

Aika 10.12.2024, klo 16:00

Paikka Kaupungin virastotalo, kokoushuone 2, 2. krs / Teams-yhteys

Käsiteltävät asiat

§ 19 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 20 Pöytäkirjan tarkastus

§ 21 Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle poikkeamislupapäätös tilalle Ketvekukkula 491-512-2-118, Ketveleentie 224

§ 22 Sähköjohdon sijoittaminen, Suomenniemi Kiesilä

§ 23 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäntö

Osallistujat

Ola Muttilainen, puheenjohtaja
Harri Haavikko, 1. varapuheenjohtaja
Juha Ruuth, sihteeri
Kati Häkkinen
Arto Sipilä
Terhi Taskinen
Pertti Karhunen
Pekka Pöyry, kaupunginhallituksen puheenjohtaja
Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja
Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

§ 19

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 20

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Kati Häkkinen ja Arto Sipilä.

Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti torstaina 12.12.2024 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Lupa- ja valvontajaosto, § 17, 26.09.2024

Lupa- ja valvontajaosto, § 21, 10.12.2024

§ 21

**Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle poikkeamislupapäätös tilalle
Ketvekukkula 491-512-2-118, Ketveleentie 224**

MliDno-2024-1420

Lupa- ja valvontajaosto, 26.09.2024, § 17

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Liitteet

- 1 Liite Lvj 26.9.2024 Oikaisuvaatimus poikkeamispäätös tila Ketvekukkula 491-512-2-118
- 2 Liite Lvj 26.9.2024 Päätös poikkeamishakemukseen tila Ketvekukkula 491-512-2-118
- 3 Liite Lvj 26.9.2024 Karttaote Ketveleentie
- 4 Liite Lvj 26.9.2024 Ketveleentie asemapiirros

Tilan Ketvekukkula 491-512-2-118 omistaja on tehnyt Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 17/4.6.2024, jolla on hylätty hänen hakemuksensa saada poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta mainitulla kiinteistöllä.

Oikaisuvaatimus on liitteenä. Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn määräajan kuluessa.

Rakennuspaikka sijaitsee Ristiinassa Yöveden rannassa Uittamonsalmen pohjoispuolella, linnuntietä noin 9 kilometriä Ristiinan taajamasta kaakkoon. Tila Ketvekivi on pinta-alaltaan 9700 m². Kiinteistön omistaja oli hakenut MRL 171 §:n mukaisesti poikkeusta MRL:n 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi 24.1.2003 hyväksytyn Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA/12). Etelä-Savon maakuntakaavassa alue kuuluu matkailun painopistealueeseen.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamispäätöksen kumoamista ja luvan myöntämistä käyttötarkoituksen muutokselle. Perusteina on esitetty, että poikkeaminen ei vaikeuta MRL 172 §:n mukaisia seikkoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Alueelle on myönnetty poikkeamislupa lomarakennuksesta asuinrakennukseksi noin 500 m ja toinen 1 km etäisyydellä tilasta Ketvekukkula. Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että Ristiinan kunta suhtautuu myönteisesti käyttötarkoituksen muutoksiin edellyttäen, että rakennuspaikka on riittävän suuri, käyttötarkoituksen muutos ei muodosta alueelle rakennuslain mukaista taajamaa, rakennuspaikalle on tieyhteys, lähialueella on pysyvää asutusta ja rakennuspaikka tukeutuu asutukseen ja jätevedet käsitellään asianmukaisesti.

Velvoittavat oikeusohjeet

MRL 72 § (Suunnittelutarve ranta-alueella) 1 momentissa todetaan, että meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta

ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksessa viitattu MRL 172 § koskee alueellista poikkeamista asemakaava-alueilla, eikä koske yleiskaava-alueen poikkeamislupia.

Tosiseikat ja tulkinta

Ketveniemtien ja Ketveleentien varressa sekä Aartamaniemessä on ollut hyvin tiivistä ennen rantaosayleiskaavan laatimista muodostunutta lomarakentamista. Kuusi tilan Ketvekukkula läheisyydessä samalla rannalla sijaitsevaa lomarakennuspaikkaa on tilan Ketvekukkula tavoin lohottu 1960-luvun lopulla ja ne täyttävät rakennusjärjestyksen vakituisille rakennuspaikoille asetetun kokovaatimuksen (vähintään 5000 m²). Ketveniemien itäosan ja Aartamaniemen alueella on yhteensä 76 lomarakennuspaikkaa, joista 50 täyttää rakennusjärjestyksen kokovaatimuksen. Tilat on kaavoituksen yhteydessä merkitty loma-asuntoaikoiksi.

Mikäli tilalle Ketvekukkula myönnettäisiin poikkeamislupa, tulisi myös vastaavilla rakennuspaikoilla sijaitseville naapureille myöntää lupa heidän lomarakennustensa käyttötarkoituksen muutoksille. Se johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään ja suunnittelemattomaan rakentamiseen, mikä puolestaan aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle, koska nykytilanteessa kaavatarkastelussa vaikutukset on arvioitu Ketveniemessä ja Aartamaniemessä vain lomarakentamisen ohjaustarpeita varten. Vakituinen asumisen lisääminen edellyttäisi kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan huomioida laajemmin kuin yksittäistapauksellisessa poikkeamislupaharkinnassa. Samalla tulisi tarkastella alueen luontoarvot uudelleen.

Poikkeamisen myöntäminen yhdelle hakijalle olisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastaista, koska alueen kaikille loma-asunnoille ei vastaavaa poikkeamista käyttötarkoituksesta olisi mahdollista myöntää. Viranomaisen ei voi toimia niin, että muutama ensimmäinen hakija saisi poikkeamisen ja sen jälkeen muilta vaadittaisiin kaavamuutosta käyttötarkoituksen muuttamiseen. Kiinteistön hyväksyminen vakituisen asumisen rakennuspaikaksi lisää kiinteistön arvoa merkittävästi, joten ratkaisulla on myös taloudellista merkitystä. Maanomistajilla voi olla halua muuttaa loma-asuntoa vakituiseen asumiseen hyväksytyksi pelkästään senkin takia, että tämä nostaa kiinteistön arvoa, vaikka omistajalla ei olisikaan tarkoitus itse muuttaa asumaan kyseiselle kiinteistölle. Jos käyttötarkoituksen muutos ja arvon nousu

sallitaan jollekin maanomistajalle, alueen muilla vastaavilla kiinteistöillä pitäisi olla sama mahdollisuus.

Tilalle Ketvekivi 491-512-2-127 oli vuonna 2023 annettu kielteinen poikkeamispäätös (MliDno-2022-5787) loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi, mutta hakijan oikaisuvaatimus hyväksyttiin lupa- ja valvontajaostossa (23.2.2023/§3) ja lupa myönnettiin äänestyksen jälkeen. Johtava rakennustarkastaja jätti asiassa eriävän mielipiteen, jossa todettiin, että päätöksessä MRL 171 §:n oikeudelliset edellytykset eivät täyty ja päätös perustuu pelkkään tarkoituksenmukaisuusharkintaan.

Ristiinan kunta oli myöntänyt vuonna 2008 tilalle Tuuliniemi 491-512-2-74 poikkeamisluvan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asunnoksi. Tila sijaitsee noin 1 kilometrin etäisyydellä (tietä 1,6 km) tilasta Ketvekukkula. Ristiinan kunnanhallituksen päätöksen perusteluissa ei kerrottu, miten hakemus täyttää MLR 171 §:ssä mainitut poikkeamisten edellytykset. Myöskään 1. momentissa mainittua erityistä syytä poikkeamisen myöntämiseen ei päätöksen perusteluissa ollut kerrottu. Vuonna 2003 hyväksytyt Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaava oli poikkeamisluvan myöntämisen aikana vielä tuore, mikä olisi myös tullut ottaa huomioon poikkeamispäätöstä tehtäessä. Ristiinan kunnan poikkeamispäätös ei ole perustunut oikeusharkintaan vaan pelkästään tarkoituksenmukaisuusharkintaan. ELY-keskuksen linjana oli tuolloin, että kuntien tekemistä poikkeamispäätöksistä ei pääsääntöisesti valiteta. Aartamaniemen itäpuolella sijaitsevan Yöveden Mustansaarenselän luontoarvot ovat rantaosayleiskaavan laatimisen jälkeen muuttuneet, joten uutta poikkeamislupaa tai rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle ei välttämättä voisi enää myöntää.

Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan hyväksymisestä Ristiinan kunnassa on jo 20 vuotta. Kaavan yleismääräys kunnan myönteisestä suhtautumisesta lomarakennusten käyttötarkoitusten muuttamiseen ei ole velvoittava ja se tulee suhteuttaa nykyisen Mikkelin kaupungin käytäntöihin ja linjauksiin.

Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen muun muassa yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden sekä palvelujen saatavuuden huomioon ottamiseksi. Mahdollisia lakisääteisten palvelujen kustannuksia, joita kaupungille voi muodostua loma-asutusalueiden muuttumisessa vakituisen asumisen alueiksi ovat mm. koulukyydit, kotihoito, vanhuspalvelut ja tieavustukset.

