poikkea muille, linjan alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille aiheutuvasta haitasta.

Lupa- ja valvontalautakunta:

Hyväksyttiin.

LUPAVLTK 07.11.2024 § 25
221/10.03.00/2023

VALMISTELIJA:

Elinympäristöjohtaja Petri Leskinen p. 050 387 1973

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 24.6.2024 antamallaan päätöksellä nro 1109/2024 kumonnut lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen ja palauttanut asia lupa- ja valvontalautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Hakemuksen lisätiedot

Hakija on 29.7.2024 täydentänyt hakemustaan tarkentamalla maakaapelointivaihtoehdon V2 kustannuslaskelmia. Huomioimatta jääneissä kustannuksissa on hakijan mukaan kyse muun muassa alueen kiinteistöjä syöttävien 0,4 kV:n johtojen muuttamisesta maakaapeleiksi. Toteuttamisvaihtoehdon V2 kokonaiskustannukset ovat kaikki kustannukset huomioiden 56 519,84 euroa.

Olosuhdekatselmus

Utajärven kunnan rakennusvalvonta on 30.8.2024 pitänyt kyseessä olevilla kiinteistöillä 889-407-6-80 ja 889-407-6-81 olosuhdekatselmuksen, josta on laadittu erillinen katselmuspöytäkirja. Katselmuksessa on selvitetty kiinteistöjen olosuhteita ja johtojen nykyistä sijaintia.

Olenneisimpana havaintona on se, että johtojen pylvään etäisyys kiinteistöllä 889-407-6-81 sijaitsevaan rakennukseen on 6,7 metriä. Kiinteistöllä 889-407-6-80 ei sijaitse lainkaan rakennuksia, mutta sille on mahdollista rakentaa erikseen haettavan suunnittelutarveratkaisun perusteella.

RATKAISUN PERUSTELUT

Johtojen nykyinen sijainti ja arvioinnin lähtökohdat

Johdot kulkevat nykyisen sijainnin mukaisesti kiinteistöjen 889-407-6-80 ja 889-407-6-81 lävitse. Johdot on esitetyn selvityksen mukaan rakennettu nykyiselle paikalleen 1960-luvulla ja johtojen rakenteet on uusittu vuonna 2001, joten niillä on teknistä käyttöikää jäljellä noin 20 vuotta.

Lautakunnan tekemien selvitysten mukaan johdot kulkevat myös muiden, kuin kyseessä olevien kiinteistöjen lävitse lähialueella sekä sijaitsevat paikoin rakennusten läheisyydessä, mikä on edelleen tyyppillistä niiden 20 kV johtojen osalta, joita ei ole maakaapeloitu.

Lautakunta toteaa, että riippumatta siitä, että johdot on sijoitettuna nykyiselle paikalleen, lautakunnan on arvioitava sijoittamisen kiinteistöjen omistajille aiheuttaman haitan tarpeettomuuden aste ja arvioitava sijoittamisen muiden edellytysten täyttymistä MRL 161 §:n mukaisesti (KHO 22.3.1985 T 1083 ja KHO 23.3.1999 T 554).

Sijoittamisvaihtoehtojen ja niiden kustannusten vertailu

Sijoituslupaa hakevalla on velvollisuus esittää johtojen eri sijoitusvaihtoehdot, kustannukset ja niihin liittyvät tekniset selvitykset.

Esitetystä kolmesta sijoittamisvaihtoehdoista kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto on V1, jossa johdot pysytettäisiin nykyisellä paikallaan. Johtoihin ei ole tarvetta tehdä muutoksia ja teknistä käyttöikää on jäljellä noin 20 vuotta.

Vaihtoehto V2 toteutettaisiin maakaapelina (360 m) ja sen arvioidut toteutuskustannukset olisivat 56 519,84 euroa. Maakaapeli tulisi sijoitettavaksi kapean yksityistien (Vuorelantie) reunaan. Siirtämisen lisäksi tulisi suorittaa kiinteistöjä syöttävien 0,4 kV linjojen muuttaminen maakaapeleiksi. Mahdollisissa vikatilanteissa maakaapeliverkko on hakijan mukaan ilmalingjaa ongelmallisempi.

Vaihtoehto V3 toteutettaisiin niin, että johdot siirrettäisiin kulkemaan ilmalingjana (355 m) molempien kohdekiinteistöjen rajalle. Vaihtoehdon toteuttamiskustannukset ovat 27 068,00 euroa.

Hakija ei ole hakemuksessaan ilmoittanut, että joku sijoitusvaihtoehto olisi teknisesti toista huonompi vaihtoehto, mutta on vedonnut etenkin V2 maakaapelivaihtoehdosta aiheutuviin korkeisiin kustannuksiin.

