

## Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen/kiinteistö 442-401-2-63

Ympltk 20.08.2024 § 54

Gigawatti Oy hakee 14.6.2024 saapuneella hakemuksella ympäristölautakunnalta Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaista yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamislupaa. Sijoitusta haetaan kiinteistön 442-401-2-63 alueelle toimitetun liitekartan mukaisesti.

Salaojaputket on jo rakennettu ja sijoitettu kiinteistölle ilman maanomistajan lupaa. Salaojaputkien sijoittamisesta ei ole päästy sopimukseen kiinteistönomistajan kanssa, joten sijoittamisasian ratkaisee rakennusvalvontaviranomainen.

### Hanke:

Hakemuksen mukaan "sijoitusluvanhakija on rakentanut vuokraamalleen alueelle kiinteistöllä 442-401-2-242 (TIUTMUSA) sähköaseman ja valitettavasti erheellisesti rakentanut sähköaseman salaojaputken kulkemaan naapurikiinteistön 442-401-2-63 (METSÄNPERÄ) kautta Martinpalon metsätien reunaojaan."

Hakijan selvityksen mukaan hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle 442-401-2-63 sijoittuu kaksi 110 mm salaojaputkea, joiden pituudet ovat 3,7 metriä ja 7,7 metriä. Putket sijoittuvat kiilanmuotoiselle alueelle, joka jää Martinpalon metsätien sekä naapurikiinteistön 442-401-2-242 väliin.

Hakijan selvityksen mukaan kiinteistön omistajan kanssa ei ole päästy sopimukseen salaojaputkien sijoittamisesta. Hakijan mukaan vaihtoehtoisia sijoituksia on myös selvitetty, mutta ne ovat osoittautuneet maastollisesti mahdottomiksi toteuttaa.

Hakijan näkemyksen mukaan kahden salaojaputken sijoittamisella suunnitelmien mukaisesti ei aiheuteta tarpeetonta haittaa kiinteistölle 442-401-2-63. Gigawatti on ollut valmis korvaamaan aiheutuvan haitan, mutta yhteisymmärrykseen korvauksen määrästä ei ole päästy.

### Kuuleminen:

Rakennusvalvonta on varannut kiinteistön 442-401-2-63 omistajalle Hallintolain 34 §:n tarkoittaman tilaisuuden lausua mielipiteensä asiasta ja antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Kiinteistönomistaja on toimittanut 17.7.2024 selvityksen, jonka mukaan "Gigawatin luvatta rakentamat salaojaputket tulee määrätä poistettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n perusteella ja alue palauttaa sellaiseksi kuin se oli. Kuten Gigawatin toimittamasta kartasta näkyy, putket voi sijoittaa rumpuputken kohdalle siten, että ne eivät ole kiinteistöllämme."

Kiinteistönomistajan selvityksen mukaan “rakennusvalvonnan ei tule antaa lupaa Gigawatti Oy:lle sijoittaa salaojaputkia kiinteistölle 161 §:n perusteella.” ... “Gigawatti on jo rakentanut kiinteistöllemme ilman lupaa ja meille kertomatta. Salaojaputket on sijoitettu kiinteistöllemme. Lisäksi maanpintaa on nostettu ja maamassoja vaihdettu. Mielestämme rikosnimike on hallintaoikeuden loukkaus.”.

Rakennusvalvonta on varannut hakijalle tilaisuuden vastineen antoon annetun selvityksen johdosta. Gigawatti Oy on antanut asiassa selvityksen (6.8.2024), jonka mukaan putkien sijoittaminen kohdekiinteistölle on tapahtunut inhimillisen virheen vuoksi ja Gigawatti on tarjoutunut maksamaan maanomistajalle asianmukaisen korvauksen. Hakijan vastineen mukaan “salaojaputket on inhimillisen virheen vuoksi asennettu maan alle siten, että ne kulkevat maanomistajan alueen läpi. Gigawatti Oy toivoo, että salaojaputket saataisiin jättää paikalleen eikä uusiin kaivutöihin tarvitsisi alueella enää ryhtyä. Ottaen huomioon esimerkiksi alueen koon ja sijainnin muuntamon läheisyydessä sekä sen, että putket kulkevat maan alla ja että alue on jo siistitty, Gigawatti Oy:n katsoo, ettei Gigawatti Oy:n virheestä ole aiheutunut vähäistä suurempaa haittaa.”.

#### Kaavallinen ja oikeudellinen arviointi:

Hakemuksen liitteenä toimitetun liitekartan mukaan salaojaputket (2 kpl) sijoittuvat kiinteistön 442-401-2-63 alueelle, kulkien ko. kiinteistön läpi ja johtaen salaojavedet edelleen Martinpalon metsätien reunaosaan.