Mikkelin kaupunginhallituksen 19.4.2022 hyväksymässä Maapoliittisessa ohjelmassa on viitattu edullisuusvyöhyketarkasteluun, joka on osa Mikkelin monipaikkaisuusselvitystä. Tarkastelu laadittiin päätöksenteon tueksi koulukuljetusten ja vanhusten kotipalvelujen saavutettavuuteen perustuvana kustannustarkasteluna ja vakituisen asutuksen edullisuusvyöhykkeiden muodostamiseksi. Lomarakennusten käyttötarkoituksen muutokset tulee raportin mukaan aina ensisijaisesti ratkaista kaavalla, mutta analyysi antaa taustatietoja tapauskohtaisessa poikkeamisharkinnassa ja toimii taustaselvityksenä kaavamuutoksia laadittaessa. Ketveniemen itäosa ja Aartamaniemi eivät sijaitse alueella, joka edullisuusvyöhyketarkastelun mukaan olisi suotuisa käyttötarkoituksen muutoksiin.

Oikaisuvaatimuksen tilannetta vastaavassa oikeuskäsittelyssä (KHO:2004:57) lomarakennukselle haettiin käyttötarkoituksen muutosta poikkeamisluvalla oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan loma-asunnon rakennuspaikalla. Korkein hallinto-

oikeus hylkäsi yksimielisellä päätöksellä hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti hakijan valituksen seuraavista syistä: Pysyvistä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve muun ohella jätevesihuollon sekä maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Alueella ei rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä ollut tehty pysyvän asutuksen vaatimaa kaavatarkastelua, eikä sinne ollut osoitettu uusia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka sijaitsi etäällä lähimmästä kyläkeskuksesta ja palveluista. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella. Näistä syistä hakemukseen suostuminen olisi aiheuttanut maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aihetta muuttaa kaavoitusinsinöörin tekemää päätöstä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää edellä esitetyn perusteella hylätä oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä § 17/4.6.2024, jolla MRL 171 §:n mukaista poikkeamista MRL 72 §:n (suunnittelutarve ranta-alueella) säännöksistä ei myönnetty tilalle Ketvekukkula 491-512-2-118.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lupa- ja valvontajaosto, 10.12.2024, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:
Minna Frosti
minna.frosti@mikkeli.fi
kaavoitusinsinööri

Liitteet

1 Liite Lvj 10.12.2024 Valituskirjelmä Ketveleentie 224

Tilan Ketvekukkula 491-512-2-118 omistaja on tehnyt Itä-Suomen hallinto-oikeudelle valituksen Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 17 / 26.9.2024, jolla jaosto hylkäsi hänen oikaisuvaatimuksensa kaavoitusinsinöörin päätöksestä, jolla oli hylätty hakemus saada poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta kyseisellä tilalla. Valituskirjelmä on liitteenä.

Hallinto-oikeus on pyytänyt lupa- ja valvontajaoston lausuntoa valituksen johdosta.

Tilan Ketvekukkula 491-512-2-118 omistaja haki MRL 171 §:n mukaisesti poikkeusta MRL:n 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi rantaosayleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA/12). Kiinteistö on pinta-alaltaan 9700 m² ja se sijaitsee Ristiinassa Yöveden rannassa Uittamonsalmen pohjoispuolella, linnuntietä noin 9 kilometriä Ristiinan taajamasta kaakkoon. Kiinteistöllä on 89 k-m²:n kokoinen rakenteilla oleva loma-asunto, sauna 21 k-m² ja autotalli 51 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 161 k-m².

Alueella on voimassa Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty 24.1.2003. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 160 k-m² ja rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan sekä talousrakennuksia. Kaavamääräyksen mukaan rakennukset tulee sijoittaa kunnan rakennusjärjestyksessä määrätyn etäisyyden päähän rantaviivasta. Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön, sijoittumisessa ja niiden enimmäismäärässä tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Tilan Ketvekukkula rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus ylittyy tällä hetkellä 1 k-m².

Poikkeamista ei myönnetty ja valittaja haki kaavoitusinsinöörin päätökseen § 17/4.6.2024 muutosta Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolta.

Lupa- ja valvontajaosto hylkäsi päätöksellään § 17/26.9.2024 oikaisuvaatimuksen kaavoitusinsinöörin päätöksestä, jolla oli hylätty hakemus saada poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta tilalla Ketvekukkula 491-512-2-118.

Vastaukset valittajan vaatimukseen

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Koko Ketveniemen ja Aartamaniemen alue on niin tiiviisti rakennettua loma-asuntoaluetta, että esitetyn käyttötarkoituksen muutoksen katsotaan aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle, joten MRL 171 §:n 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä poikkeamiselle ei ole. Alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavassa ei ole määritelty rakennuspaikkojen vähimmäiskokoa, joten sitä koskevat määräykset ovat rakennusjärjestyksessä. Alueen 76 lomarakennuspaikasta 50 täyttää rakennusjärjestyksen vakituisen asumisen rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alavaatimuksen 5000 m². Vuonna 2025 voimaan tulevan rakentamislain ja uusittavan rakennusjärjestyksen myötä pinta-alavaatimukset tulevat kevenemään, jolloin kiinteistön koon puolesta entistä useammalle tulisi mahdollisuus hakea lomarakennuksen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asumiseen.

Poikkeamisen myöntäminen yhdelle hakijalle olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastaista, koska alueen kaikille loma-asunnoille ei vastaavaa poikkeamista käyttötarkoituksesta olisi mahdollista myöntää. Viranomaisen ei voi toimia niin, että muutama ensimmäinen hakija saisi poikkeamisen ja sen jälkeen muilta vaadittaisiin kaavamuutosta käyttötarkoituksen muuttamiseen. Poikkeamislupien hakemisen ajankohdilla tai myöntämistiheydellä ei ole merkitystä tässä asiassa. Vaikka poikkeamia käyttötarkoituksen muuttamiselle on tähän asti haettu tällä alueella vähän, voi kiinteistöjen omistajia kiinnostaa esimerkiksi kiinteistön arvon korottaminen käyttötarkoituksen muuttamisella myyntilannetta varten.

Tilasta Ketvekukkula linnuntietä n. 500 m etäisyydellä sijaitsevalle tilalle Ketvekivi lupa- ja valvontajaoston päätös myöntää poikkeaminen (23.2.2023/3 §) loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi ei ollut yksimielinen. Poikkeamispäätös myönnettiin äänestyksen jälkeen ja johtava rakennustarkastaja jätti päätöksestä erivän mielipiteen: Päätöksessä MRL 171 §:n oikeudelliset edellytykset eivät täyty, päätös perustuu nyt pelkkään tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Hakemuksessa ei ollut esitetty sellaista erityistä syytä, jolla rakennuspaikka poikkeaisi alueen noin viidestäkymmenestä muusta

rakennuspaikasta, joissa vakituisen asumisen rakennuspaikan minimikoko täyttyy. Tästä ja hallinnon yhdenvertaisuusperiaatteesta johtuen alueen muillakin rakennuspaikoilla käyttötarkoituksen muutokseen tulisi suhtautua jatkossa myönteisesti, minkä seurauksena useampi käyttötarkoituksen muutoksen hyväksyvä päätös tulisi aiheuttamaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tulevia poikkeamishakemuksia tulee joka tapauksessa tarkastella yleiskaavan muutoksella. Nykyisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä ei ole tehty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää kaavatarkastelua vakituisen asumisen osalta, koska rakennuspaikat on tarkoitettu vain loma-asumiseen. Yleiskaavassa tutkitaan poikkeamispäätöstä laajemmin vakituisen asumiseen varattavat paikat. Tällöin huomioidaan esimerkiksi muuttuneet luontoarvot alueella. KHO:n päätös 2004:57, jossa vastaavassa tapauksessa oikeudelliset edellytykset poikkeamisen myöntämiseen eivät täyttyneet, esitettiin lupa- ja valvontajaoston kokouksessa ja sitä verrattiin uuteen hakemukseen.

Jaoston aiemman päätöksen perusteella ei voi olettaa, että kaikille alueen lomarakennuspaikoille tultaisiin myöntämään poikkeamisluvat loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksille. Tämä myöhempi hylkäävä päätös syntyi ilman äänestystä.

Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan hyväksymisestä Ristiinan kunnassa on jo 20 vuotta. Kaavan yleismääräys kunnan myönteisestä suhtautumisesta lomarakennusten käyttötarkoitusten muuttamiseen ei ole velvoittava ja se tulee suhteuttaa nykyisen Mikkelin kaupungin käytäntöihin ja linjauksiin.

Valittajan viittaamassa korkeimman hallinto-oikeuden loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista koskevassa kielteisessä päätöksessä (KHO 2004:57) perusteluna oli, että alueella ei rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä ollut tehty pysyvän asutuksen vaatimaa kaavatarkastelua, eikä sinne ollut osoitettu uusia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka sijaitsi etäällä lähimmästä kyläkeskuksesta ja palveluista. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittele mattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella.

Loma-asuntoa ei voi käyttää vakituisena asuntona ilman käyttötarkoituksen muuttamista. Väestötietojen mukaan tilalla Ketvekukkula 491-512-2-118 ei ole asukkaita.

Edellä mainituilla perusteilla tilan Ketvekukkula 491-512-2-118 omistajan valitus Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 17 / 26.9.2024 tulee hylätä.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 17 / 26.9.2024 tehdyn valituksen johdosta.