Tältä osin lautakunta toteaa, että yksittäistapauksissa on ollut perusteltua edellyttää myös johtojen paikallaan pysyttämistä koskevaa vaihtoehtoa huomattavasti kalliimman sijoittamisvaihtoehdon käyttämistä. Näin muun muassa KHO 10.12.2004 t. 3231 tapauksessa, jossa rakennuslautakunta oli päättänyt, että linja on toteutettava maakaapelina siten, että linja jää rakennusalan ulkopuolelle. Maakaapelivaihtoehto oli tapauksessa selvästi kallein toteutustapa.

Maanomistajille aiheutuva haitta

Asiassa on kiinteistöjen omistajien ilmoittamalla tavalla selvitetty, että johdot aiheuttavat haittaa etenkin kiinteistön 889-407-6-81 omistajille, koska johdot kulkevat lähellä rakennusta. Sinänsä johtojen turvaetäisyys rakennukseen on riittävä, mutta toteutus ei ole ongelmaton. Vastaavasti johtojen sijainnilla voi olla haitallinen vaikutus kiinteistön arvoon luovutustilanteessa. Kiinteistön 889-407-6-80 osalta haitta voi aktualisoitua tilanteessa, jossa kiinteistölle haetaan rakennuslupa suunnittelutarveratkaisun perusteella. Sinällään johdot eivät ole este rakentamiselle, mutta ne voivat rajoittaa rakennuspaikan valintaan.

Johdon sijoittaminen MRL 161 §:n 1 momentin perusteella ei kuitenkaan edellytä, että kiinteistön omistajalle tai haltijalle ei aiheudu hankkeesta lainkaan haittaa.

Hallituksen esityksen mukaan säännös ohjaa sijoittamispäätöstä etenkin silloin, jos johdon tai laitteen sijoittamiselle kiinteistön alueella on olemassa eri vaihtoehtoja, jotka sijoittamisen teknisen tarkoituksen kannalta ovat täysin tai lähes samanvertaisia (HE 101/1998 vp rakennuslainsäädännön uudistamiseksi s. 111).

Lautakunta toteaa, että sen tulee arvioida myös sitä, poikkeako nyt kyseessä oleville kiinteistön omistajille johdoista aiheutuva haitta alueella sijaitsevien muiden kiinteistöjen omistajille aiheutuvasta haitasta ja näin ollen sitä, toteutuuko asiassa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Intressivertailu

Lautakunta toteaa, että lopulta eri sijoitusvaihtoehtoja ja niistä kiinteistöjen omistajille aiheutuvia haittoja tulee vertailla keskenään tapauskohtaisesti.

Johtojen pysyttäminen on kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu, mutta tällöin vastaavasti kiinteistöjen 889-407-6-80 ja 889-407-6-81 omistajille aiheutuvat haitat ovat suurimmat.

Sijoitusvaihtoehto V2 kiinteistöjen kiertäminen maakaapelilla on kaikkein kallein vaihtoehto, mutta vastaavasti se poistaa olennaisilta osin kiinteistöjen 889-407-6-80 ja 889-407-6-81 omistajille olemassa olevasta johtojen sijoituksesta aiheutuvat haitat. Maakaapeloinnin toteuttaminen kapean tien varteen ei ole kuitenkaan ongelmatonta, minkä lisäksi maakaapeli on vikatilanteissa hankalampi. Linja olisi myös toteutuksen jälkeen osaksi ilmalinja ja osaksi maakaapeloitu linja, mikä ei ole ongelmaton yhdistelmä sekään.

Sijoitusvaihtoehdossa V3 johdot siirrettäisiin ilmalinjana kiinteistöjen 889-407-6-80 ja 889-407-6-81 rajoille, mikä olisi toiseksi kallein vaihtoehto. Vanha johtolinja purettaisiin ja siirrettäisiin uuteen sijaintiin sekä suoritettaisiin tarvittavat johtojen sijoittamista vaativat raivaustoimet. Toteutus poistaisi kiinteistöjen 889-407-6-80 ja 889-407-6-81 omistajille nykyisestä johtojen sijoituksesta aiheutuvat haitat olennaisilta osin.

Kaikkien vaihtoehtojen osalta on otettava huomioon myös alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajien yhdenvertainen kohtelu.

Elinympäristöjohtaja:

Kun otetaan huomioon, mitä edellä on todettu, asiassa on selvitetty, että johtojen sijoittamista ei voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla, kuin pysyttämällä johdot nykyisellä paikallaan. Johdot on osoitettu kulkemaan alueella, jolla ei ole osoitettu olevan erityisiä luontoarvoja. Johtojen sijoittaminen ei aiheuta tarpeetonta haittaa kyseessä olevien kiinteistöjen 889-407-6-80 ja 889-407-6-81 omistajille. Johtojen sijoittamisesta aiheutuva haitta ei myöskään poikkea muille, linjan alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille aiheutuvasta haitasta.

Lupa- ja valvontalautakunta:

Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyy ehdotuksen.