Hakija on selvittänyt vaihtoehtoisia sijoitusreittejä, mutta ne ovat osoittautuneet mahdottomiksi toteuttaa (maaston korkeusasema, kallion pinta sekä toisaalla myös 110 kV pylväiden ja sähköaseman laitteiden maadoituskaapelit).

Alueella on voimassa Oosinselän-Martinpalon-Hangassuon oikeisvaikutteinen osayleiskaava.

Hanke sijoittuu alueelle, joka on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

Alueelle sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä tuulivoimaloiden rakentaminen niille erikseen osoitetuille alueille sekä niitä varten huoltoteitä ja teknisiä verkostoja. Sijoitetut putket palvelevat naapurikiinteistölle (442-401-2-242) rakennettua sähköasemaa. Salaojaputkien sijoittamisella ei vaikeuteta kaavoitusta eikä kaavan toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan “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.”.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n mukaan yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan päätöksen saatua lainoiman tulee siitä tehdä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle.

Kiinteistörekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle.

Rakennusvalvontaviranomainen ratkaisee johdon sijoittamisen, ei korvausasioita.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 161 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 81 §

Lisätiedot:

rakennustarkastaja

Tiina Lattu

p. 044 431 2709

tiina.lattu@eurajoki.fi

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta myöntää hakijalle luvan sijoittaa yhdyskuntatekniset laitteet ja johdot kiinteistölle 442-401-2-63 hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti.

Perustelut:

Kiinteistön omistaja tai haltija on lähtökohtaisesti velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai laitteen sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle.

Johtojen sijoittamisella ei aiheuteta kohtuutonta haittaa kohdekiinteistölle. Johdot kulkevat maan alla ja rasittavat pientä osaa kohdekiinteistöstä. Sijotuksella ei vaikeuteta kaavoitusta eikä kaavan toteutumista.

Jakelu:

Gigawatti Oy

Kiinteistön omistaja

**Asian käsittely kokouksessa**

Puheenjohtaja teki muutosehdotuksen päätösehdotukseksi:

“Asia jätetään pöydälle ja lautakunta päättää kehottaa ospuolia jatkamaan neuvotteluja sovinnon saamiseksi.”

Johanna Lemmetty ja Kimmo Voutilainen kannattivat esitettyä muutosehdotusta.

## **Päätös**

Lautakunta hyväksyi muutosehdotuksen yksimielisesti.

-----

Ympltk 08.10.2024 § 68  
207/10.03.00.11/2024

Edellä esitetyn alkuperäisen esittelyn täydentämiseksi.

Asianosaiset ovat yrittäneet neuvotella sopimuksesta salaojaputkien sijoittamiseksi kohdekiinteistölle.

Maankäyttö ja rakennuslain 161 §:n sanamuoto viittaa sopimusmenettelyn ensisijaisuuteen, ei laki kuitenkaan velvoita johdon tai putken sijoittajaa sopimiseen. Johdon sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Hakijalta saadun tiedon mukaan putket ovat n. 1 metrin syvyydessä ja ojaan tullessa 0,7 metrin syvyydessä. Hakijalta saadun tiedon mukaan kyseisellä kiilamaisella alueella voidaan harjoittaa maa- ja metsätaloutta kaavan mukaisesti.

Lisätiedot:  
rakennustarkastaja  
Tiina Lattu  
p. 044 431 2709  
tiina.lattu@eurajoki.fi

## **Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta myöntää hakijalle luvan sijoittaa yhdyskuntatekniset laitteet ja johdot kiinteistölle 442-401-2-63 hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti.

Tästä päätöksestä tehdään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n mukaisesti merkintä kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Tästä päätöksestä peritään Gigawatti Oy:ltä Eurajoen kunnan rakennusvalvontataksan mukainen maksu 280 €.

Perustelut:  
Kiinteistön omistaja tai haltija on lähtökohtaisesti velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai laitteen sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle. Johtojen sijoittamisella ei aiheuteta kohtuutonta haittaa kohdekiinteistölle, sillä putket kulkevat maan alla ja rasittavat vain

pientä osaa kohdekiinteistöstä. Sijotuksella ei vaikeuteta kaavoitusta eikä kaavan toteutumista.

Jakelu:  
Gigawatti Oy  
Kiinteistön omistaja

### **Asian käsittely kokouksessa**

Voutilainen esitti ettei päätösehdotusta hyväksytä. Esitys ei saanut kannatusta.

### **Päätös**

Alkuperäinen päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi päätettiin korottaa päätöksestä perittävä maksu kaksinkertaiseksi Eurajoen rakennusvalvonnan voimassa olevan taksan 28.1 §:n mukaisesti.

-----