Tiedoksi

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lupa- ja valvontajaosto, § 25,07.06.2018
Lupa- ja valvontajaosto, § 35,06.09.2018
Lupa- ja valvontajaosto, § 22, 10.12.2024

§ 22

Sähköjohdon sijoittaminen, Suomenniemi Kiesilä

MliDno-2017-229

Lupa- ja valvontajaosto, 07.06.2018, § 25

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Suur-Savon Sähkö Oy on pyytänyt lupa- ja valvontajaostoa määräämään maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesti sähkölinjan sijoittamisesta Mikkelin kaupungin Kiesilän kylän tilojen Säisä RN:o 3:26 ja Mustila RN:o 3:45 sekä Kakkolan kylän tilan Reimala RN:o 1:70 alueelle.

Kyseessä on ilmakaapeli, joka hakemuksen mukaan tulee mm. edellä mainittujen tilojen alueelle, Kukaskoskentien varteen. Johtolinja kulkee myös useiden muiden Kiesilän kylän ja Kakkolan kylän tilojen alueella, mutta hakija on päässyt sijoituksesta sopimukseen muiden maanomistajien kanssa. Hakijan mukaan johtojen sijoittamista muualle tai muulla tavalla ei voida järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Hakija ja edellä mainittujen tilojen omistajat tai heidän edustajansa ovat osallistuneet 22.5.2017 pidettyyn katselmukseen ja maanomistajille on samalla varattu tilaisuus antaa kirjallinen vastineensa hakemuksen johdosta. Katselmuksessa tilan Säisä RN:o 3:26 omistajan edustaja esitti, että linja tulisi sijoittaa tilan etelärajalta alkaen tie ylittäen Kukaskoskentien itäpuolelle. Tien itäreunalla on suuret korkeuserot eikä tuota aluetta voi käyttää esimerkiksi puun varastointiin tai lastaukseen. Sähköyhtiön edustaja totesi, että tällainen muutos on mahdollista tehdä. Tilan Mustila RN:o 3:45 omistaja esitti edelleen, että sähkölinjan sijoittaminen maakaapelina Mustilan tilan kohdalle on ainoa hyväksyttävä ratkaisu. Tilalla on puidenlastauspaikka Kukaskoskentien varressa Säisän tilan tilakeskuksen vastapäätä ja ilmajohtona sähkölinja tulisi liian lähelle lastauspaikkaa ja vaikeuttaisi lastausta ja puun varastointia kohtuuttomasti. Tilan alueella Kukaskosken tien varressa ei ole muita yhtä hyvin lastaukseen sopivia paikkoja. Myös muuntamo tulisi sijoittaa tien vastakkaiselle puolelle. Hakija ilmoitti, ettei maakaapelointi yhden tilan kohdalla ole mahdollista, koska silloin sähköyhtiö joutuisi tasapuolisen kohtelun perusteella suostumaan muidenkin maanomistajien vaatimuksiin maakaapeloinnista ja kustannukset tulisivat kohtuuttoman paljon kalliimmiksi kuin ilmajohtossa. Myös muuntamon siirtäminen aiheuttaisi merkittäviä lisäkustannuksia ja vaatisi uuden johtokäytävän raivaamisen. Hakija esitti, että linja voidaan lastauspaikan kohdalla siirtää vielä hiukan kauemmaksi tiestä, jolloin lastauspaikalle jää enemmän tilaa. Sovittiin, että hakija tekee uuden karttapiirustuksen katselmuksessa sovittujen linjausten mukaisesti ja toimittaa sen uuden sopimustarjouksen kanssa maanomistajille sekä rakennusvalvonnalle.

Kakkolan kylän tilan Reimala RN:o 1:70 omistaja esitti, että linja sijoitettaisiin tilan kohdalla niin, että kulkisi ristiin Kukaskosken tien yli ja pylväät tulisivat tasapuolisesti Reimalan tilan ja tien toisella puolella olevan tilan RN:o 1:73 alueelle. Hakija ilmoitti,

että tällainen muutos on mahdollinen, mutta edellyttää naapuritilan omistajan suostumusta. Hakija laatii uuden karttapiirustuksen ja toimittaa sen Reimalan tilan omistajalle ja rakennusvalvonnalle. Myöhemmin hakija on ilmoittanut, että tilan RN:o 1:73 omistajan kanssa on sovittu sähkölinjan sijoittamisesta esitetyllä tavalla eikä tältä osin enää tarvita lupa- ja valvontajaoston päätöstä.

Hakija on katselmuksen jälkeen tehnyt maanomistajille uuden sopimustarjouksen katselmuksessa sopivimmaksi todetun sijoitusvaihtoehdon pohjalta. Muut maanomistajat ovat hyväksyneet tarjouksen paitsi tilan Mustila RN:o 3:45 omistaja.

Hakija on toimittanut uudet karttapiirustukset sekä niiden pohjalta tehdyn kustannusvertailun. Tilan Mustila RN:o 3:45 omistaja on lähettänyt rakennusvalvonnalle omat vastineensa uuden sopimustarjouksen jälkeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Johdon rakentaminen ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista eikä sijoittaminen saa aiheuttaa kiinteistölle tarpeetonta haittaa. Jollei sijoittamisesta sovita kiinteistön omistajan kanssa, siitä päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Mikkelissä tämä kuuluu hallintosäännön ja asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaan johtavan rakennustarkastajan päätösvaltaan. Hänelle on mahdollisuus siirtää asia lupa- ja valvontajaoston käsiteltäväksi ennen kuin on itse tehnyt asiassa päätöstä. Nyt esillä olevassa tapauksessa asian ratkaiseminen on siirretty jaostolle.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Ellei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Rakennusvalvontaviranomainen ei siis ota kantaa suoritettavaan korvaukseen.

Esitetty johdon sijoitus ei vaikeuta alueen kaavoitusta eikä aiheuta tarpeetonta haittaa kiinteistöille tai ympäristölle. Katselmuksen perusteella esitetty sähkölinjan ja muuntajan uusi sijoitus tilan Mustila RN:o 3:45 alueella mahdollistaa riittävän puutavaran varastointi- ja lastausalueen säilyttämisen Kukaskosken tien varressa eikä merkittävästi rajoita maanomistajan mahdollisuutta käyttää aluetta hyödyksi. Myös metsätyökoneet mahtuvat toimimaan esitetyn sähkölinjan ja tien välissä ilman, että olisi vaaraa osua ilmakaapeleihin. Maanomistajan vaatima linjan maakaapelointi tällä kohtaa aiheuttaisi huomattavia lisäkustannuksia eikä olisi tasapuolinen muita alueen maanomistajia kohtaan. Mikäli hakija maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi rakentaisi kaikissa vastaavissa tilanteissa sähkölinjan maakaapelina, kustannukset tulisivat kohtuuttoman suuriksi suhteessa siihen, mikä haitta ilmakaapeleista on maanomistajille. Sinänsä maakaapelointi voi vähentää linjan huoltokustannuksia jatkossa, mutta sattumanvaraisena kulueränä tällaista ei voi edellyttää huomioitavaksi kustannusvertailussa. Tilojen Säisä RN:o 3:26 ja Reimala RN:o 1:70 osalta esitetty uusi linjavaihtoehto noudattaa maanomistajien toiveita eikä sen voi katsoa aiheuttavan näiden tilojen käyttämiselle merkittävää haittaa.

Liitteenä ovat alkuperäinen hakemus, siihen liittyvät kartat ja vertailulaskelmat sekä kartat suoritettuna katselmuksen perusteella esitetystä uudesta linjan sijoituspaikasta ja sen mukainen vertailulaskelma kustannuksista. Muut asiakirjat esitellään kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää, että sähkölinja saadaan sijoittaa ilmakaapelina Kiesilän kylän tilojen Säisä RN:o 3:26 ja Mustila RN:o 3:45 alueelle suoritetun katselmuksen perusteella laadituista liitekartoista ilmenevään paikkaan, koska johdon sijoittamista ei voida toteuttaa muualle tai muulla tavalla kohtuullisin kustannuksin ja näin turvataan alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Maastossa linjan täsmällinen sijoituspaikka tulee valita niin, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa maanomistajille tai ympäristölle.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lupa- ja valvontajaosto, 06.09.2018, § 35

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth

juha.ruuth@mikkeli.fi

hallintopäällikkö

Tilan Mustila RN:o 3:45 omistaja on tehnyt Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valituksen Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston päätöksestä 7.6.2018 § 25, jolla jaosto on päättänyt sähkölinjan sijoittamisesta Kiesilän kylän tilojen RN:o 3:26 ja 3:45 alueelle. Valitus on liitteenä.

Valituksessa on kerrottu, että valittaja ei saanut pyytämäänsä tarkempia karttapiirustuksia linjan sijoituksesta ajoissa. Hänelle on toimitettu myös nuo piirustukset, tosin vasta 28.2.2018. Tästä syystä asian käsittelyä lupaviranomaisessakin oli lykätty niin, että asia päätettiin vasta 8.6.2018. Vaikka vastineita olikin pyydetty jo 23.5.2017 mennessä, on kaikki ennen tuota lupa- ja valvontajaoston kokousta 7.6.2018 saapuneet vastineet ja muut asiakirjat otettu huomioon. Osapuolilla on ollut riittävästi aikaa tutustua materiaaliin ja laatia mahdolliset vastineensa. Samoin valittajalle on toimitettu hakijan laatimat kustannusvertailut eri sijoitusvaihtoehdoista.

Valittajalle on toimitettu sellaiset piirustukset, joista käyvät ilmi myös pylväiden sijoituspaikat.

22.5.2017 suoritettu käynti suunnitelman mukaisilla linjan sijoituspaikoilla ei ollut varsinainen katselmus, kuten tilaisuuden alussa osapuolille selvästi ilmoitettiin eikä siitä ole laadittu pöytäkirjaa. Käynnin tarkoituksena on ollut antaa viranhaltijoille tilaisuus tutustua paikkoihin maastossa ja saada hakija ja maanomistajat vielä keskustelemaan mahdollisuudesta päästä sopuratkaisuun linjan sijoittamisesta. Tämän käynnin aikaisia keskusteluja ja siinä esitettyjä mielipiteitä ei ole käytetty jaoston päätöksen perusteina. Hakija onkin käynnin jälkeen tehnyt uudet esitykset linjan sijoittamisesta ja osa maanomistajista on nämä uudet vaihtoehdot hyväksynyt. Vain tilan Mustila RN:o 3:45 osalta sopimusta ei ole syntynyt tämän käynnin jälkeenkään.

Vaikka maanomistajan toivoman maakaapelin lisäkustannus yksittäisen tilan kohdalla ei ole huomattava ilmajohtoon verrattuna, on päätöksessä huomioitu se, että tällainen päätös antaisi muillekin maanomistajille oikeuden vaatia maakaapelia tasapuolisen

kohtelun nimissä. Tällöin kustannukset nousisivat huomattavasti. Hakija on esittänyt perustelut ilmajohton käyttämiselle ja kustannuserot.

Valituksessa mainittua Harjun laanipaikan laajentamista ei ole esitetty missään asiakirjassa eikä sitä ole voitu huomioida päätöksessä.

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden nojalla lupa- ja valvontajaoston päätöstä § 25/7.6.2018 tulisi muuttaa tai kumota.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon tilan Mustila RN:o 3:45 omistajan lupa- ja valvontajaoston päätöksestä § 25 /7.6.2018 tekemän valituksen johdosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lupa- ja valvontajaosto, 10.12.2024, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:

Sari Valjakka, Juha Ruuth

Sari.Valjakka@mikkeli.fi, juha.ruuth@mikkeli.fi

johtava rakennustarkastaja, hallintopäällikkö

Liitteet

1 Liite Lvj 10.12.2024 Hakemus ja kartat sähköjohton sijoittamiseen Suomenniemi

Kiesilä Järvi-Suomen Energia Oy

2 Liite Lvj 10.12.2024 Lisäliite hakemukseen Kukaskoskentien sähkölinjan sijoitus

17.4.2023 Suur-Savon Sähkö Oy

3 Liite Lvj 10.12.2024 Vaihtoehto 1.4 muutos katselmuksen jälkeen

4 Liite Lvj 10.12.2024 Lisäselvitys 16.6.2023 Suur-Savon Sähkö Oy

5 Liite Lvj 10.12.2024 Muistio katselmuksesta Kukaskoskentie 27.4.2023

Itä-Suomen hallinto-oikeus on kumonnut lupa- ja valvontajaoston päätöksen ja palauttanut asian lupa- ja valvontajaostolle uudelleen käsiteltäväksi. Päätöksen kumoamisen perusteina ovat olleet se, että hakemuksen mukaisella sijoituspaikalla tapahtunut käynti olisi tullut suorittaa hallintolain 38 §:n mukaisena katselmuksena, josta olisi laadittu pöytäkirja. Hallinto-oikeus toteaa, että valituksenalaisesta päätöksestä ei ilmene, että esillä on ollut viisi vaihtoehtoa eli ilmajohtovaihtoehto 1 ja nimeämätön ilmajohtovaihtoehto sekä kolme erilaista maakaapelointivaihtoehtoa eli vaihtoehdot 2, 3 ja 4. Päätöksestä ei ilmene, että maastokatselmuksen jälkeen esillä on ollut kaksi vaihtoehtoa, joista toisesta eli osittain maakaapeloitavan johton vaihtoehdosta 4 on tehty pöytäkirjaan liitetty (liite 3) kustannusarvio ja -vertailu, mutta ilmajohtovaihtoehdon kustannusarviota ei ole liitetty päätöspöytäkirjaan eikä tämän vaihtoehdon kustannuksia ole arvioitu päätöksessä eikä pöytäkirjassa muutoinkaan. Päätöspöytäkirjassa ei ole arvioitu valittajan esittämiä ilmajohton sijoittumisvaihtoehtoja eikä otettu kantaa näkökohtiin, jotka hän on esittänyt puutavaran varastointi- ja lastauspaikkojen osalta ja muuntajan turvallisen ja tarkoituksenmukaisen sijoittumispaikan osalta. Päätöspöytäkirjassa ei ole arvioitu myöskään sitä, mikä merkitys vaihtoehtojen vertailun kannalta asiassa on sillä seikalla,

että vaihtoehtojen 2 ja 3 kustannuksissa on mukana toisen tilan kohdalla tehtävän maakaapeloinnin kustannukset, vaikka valituksenalainen päätös ei koske johdon sijoittamista kyseiselle tilalle tämän tilan maanomistajan ja hakijayhtiön tehtyä johdon sijoittamisesta sopimuksen.

Hallinto-oikeus arvioi asiassa jääneen riittävässä määrin selvittämättä hallintolain 31 § :n 1 momentin edellyttämällä tavalla eri linjausvaihtoehtojen tarkka sijainti, kustannukset, tekninen tarkoituksenmukaisuus ja eri sijoitusvaihtoehtojen maanomistajalle aiheuttamat haitat. Erityisesti asiassa on jäänyt selvittämättä päätöksessä määrätyn ilmajohtovaihtoehdon kustannukset sekä ilmajohtovaihtoehdon 1 ja päätöksessä määrätyn nimeämättömän ilmajohtovaihtoehdon erot, valittajan lupa- ja valvontajaostolle esittämät ilmajohdon ja muuntajan sijaintivaihtoehdot ja hakijayhtiön esittämien linjausvaihtoehtojen 1, 2, 3 ja 4 tarkka sijainti. Asian riittämätöntä selvittämistä osoittaa hallinto-oikeuden arvion mukaan myös se, että lupa- ja valvontajaoston lausunnon mukaan valituksessa mainittua Harjun laanipaikan laajentamista ei ole esitetty missään asiakirjassa eikä sitä ole voitu huomioida päätöksessä, vaikka asiakirjat osoittavat, että valittaja on lausunut kyseisen laanipaikan tarpeellisuudesta ja koosta ainakin lupa- ja valvontajaostolle antamissaan kirjeissä. Hallinto-oikeuden arvion mukaan asian riittämätöntä selvittämistä erityisesti valittajan tilalle aiheutuvan haitan osalta osoittaa lisäksi se, että päätöksessä ei ole määrätty sähköjohdon tarkkaa sijaintia, vaan määrätty, että maastossa linjan täsmällinen sijaintipaikka tulee valita niin, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa maanomistajalle tai ympäristölle.

Hallinto-oikeus arvioi lisäksi, että lupa- ja valvontajaoston päätöksestä ei ilmene riittävästi, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet siihen, että lautakunta on päätenyt hyväksymään sähköjohdon sijoittamisen maastokatselmuksen jälkeen esitetyn nimeämättömän ilmajohtovaihtoehdon mukaisesti. Päätöksessä ei ole myöskään arvioitu ja vertailtu ilmajohtovaihtoehdosta 1 ja päätöksessä määrätystä ilmajohtovaihtoehdosta valittajan tilalle aiheutuvaa haittaa. Päätöksestä ei ilmene, miten siinä mainittu maanomistajien tasapuolinen kohtelu on vaikuttanut siihen, että jaosto on päätenyt hyväksymäänsä nimeämättömään ilmajohtovaihtoehtoon vaihtoehdon 1 sijasta. Päätöksessä ei ole otettu perustellusti kantaa maanomistajan esittämiin johdon ja muuntajan sijoittamista koskeviin oikeudellisesti merkityksellisiin näkökohtiin. Lupa- ja valvontajaoston päätöstä ei ole perusteltu hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdan ja 45 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla.

Hallinto-oikeus arvioi, että päätöksestä ei ilmene täsmällisesti se, minkälaisen rasituksen valittaja on velvollinen sietämään kiinteistölleen sijoitettavan sähkölinjan vuoksi eikä siten hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdan edellyttämällä tavalla yksilöity tieto siitä, mihin valittaja on tilan omistajana päätöksessä velvoitettu. Päätös on tähän nähden myös sisällöltään hallintolain vastainen.

Hakijayhtiö on ilmoittanut jatkavansa hakemusta alkuperäisen hakemuksen mukaisesti tietyiltä osin täydennettynä. Hakija on päivittänyt eri vaihtoehtojen karttaliitteet sellaisiksi, että niistä käy paremmin esille pylväiden, ilmajohtojen ja maakaapeleiden sijainnit. Päivitetty hakemus on saapunut 5.12.2022.

Maanomistajia on kuultu hakemuksen johdosta 5.1.2023 lähetetyllä kirjeellä.

Hakijan 5.12.2022 hakemuksella hakema ensisijainen vaihtoehto (1.1) on esitetty liitekartassa 2, uuden 20 kV ilmajohdon osalta punaisella yhtenäisellä viivalla ja ympyröin pylväiden sijainnit. Ilmajohto sijoitetaan Kukaskoskentien viereen, tiealueen

rajan välittömään läheisyyteen, pohjoisesta etelään Mustilan tilan puolella siten, että etelässä johto siirtyy tien toiselle puolelle, jotta ns. Harjun kohdalle muodostuu Mustilan tilallekin puun kuormauspaikka. Mustilan pohjoinen kuormauspaikka siirtyisi Saunasuontien varteen. 20 kV johtoalueen leveys tiealueen vieressä vaihtelee 5-7 metrin välillä. Säisän tilan rakennusten vakituisen asunnon pihapiirin kohdalla ilmajohdon sijoittaminen aiheuttaisi tarpeetonta haittaa mm. siksi, että johdon alta postuisi tiereuna-alueen suojapuustoa ja tiepölyn leviäisi pihapiiriin. Säisän tilan omistaja ei ole hyväksynyt ilmajohdon sijoittamista tien varteen pihapiirin kohdalle. Säisän tilasta etelään maasto on jyrkkää, eikä Säisän tilan kuormauspaikkaa voida sijoittaa tähän rinteeseen, vaan se on eteläisemmässä osassa kiinteistöä (Harju) ennen linjan siirtymistä Säisän tilan puoleiselle osuudelle. Saunasuontiestä etelään Mustilan tilan puolella myös maastonmuodot estävät lastauspaikan sijoittamisen jääkautisen suppamuodostuman johdosta. Rinteen päällä etelässä on Säisän tilan eteläisen osan ainut mahdollinen lastauspaikka. Etelässä Mustilan tilalle jää Kukaskoskentie vierellä lyhyellä matkaa varastointitilaa. Saunasuontieltä kiinteistön eteläisimpään rajaan on matkaa noin 300 m, joten osa supan tulevasta puustosta voidaan varastoida Saunasuontien varteen (3 m leveä rasitetie), jolloin eteläisen lastauspaikan koko voi olla pienempi. Lastausta voidaan myös tehdä jatkuvana purkuna, jolloin lastauspaikan koko voi olla tästäkin syystä pienempi. Kiinteistöllä oleva Saunasuontien varressa sijaitseva 0,4 kV ilmajohto puretaan tarpeettomana, jolloin olemassa oleva johto ei estä lastausta enää jatkossa. Saunasuontietä voidaan tarpeen mukaan kunnostaa. Maanomistaja vastustaa edellä kerrottua vaihtoehtoa perusteella, että lastauspaikat eivät ole riittävät ja edellyttävät etelään sekä pohjoiseen lastaustilan lisäämistä sekä Saunasuontiestä pohjoiseen maakaapelointi, jotta Säisän tilaa vastapäätä nykyinen lastauspaikka säilyisi. Saunasuontietä Mustilan tilan omistaja ei pidä kelpoisena lastauspaikkana. Metsäkeskus on antanut lausunnon Saunasuontien lastauspaikan mahdollisuudesta, toimitettu 19.6.2023. Lausunnossa todetaan, että lastaus ja puutavaran ajo Saunasuontieltä on mahdollinen. Metsäkeskuksen lausunto on liitteenä. Mustilan tilan omistaja on todennut, että tilalta tuodaan Kukaskoskentielle puuta yli 20 ha metsäalalta jopa yli 600 metrin päästä ja pääkuljetustie on Saunasuolle johtava tie. Edellä todetusti varastointi voidaan järjestää nimenomaan Saunasuontien varteen näille puille, eikä matka oleellisesti muutu. Saunasuontie on kiinteistön kohdalla noin 350 metriä pitkä. Katselmuksella otetuista kuvista on havainnoitavissa, että Saunasuontien risteuksen näkemät Kukaskoskentiehen ovat riittävät ja varoitusmerkein voidaan tiellä liikkuja tarpeen mukaan varoittaa. Mustilan tilan omistaja on todennut, että Metsäkeskuksesta olisi lausunto lastauksesta tullut pyytää kaikista vaihtoehdoista. Lausunnon tarkoituksena on ollut selvittää nimenomaan Saunasuontien kelpoisuutta lastauspaikkana, koska maanomistaja on siitä esittänyt eriävän mielipiteen. Mustilan tilan omistaja on myös itse todennut, että Saunasuontietä on käytetty puunkuljetukseen, joten se ei ole sillä tavoin vaarallinen Supan läheisyydestä huolimatta eikä Metsäkeskus näe estettä Saunasuontien varresta tapahtuvalle lastaukselle vaan toteaa sen olevan turvallisempaa kuin Kukaskoskentie varrelta. Hakija on vastineessaan todennut, että puutavaraa voi varastoida Saunasuontien varressa tien molemmin puolin. Varoetäisyyden 10 metriä huomioon ottaen Saunasuontien pohjoispuolelle saa ilman suurempia maansiirtotöitä 40 metrin varastointipaikan ja tien eteläpuolelle 60 metrin varastopaikan. Korkokartan perusteella voidaan todeta tämän olevan mahdollista.

Saunasuontiestä etelään maaston muodoista (suppa) johtuen Kukaskoskentie varresta ei löydy Mustilan tilalta lastauspaikkaa eikä myöskään tiepenkereen korkeudesta johtuen Säisän tilan kohdalta etelään. Säisän tilan ainut lastauspaikka on

etelässä rinteessä päällä (Harju). Mustilan tilan omistaja on ilmaissut tarvitsevansa myös etelässä lastauspaikan (Harju). 1.1 vaihtoehdossa Mustilan tilan lastauspaikka on pienempi kuin vaihtoehdossa 1.4. Mustilan tilan omistaja on 9.11.2022 toimittamassaan kirjeessä hakijalle todennut, että eteläisessä osassa riittävä lastauspaikka olisi, jos pylväitä sijoitetaan kahden pylvään matkalla Säisän tilan puolelle. Tämä toteutuu vaihtoehdossa 1.4 jäljempänä.

Pylväsmuuntamo esitetään sijoitettavaksi Saunasuontien pohjoispuolelle Mustilan tilalle. Mustilan tilan omistaja vastustaa pylväsmuutamon sijoitusta Saunasuontien pohjoispuolelle ja ehdottaa muuntamo sijoitettavaksi Säisän tilan puolelle tai Saunasuon eteläpuolelle (Mustilan tilan omistajan kirje 9.11.2022). Vaihtoehdossa 1.4 jäljempänä pylväsmuuntamo on siirretty Saunasuontien eteläpuolelle niin kauas Saunasuontiestä kuin se teknisesti on mahdollista. Muuntamo on pylväsmuuntamo ja kooltaan pieni pylväessä kiinni oleva muuntamo eikä vie tilaa enempää kuin sähköjohto. Hakija on todennut, että Säisän tilan puolelle siirto ei ole teknisesti toteutettavissa. Hakija on toimittanut pylväsmuuntamosta tekniset suunnitelmat 19.6.2023.

Vaihtoehdot 1.2-1.3 ovat vaihtoehtoisia reittejä ilmajohtoratkaisulle ja hakija hyväksyy nämä vaihtoehdot vaihtoehtoisena ratkaisuna esitetyille ensisijaiselle vaihtoehdolle 1.1. (Liitteet 3 ja 4). Vaihtoehdossa 1.2 Mustilan tilalle jää Kukaskosken tien varteen lastauspaikka, kun sähköjohto siirretään kauemmas tiealueen reunasta (20 metriä). Mustilan tilan omistaja vastustaa johdon sijoittamista tien varteen ja vaati siirtämistä kauemmas tiestä. Vaihtoehdossa puustoa joudutaan poistamaan laajemmalla alueelta sekä lisäksi metsän puolelta tehtävää kuormauksen järjestelyjä haittaa siirretty sähkölinja. Vaihtoehdossa 1.3 sähköjohto siirtyisi pohjoisosassa Säisän tilan puolelle ennen Säisän tilakeskusta ja tällöin Kukaskoskentien varteen jäisi Mustilan tilalle lastaustilaa Kukaskoskentien varteen ja mahdollisuus myös varastoida lisäksi Saunasuontien varteen. Vaihtoehdoissa 1.2 ja 1.3 pylväsmuuntamo on Saunasuontien pohjoispuolella, jota maanomistaja on vastustanut ja eteläinen lastauspaikka on pienempi Mustilan tilan osalta kuin vaihtoehdossa 1.4.

Katselmuksen jälkeen on hakijayhtiö toimittanut vaihtoehdon 1.4. Vaihtoehto on tehty katselmuksella huomioitujen asioiden perusteella. Vaihtoehdosta on pyydetty maanomistajilta lausunto. Tässä vaihtoehdossa etelässä Mustilan tilalle jää noin 60 metriä lastaustilaa eikä Säisän tilan lastauspaikkaa menetetä tässä tapauksessa. Mustilan tilan omistaja toteaa 60 metrin tilan riittämättömäksi, kun huomioidaan varoetäisyydet. Karttatarkastelun perusteella tilaa on yli 90 metriä, jolloin hakijan ilmoittaman 60 metrin matkassa on huomioitu varoetäisyydet. Eteläosassa pylväitä on kaksi Säisän tilan puolella, kuten Mustilan tilan omistaja on ehdottanut 9.11.2022, mutta sittemmin vaatimukset ovat muuttuneet. Pohjoisessa osassa kaksi pylvästä siirtyy Säisän tilan puolelle, jolloin pohjoisosassa Mustilan tilalla on noin 100 metrin matkalla lastaustilaa. Säisän tilan omistaja ei ole vastustanut katselmuksella pohjoisosan viimeisten pylväiden siirtoa puolelleen. Pohjoisessa Säisän tilan maaston muoto suhteessa tiehen on korkeampi, joka vaikeuttaisi muutoinkin pohjoisen osan käyttämistä lastaukseen. Pylväsmuuntamo Saunasuontien pohjoispuolelta on siirretty Mustilan tilan omistajan toivomuksesta Saunasuontien eteläpuolelle ja on risteyksestä noin 20 metrin päässä eikä siten vaikeuta risteyksen käyttöä tai laajentamista ja Saunasuontien käyttöä tilan keskimmäisenä lastauspaikkana. Maastokatselmuksen 27.4.2023 jälkeen maastosuunnittelija on merkinnyt puisilla merkintätikulla maastoon

vaihtoehdon 2023 VE 1.4 pylväspaikat. JSE:n puolesta on 29.8.2024 käyty paikan päällä Kukaskoskentiellä toteamassa, että vaihtoehdon 2023 VE 1.4 pylväspaikat ovat edelleen helposti nähtävillä ja metrin mittaisin puukepein merkittynä maastossa.

Vaihtoehto 2 on rakentaa koko kiinteistön 3:45 matkalta sähkölinja maakaapelina. Hakija ei hyväksy tätä vaihtoehtoa, eikä ELY:n sijoituslupapäätöstä ole haettu. (Liite 5). Kun johto kaapeloitaisiin, maanomistaja ei vastusta sijoittamista. Hakija on esittänyt kaapeloinnista tulevat kustannukset sekä tekniset haitat. Hakija on selvittänyt, että lyhyt maakaapelointi nostaa investointikustannuksia merkittävästi. Tämän hankkeen osalta hakija on ilmoittanut eri vaihtoehdoilla kustannukset olisivat 13-85 % korkeampia. Korjausinvestointien, kunnossapidon, viankorjausten ja keskeytyshaitan kustannusten huomioinnin jälkeen vaikutus on 2-31 % kaapelointipituudesta riippuen. Hakija perustelee maakaapeloinnin estettä teknisesti toteuttamiskelvottomana ratkaisuna. Lyhyeen maakaapelointiin liittyvät rakentamiskustannukset, huolto- ja kunnossapito sekä yhtenäistä maakaapeliverkkoa suurempi vikaantumisriski eivät tuo normaaleja maakaapeloinnin tuomia kustannussäästöjä. Lyhyt kaapelointi lisää merkittävästi vikaantuvien komponenttien kilometrikohtaista määrää ja sitä kautta kustannukset kasvavat huomattavasti suuremmiksi kuin keskimääräisillä Energiaviraston verkkokomponenttien yksikköhinnoilla laskettaessa. Hakija ei ole siten pitänyt varastointihaitan poistamista lyhyellä maakaapelointiosuudelta teknisesti hyväksyttävänä vaihtoehtona. Yksittäinenkin lyhyt maakaapeliosuus ilmajohton keskellä aiheuttaa useita sähkötekniisiä haittoja, jotka hakija on hakemuksessaan 5.12.2022 luetellut seuraavasti: Sekaverkon suojaus muuttuu haasteellisemmaksi, pylväsnousujen määrän kasvaessa vaipan vetäytymisvikojen määrä kasvaa, ylijännitesuojien ja turhien liitoksien määrä kasvaa, sekaverkossa on tarvetta entistä useammille erottimille, lisääntyvien komponenttien myötä myös tarkastettavia kohteita on enemmän ja tarkastuskierto on erilainen, maasulkuvirratt ja loistehon kompensointitarve kasvaa ja hajautettujen laitteistojen suunnittelu on haasteellisempaa, askeljännitteen riski kaapeloiduilla osuuksilla voi muodostua ongelmaksi ja ilmajohto-kaapeli sekaverkossa ukkosen aiheuttamat rakenneviat kasvaa. Energiayhtiö tekee ilmajohto-osuuksilla lyhyitä maakaapelointi osuuksia vain teiden ja ratojen alituksissa, siirtolinjojen risteyksissä, pitkissä vesistöilytyksissä, puistomuuntamoiden edustoilla näistä pakottavista syistä.

Kiinteistön 3:45 omistajan esittämät vaihtoehdot (3-4), jotka on merkitty karttaan liitteissä 6 ja 7, olisi rakentaa sähköverkko osin maakaapelina ja osin ilmajohtona. Ilmajohtot sijoittuisivat Kukaskoskentien varrelle ja maakaapelit tiealueelle ELY:n lupapäätöksen mukaisesti. Pylväsmuuntamo rakennettaisiin kiinteistön 3:45 alueelle Saunasuontien eteläpuolelle. Näiden vaihtoehtojen osalta ei ole haettu ELYkeskuksen sijoituslupapäätöstä. Hakija ei hyväksy näitä esityksiä. Eteläisessä osassa yksi pylvä on siirretty Säisän tilan puolelle, jolloin Mustilan tilalle jää varastointitilaa Kukaskoskentien varteen. Kaapeloinnin osalta edellisessä vaihtoehdossa on esitetty tekniset haasteet, jotka koskevat näitäkin vaihtoehtoja. Pohjoisosassa nykyiselle lastauspaikalle jää vielä yksi pylvä, josta kaapeli alkaisi. Vaihtoehto 4 vastaa muutoin 3 vaihtoehtoa, mutta kaapelointi olisi tehty vanhan lastauspaikan kohdalle. Vaihtoehdoissa on maakaapeloinnin osalta sähköyhtiön esittämät tekniset toteuttamisen ja kunnossapidon haasteet, mutta maanomistajan varastointipaikan muutos jäisi toteutumatta.

Mustilan tilan omistaja on vastineessaan esittänyt lisäksi, että maakaapelivaihtoehto kulkisi Säisän tilan puolella. Maakaapeloinnin sijainnin muutoksella ei hakijan ilmoituksen mukaan ole vaikutusta kustannuksiin ja samat tekniset haasteet ovat

kuten edellä maakaapelin asennuksessa. Sähkösiirtoyhtiö on kommentoinut asiaa, että kustannusvertailu ei asiaan tuo muutosta tien toisen puolen kaapelivaihtoehtoon nähden kustannusten eikä teknisen toteuttavuuden suhteen. Ilmajohdovaihtoehtoa Säisän rakennuspaikan kohdalla ei ole myöskään suunniteltu eikä kustannusta laskettu. Vaihtoehdon laskemista ja suunnittelua ei nähdä tarpeelliseksi. Kustannukset eivät oleellisesti muutu muista linjavaihtoehdoista, mutta haitta rakennuspaikan kohdalla sijoitettavalle ilmajohdolle on ilmeinen Säisän tilalle, kuten aikaisemmin on jo todettu.

Mustilan tilan omistaja on vaatinut rakennusvalvontaa hankkimaan tiedon Säisän tilan sähköjohdon sijoitussopimuksesta. Säisän tilan osalta ei ole enää voimassa olevia sijoitussopimuksia, joten asian selvittely ei ole ajankohtaista.

Maanomistaja esittää esimerkkejä sekaverkon toteutuksista sekä siitä, että viranomaisen selvittämismahdollisuutensa nojalla hankkisi Aalto-yliopiston sähkötekniikalta osastolta tai muulta vastaavalta korkeasti koulutetulta viranomaiselta lausunnon. Lain esitöissä todetaan, että hakijan tulee esittää selvitys teknisestä toteutettavuudesta ja hakija on näin toiminut. Hakija on esittänyt seikkaperäisesti syyt siihen, miksi osittainen kaapelointi ei ole mahdollista. Viranomaisella ei ole syytä epäillä sähköyhtiön esittämää perustelua asiassa.

Mustilan tilan omistaja ei hyväksynyt etelässä esitettyä lastauspaikkaa, koska maanomistajan käsityksen mukaa se liian pieni. Vaihtoehdossa 1.4 lastauspaikkaa on suurennettu mahdollisimman suureksi aiheuttamatta Säisän tilalle kuitenkaan haittaa Säisän tilan lastauspaikalle. Mustilan tilan Kukaskoskentien eteläisimmästä nurkasta rajaosuus seuraavalle rajan nurkkapyykille on noin 127 metriä. Vaihtoehdossa 1.4 pylvä sijoittuu eteläisimmästä nurkkapisteestä n. 97 m päähän, joten varastointitilaa on vähintäänkin hakijan ilmoittama 60 m matkalla (karttatarkastelun perusteella matka noin 97 m). Kukaskoskentien varrella Mustilan tilalla on 600 metrin tieosuuden matkalla kolme varastointipaikkaa vaihtoehdossa 1.4. Nykyisen Kukaskoskentien varressa olevan (Säisän tilan pihapiiriä vastapäätä) lastauspaikan siirto Saunasuontien pohjoispuolelta Saunasuontien varteen tai vastaavasti hieman pohjoisemmaksi Kukaskoskentien varrella ei lisää oleellisesti puunkuljetusmatkaa. Säisän tilan pohjoisosaa ennen kiinteistön rajaa on hankala varastoida puuta, koska maasto on huomattavasti ylempänä kuin tie. Tien toiselta puolelta linja siirtyy vaihtoehdossa 1.4 Säisän tilan puolelle tällä kohtaa, jolloin Mustilan tilalla säilyy pohjoisosassa Kukaskoskentien varressa 100 m matkalla lastauspaikka. Pihasta oikealle puolelle jäävä pieni alue soveltuu maastollisesti puun varastointiin. Kulku varastointipaikalle on pihan kautta (7.10.2024 hakijan vastine, kuva 3). Säisän tilalla pohjoisosalla lastauspaikka voidaan tarvittaessa sijoittaa kiinteistön liittymästä linjan taakse. Säisän tilan omistaja ei katselmuksella tai sen jälkeen ole huomauttanut linjan siirrosta tähän kyseiseen paikkaan.

Säisän tilan omistaja on huomauttanut maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta linjan sijoittelun suhteen. Vaihtoehdossa 1.4 linjaa on siirretty Säisän tilan puolelle, jolloin Mustilan tilalle on saatu lisättyä varastointitilaa. Säisän tilan omistaja on jo omalta osaltaan edistänyt toisaalla saman saneerauksen yhteydessä ilmalinjan rakentamista suostumalla ottamaan maalleen koko kiinteistön 491-502-1-104 pituudelta eli yli 200 metriä ilmalinjaa. Tämä sopimus on allekirjoitettu 15.5.2016. Linja on kiinteistön 491-502-1-104 alueella jo rakennettu valmiiksi. Ei ole kohtuullista eikä tasapuolista, että myös tilakeskuksen osalta samainen maanomistaja ottaisi koko ilmalinjan kulkemaan maalleen ja pihapiirin läpi.

Käsittelyn yhteydessä on pidetty maastokatselmus, jonka perusteella hakemukseen on lisätty vaihtoehto 1.4. Hakija ja edellä mainittujen tilojen omistajat tai heidän edustajansa ovat osallistuneet 27.4.2023 pidettyyn katselmukseen. Maanomistajille on samalla varattu tilaisuus antaa kirjallinen vastineensa katselmusmuistiosta 2.5.2023. Mustilan tilan omistaja antanut vastineen 28.5.2023.

Hakija on toimittanut 19.6.2023 selvitykset (6.6.2023) teknisestä toteutettavuudesta sekä muuntamon teknisen suunnitelma. Nämä on toimitettu Mustilan tilan omistajalle 4.7.2023.

Hakijalta on pyydetty lisäselvityksiä 6.8.2024, tarkentavat kysymykset hakijalle lähetetty 26.8.2024 sekä maanomistajan vastineet 24.7.2023, 3.8.2023 ja 28.5.2024.

Hakija on täsmentänyt hakemusta 7.10.2024 ja täydennyksestä on pyydetty maanomistajilta vastine 10.10.2024. Liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty pylväiden sijainnit sekä ilmakuva kartat, josta pystyy havainnoimaan linja sijainnin maastossa. Mustilan tilan omistaja on jättänyt oman vastineensa 7.11.2024

Säisän tilan omistajat eivät ole jättäneet vastinetta hakemuksesta eikä sen täydennyksistä.

Mustilan tilan omistaja on lisäksi toimittanut rakennusvalvontaan useita vastineita mm. 17.1.2023, 7.2.2023, 14.2.2023, 19.2.2023, 21.2.2023, 13.4.2023, 11.5.2023, 3.7.2023 sekä 11.9.2024.

Hakija on toimittanut hakemuksen yhteydessä vertailulaskelmat. Vertailulaskelma 1 koskee kaikkia vaihtoehtoja 1.1-1.4. Mustilan tilan omistaja on vastineessaan vaatinut, että kustannukset tulee esittää todellisten kustannusten mukaisesti. Hakija on ilmoittanut, että todelliset kustannukset saneerauskohteissa selviävät vasta urakan valmistuttua. Hintaan vaikuttavat monet seikat, joita ei etukäteen pysty arvioimaan. Urakat kilpailutetaan, eivätkä urakasopimukset ole ulkopuolisille julkaistavaa tietoa kilpailusäännösten vuoksi. Energiaviraston julkaisemat hinnat ovat julkisia ja ne on kerännyt eri sähköalan toimijoilta puolueeton ja riippumaton Energiavirasto. Energiaviraston hinnat ovat alalla yleisesti käytössä. Maanomistaja on vastineessaan ilmoittanut, että laskelmassa pitäisi ottaa huomioon myös kiinteistön lunastuskustannukset. Ilmalinjan laskemisessa on käytetty keskimääräisiä kuluja, jotka sisältävät maanomistajille maksettavat korvaukset. Hakijalla ei ole mahdollisuutta arvioida lunastuskustannuksia kiinteistökohtaisesti. Jos maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen sijoituskorvauksesta, taho joka lunastuskorvauksen määrää on Maanmittauslaitos. Korvauksen Maanmittauslaitos määrittelee vasta kun joko sopimus tai viranomaisen päätös johtojen sijoittamisesta kiinteistölle on lainvoimainen. Maanmittaustaitos ei tee ennakkopäätöksiä.

Oikeuslähteet ja oikeudellinen arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesti 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.

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.

MRL 144 §:n mukaisesti lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitettun päätöksen yhteydessä. Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Sijoittamis päätöstä hakevan on osoitettava eri sijoittamisvaihtoehtojen kustannukset. Asian harkintaan vaikuttaa myös se, miten hyvin teknisesti sijoittaminen voidaan toteuttaa ja aiheutuuko eri vaihtoehtoista erisuuruisia ylläpito- ja käyttökustannuksia (Jääskeläinen, Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, Rakennustieto Oy 2000, s. 331).

Sijoittamisesta ei saa aiheutua kiinteistölle lain sanan muodon mukaan tarpeetonta haittaa. Edellä mainittu säännös ohjaa sijoittamista etenkin silloin, kun johdon sijoittamiseen kiinteistön alueella on eri vaihtoehtoja, jotka sijoittamisen tarkoituksen kannalta ovat täysin tai lähes samanvertaisia. Harkinnassa otettava huomioon: sijoittamisen tarkoituksenmukaisuus, kustannusvaikutukset ja maanomistajalle aiheutuva haitta. Jos yhteys voidaan järjestää teknisesti yhtä tyydyttävällä ja kustannustehokkaalla ratkaisulla on valittava kiinteistön kannalta haitattomin vaihtoehto. Jos tarpeeton haitta voidaan välttää kustannuksiltaan kalliimmalla teknisellä ratkaisulla yhtä tarkoituksenmukaisella vaihtoehdolla, on se valittava, kuhan kustannusten nousu ei ole kohtuuton. Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Maankäyttö- ja rakennuslaki, Talentum 2006, s 630-631.

Kirjassa Aki Ekroos – Vesa Majamaa Maankäyttö- ja rakennuslaki, Otavan kirjapaino 2018, s. 817 todetaan, että kiinteistön omistaja on lähtökohtaisesti velvollinen sallimaan johdon sijoittamisen.

Perusteluja

Sähkösiirtoyhtiö on esittänyt selvityksessään, että maakaapelointi/ilmajohdo sekaverkko ei ole teknisesti yhtä tyydyttävä ratkaisu kuin hakijan esittämät ilmajohtovaihtoehdot. Teknisestä toteutuksesta on esitetty hakijan toimesta selvitys. Kiinteistöille ei aiheuteta sijoittamisesta tarpeettomasti haittaa, kun huomioidaan, että hakija on esittänyt perustelut sekaverkon rakentamisen ja käytön haasteista eikä kaapeloinnilla saavuteta tyydyttävää ratkaisua. Kiinteistöille tuleva vähäinen haitta lastauspaikkojen uudelleen järjestelystä ei ole laissa tarkoitettu tarpeeton haitta, koska sijoitusta ei voida muutoin järjestää teknisesti tarkoituksenmukaisella ratkaisulla.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vastaava ratkaisu olisi tarjottava muillekin maanomistajille vastaavissa tilanteissa. Menettelytapa johtaisi yleisesti sellaiseen rakentamiseen, jossa sähköverkko rakentuisi lyhyistä ilmajohto ja maakaapeliosuuksista, joiden teknisen toteuttavuuden sekä kunnossapidon ongelmista sähkösiirtoyhtiö on esittänyt selvityksen. Sähköverkkoa parannetaan nimenomaan toimintavarmuuden parantamiseksi. Edellä mainittu ratkaisu myös

johtaa siihen, että ratkaisu ei ole yhtä kustannustehokas. Kyseessä oleva tapaus ei ole niin poikkeuksellinen, että sekaverkon rakentaminen tulisi kyseeseen. Hakija on todennut, että kyseisen verkon alueella on rakennettu ilmalinjaa noin 10 kilometrin matkalta, jossa on ollut mäkiä, notkelmia ja puiden varastointitarvetta. Vaikka tapauksessa Säisän tilan pihapiirin kohdalla onkin ennestään ollut Mustilan tilan lastauspaikka, Mustilan tilan omistajalle on osoitettavissa puunlastaukseen kolme erillistä paikkaa 600 metrin tieosuudella. Pitkä maakaapelointiosuus puolestaan nousee kustannuksiltaan merkittävästi ja lisäksi teknisesti ratkaisu ei ole edelleenkään tyydyttävä.

Vaihtoehdossa 1.4 on löydettävissä ratkaisu, jossa 600 metrin tieosuudella Mustilan tilan omistajalle on osoitettavissa kolme lastauspaikkaa ja Säisän tilalle jää eteläisin paikka ja mahdollisuus myös pohjoisessa lastata puutavaraa oman liittymän jälkeen. Säisän tilan omistaja ei ole vastustanut pohjoisessa pihapiirin jälkeen linjan siirtoa maille.

Pylväspaikat sijaitsevat olemassa olevan tien reunasta tai ojan ulkoluiskasta noin 0,5-2 metrin päässä. Pylväät on sijoitettu mahdollisimman lähelle ojan reunaa ja niissä kohdissa missä selkeää ojaa ei ole, pylväät on sijoitettu mahdollisimman lähelle tietä turvallisuus seikat huomioon ottaen. Sijaintiin on vaikuttanut se, että pylväät eivät rajoita tien käyttöä tai sen kunnossapitoa. Vaihtoehdon 1.4 pylväät on merkitty maastoon.

Esitetty johdon vaihtoehtosijoitus 1.4 ei vaikeuta alueen kaavoitusta eikä aiheuta tarpeetonta haittaa kiinteistöille tai ympäristölle. Alue on metsätalousmaata. Katselmuksen perusteella esitetty sähkölinjan ja muuntajan uusi sijoitus tilojen Säisä 491-502-3-26 ja Mustila 491-502-3-45 alueella mahdollistaa riittävän puutavaran varastointi- ja lastausalueen säilyttämisen Kukaskosken ja Saunasuontien varressa eikä merkittävästi rajoita maanomistajan mahdollisuutta käyttää aluetta hyödyksi.

Mustilan tilan omistajan esittämiä uusia vaihtoehtoja ei ole myöskään tarve tutkia ja piirtää uusia suunnitelmia, koska nämä vaihtoehdot eivät tuo sijoittamiseen mitään sellaista uutta ratkaisua, jolla voidaan teknisesti tyydyttävällä ratkaisulla välttää maanomistajalle tulevaa haittaa.

Hakija on 19.11.2024 pyytänyt maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta jo ennen lupa- ja valvontajaoston päätöksen lainvoimaisuutta. Hakija on esittänyt perustelunaan hankkeen viivästymisen ja sen, että käytössä olevan sähkölinjan rakenteet ovat sijoittamislupahakemuksen käsittelyn aikana heikentyneet, alueen muiden kiinteistöjen kohdalla uusi sähkölinja on jo rakennettu valmiiksi ja verkkoyhtiöllä on tarve saada alueen sähköliittymät uuteen verkkoon. Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta myöntää aloittamiseen oikeuden ennen päätöksen lainvoimaisuutta, ellei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Johtojen asentaminen edellyttää johtoalueelta mm. puuston poistoa.

Jollei sijoittamisesta sovita kiinteistön omistajan kanssa, siitä päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Mikkeliissä tämä kuuluu hallintosäännön ja asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaan johtavan rakennustarkastajan päätösvaltaan. Hänelle on mahdollisuus siirtää asia lupa- ja valvontajaoston käsiteltäväksi ennen kuin on itse tehnyt asiassa päätöstä. Nyt esillä olevassa tapauksessa asian ratkaiseminen on siirretty lupa- ja valvontajaostolle.

Liitteenä ovat alkuperäinen hakemus, hakemuksen täydennys ja niihin liittyvät kartat ja vertailulaskelmat sekä kartat suoritettun katselmuksen perusteella esitetystä uudesta linjan sijoituspaikasta. Samoin liitteenä on hakijan toimittama selvitys ilmajohdon ja osittain maahan upotetun johdon teknisestä toteutuksesta sekä tähän kysymykseen liittyvää sähköpostikeskustelua

Asian valmistelun aikana on kertynyt suuri määrä muutakin sähköpostin välityksellä tapahtunutta keskustelua. Tämä aineisto toimitetaan lupa- ja valvontajaoston jäsenille eri lähetyksenä eikä sitä liitetä pöytäkirjaan, koska aineistoon sisältyy paljon ei-julkisia henkilötietoja. Sisältöä on referoitu tarpeellisilta osin esityslistatekstissä.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Ellei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Rakennusvalvontaviranomainen ei siis ota kantaa suoritettavaan korvaukseen.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Tiloille Säisä 491-502-3-26 ja Mustila 491-502-3-45 voidaan sijoittaa ilmasähköjohto karttaliitteen 1.4 mukaisesti sekä Mustilan tilalle pylväsmuuntamo kartan 1.4 osoittamaan paikkaan.

Lupaa aloittaa työt ennen päätöksen lainvoimaisuutta ei myönnetä, koska toimenpide aiheuttaisi sellaisia muutoksia, joita ei mahdollisen päätöksen kumoutumisen jälkeen olisi mahdollista ennallistaa.

Tiedoksi

Hakija, maanomistajat

§ 23

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö

MliDno-2017-1419

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Ruuth
juha.ruuth@mikkeli.fi
hallintopäällikkö

Liitteet

1 Liite Lvj 10.12.2024 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 2025

2 Liite Lvj 10.12.2024 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 2025 muutokset

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö on hyväksytty silloisessa kaupunkiympäristölautakunnassa 20.6.2017 ja lupa- ja valvontajaostossa 29.6.2017. Toimintasääntöä on päivitetty useilla lautakunnan päätöksillä, viimeksi marraskuussa 2022. Vuoden 2025 alusta voimaan tulevat rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki, jotka korvaavat aiemman maankäyttö- ja rakennuslain, edellyttävät useita muutoksia viranhaltijoiden toimivaltaa koskeviin määräyksiin samalla, kun lakiviittaukset saatetaan vastaamaan uusia säädöksiä. Tietyt palvelualueen sisäiset tehtäväjärjestelyt vaativat myös toimintasäännössä olevien määräysten muuttamista.

Rakentamislakiin perustuvat tehtävät ja toimivalta on määritetty hyväksytyin ja 1.1.2025 voimaan tulevan lain mukaisesti. Rakentamislakiin on vireillä vielä muutoksia, jotka tultane hyväksymään vasta joulukuun puolenvälin jälkeen. Tästä voi seurata se, että toimintasääntöä joudutaan käsittelemään vielä uudelleen alkuvuodesta. Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden ja poikkeamislupia käsittelevän kaavoitusinsinöörin toimivaltuuksien on kuitenkin oltava uuden rakentamislain mukaisia heti vuoden 2025 alussa, joten toimintasääntö on saatettava uuden lain mukaiseksi jo nyt.

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -tulosityksikön osalta on mm. täsmennetty poikkeamislupien käsittelyä tulevan rakentamislain mukaisesti ja tarkennettu rajausta rakennusvalvonnan käsiteltäväksi kuuluvien poikkeamisten ja sijoittamislupien kanssa.

Infra- ja viheraluepalveluissa on täydennetty Ympäristövastuut-vastuualueen tehtäviä ja lisätty uusi Hulevedet-vastuualue ja lisätty rakentamislain edellyttämät määräykset mm. liikenneväylien, torien ja puistojen valvonnasta hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden kannalta. Retkisatamat on siirretty Metsät-vastuualueelle.

Viranhaltijoiden ratkaisuvallan kohdalla on aiempi termi pientalotontti korvattu laajemmalla termillä asumisen tontti ja viranhaltijoiden euromääräisiin toimivaltarajoihin tehty joitakin korotuksia menettelyn joustavoittamiseksi.

Kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri on poistettu ja tehtävät siirretty. Uusina nimikkeinä lisätään tontti-insinööri ja maanmittausinsinööri. Logistiikkapäällikön tehtävät ja toimivalta on siirretty palvelujohtajalle, joka on käytännössä vastannut näistä tehtävistä jo useita vuosia logistiikkapäällikön viran ollessa täyttämättä.

Maisematyöluvut on siirretty kokonaan rakennusvalvonnan tehtäviin. Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden kohdalla on paljon tulevan rakentamislain edellyttämiä muutoksia. Johtavalle rakennustarkastajalle kuulunutta vähäisten poikkeamisten myöntämisvaltaa ja taksan mukaisten maksujen määräämisvaltaa on siirretty kaikille rakennustarkastajille työmäärän tasaamiseksi. Poikkeamisia ja sijoittamislupia koskevaa ratkaisovaltaa on täsmennetty suhteessa kaavoitusinsinööriin. Yksityistielain mukaiset rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvat tehtävät on lisätty rakennustarkastajille. Jäteasiointarkastajan ratkaisovaltaan on lisätty keräysastioiden sijoittamisesta päättäminen tietyissä tilanteissa.

Niitä viranhaltijoita, joiden päätösvaltaan ja toimenkuvaan toimintasäännön muutoksilla on merkittävä vaikutus, on kuultu valmistelun yhteydessä.

Liitteenä on esitys uudeksi toimintasäännöksi ja toinen versio, johon on merkitty esitetyt muutokset. Sinisellä kirjoitetut tekstit ovat esitettyjä lisäyksiä ja punaisella kirjoitetut ja yliviivatut poistettavaksi esitettyjä.

Toimintasäännössä delegoidaan myös lupa- ja valvontajaostolle hallintosäännössä määrättyä toimivaltaa, joten jaosto käsittelee toimintasäännön muutoksia omalta osaltaan.

Jotta toimintasääntöä voidaan noudattaa heti vuoden 2025 alussa, tulee määrätä, että se tulee voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta 1.1.2025.

Ehdotus

Esittelijä: Sari Valjakka, johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontajaosto päättää hyväksyä toimintasäännön niiltä osin, joissa määrätään jaostolle hallintosäännön mukaan kuuluvan toimivallan siirrosta ja määrää, että uutta toimintasääntöä noudatetaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta 1.1.2025 alkaen.

Tiedoksi

Rakennusvalvonta