

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 70

§ 70

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), kiinteistö 49-33-6-1, Soukantie 15, 02360 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Kärkkäinen Katja

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Caruna Espoo Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 §:n mukaisen oikeuden sijoittaa puistomuuntamo kiinteistölle 49-33-6-1 hakemuksen liitekartta 1 mukaisesti.

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin ja Antti Kalliomaan kannattamana seuraavanlaisen palautusesityksen: "Lautakunta palauttaa sijoittamisoikeushakemuksen uudelleen valmisteltavaksi. Hakijalta (Caruna Espoo oy) tulee pyytää yksilöidyt kustannusarviot seuraavista vaihtoehdoista: 1) Kiinteistömuuntamo pysytetään nykyisessä paikassa: muuntamotilaan tehdään tarvittavat korjaukset ja päivitykset sekä tarvittaessa uusitaan muuntaja sähkötehokapasiteetin lisäämiseksi 2) Kiinteistömuuntamo korvataan puistomuuntajalla ensisijaiseksi esitetyssä paikassa kiinteistöllä 49-33-6-1. Kustannusarviossa on otettava huomioon kaikki muuntamon siirtämiseen liittyvät kustannukset, joita ovat paitsi uuden sähköreitit rakentaminen niin myös ainakin uuden puistomuuntajan ja sen suojarakennuksen hankintakustannus, perustusten tekeminen, asennustyö, maisemointi sekä olemassa olevan talomuuntamon poistaminen ja tilan siistiminen ja vuokrasopimuksessa mahdollisesti määritelty tilan ennallistaminen."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu palautusesitys. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti palauttaneen asian valmisteluun.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 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 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Hakemuksen lähtökohdat

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta MRL 161 §:n mukaista lupaa puistomuuntamon sijoittamiselle kiinteistölle 49-33-6-1 hakemuksen liitekartta 1 mukaisesti.

Hakemuksen mukaan suunniteltu uusi puistomuuntamo korvaa nykyisellään kiinteistöllä sijaitsevan vanhan kiinteistömuuntamon. Uuden muuntamon rakentamista perustellaan muun muassa nykyisen kiinteistömuuntamon uusimistarpeella sekä sen saneeraukseen liittyvillä puistomuuntamoratkaisua huomattavasti korkeammilla kustannuksilla. Hakemuksessa viitataan myös nykyisen muuntamotilan korkeaan vuokratasoon.

Hakemuksen mukaan uuden muuntamon sijoitussopimuksesta on käyty neuvotteluja kiinteistön 49-33-6-1 omistajan kanssa tuloksetta. Muuntamon sijoittamisen osalta on tarkasteltu eri vaihtoehtoja kiinteistölle koituvan haitan minimoimiseksi. Sijoitusvaihtoehdot, joissa muuntamo sijoittuu muualle kuin kiinteistölle 49-33-6-1, ovat haasteellisia. Muuntamolle sopivia vaihtoehtoisia paikkoja on tarjolla rajoitetusti, koska alue on hyvin kallioista. Alueen asemakaavassa ei ole muuntamolle varattua vm-aluetta. Lisäksi molemmat hakemuksessa esitetyt vaihtoehtoiset sijoituspaikat ovat toteuttamiskustannuksiltaan kalliimpia kuin ensisijaisena vaihtoehtona esitetty sijainti.

Hakemuksessa todetaan lisäksi, että uusi muuntamo on lähtökohtaisesti aina sijoitettava kohtuullisen etäisyyden päähän korvattavasta muuntamosta, jotta määräysten mukaiset sähkötekniset arvot saadaan täyttymään.

Caruna Espoo Oy on alkuperäisessä hakemuksessaan ilmoittanut hakevansa sijoittamiselle MRL 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta mutta on sittemmin perunut hakemuksensa tältä osin 17.1.2025 päivätysssä vastineessaan.

Hakemus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Sijoittamispäätöksen kohteena olevalla kiinteistöllä 49-33-6-1 on voimassa Ylä-Soukka A -niminen asemakaava. Kyseinen kiinteistö sijaitsee asuntokerrostalojen korttelialueella (AK6). Asemakaavassa ei ole muuntamolle osoitettua vm-aluetta.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja muun ohessa seuraavasti:

Hakemuksessa ensisijaisena sijoituspaikkana esitetylle vaihtoehdolle on helpointa järjestää reitti suurikokoiselle mobiilinosturille, jolla raskasrakenteinen muuntamo saadaan nostettua paikoilleen. Muuntamon kaivureitin pituus on 107 metriä, ja sen toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 17 100 euroa.

Muuntamon sijoitusvaihtoehto 1 sijoittuu Espoon kaupungin omistamalle maa-alueelle Kaskivuorenrinteen kevyen liikenteen väylän varrelle. Muuntamon perustus vaatisi avokallion louhintaa. Kyseiseen kohteeseen olisi myös haasteellista järjestää muuntamon kuljetus sekä nosto. Vaihtoehdossa 1 kaivureitin pituus on 292 metriä, ja sen toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 63 931 euroa. Tämä vaihtoehto on kaikista esitetyistä vaihtoehdoista kallein toteuttaa.

Muuntamon sijoitusvaihtoehto 2 sijoittuu Espoon kaupungin omistamalle Kaskivuorenraitin katualueelle. Vaikka alue on nykyisellään viheraluetta, siinä on varaus jatkaa olemassa olevaa katuja. Espoon kaupunki ei puolla muuntamon sijoittamista. Näin ollen muuntamon sijoittamiselle olisi erittäin vaikeaa saada sijoituslupaa. Kyseiseen kohteeseen olisi myös haasteellista järjestää muuntamon kuljetus sekä nosto, koska se vaatisi kulkemista naapurikiinteistöjen sisäpihojen kautta. Vaihtoehdossa 2 kaivureitin pituus on 135 metriä, ja sen toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 23 766 euroa. Alkuperäisessä, 2.1.2024 päivätyssä hakemuksessa sijoitusvaihtoehto 2:n toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 29 598 euroa. Hakija on kuitenkin myöhemmin tarkentanut kustannusarviota sähköpostitse ja ilmoittanut päivitetyn summan, 23 766 euroa.

Hakemuksessa todetaan lisäksi, että muuntamon ensisijainen sijoituspaikka on järkevin ja sähköverkon rakentamisen kannalta paras vaihtoehto. Hakemuksen mukaan vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja ei voida pitää kannattavina tai taloudellisesti millään tavalla perusteltuina.

Kiinteistön omistajan kuuleminen

Sijoittamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön 49-33-6-1 omistajaa on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti 10.10.2024 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Kuulemiskirje on saatu annettua tiedoksi kiinteistön omistajalle 19.11.2024.

Kiinteistön 49-33-6-1 omistaja on antanut kuulemisen johdosta 19.12.2024 päivätyn vastineen, jossa se ilmaisee vastustavansa

puistomuuntamon sijoittamista hakemuksessa esitetyle sijoituspaikalle. Vastineessa todetaan, että kysymyksessä olevalle kiinteistölle on jo sijoitettu hakijan omistama ja toiminnassa oleva kiinteistömuuntamo osapuolten keskinäisen sopimuksen johdosta. Kuultavan omistamaan rakennukseen on jo kohteen rakennusaikana toteutettu hakijan tarpeita palveleva tila, jonne olemassa oleva muuntamo on sijoitettuna. Asiassa on kysymys hakijan tahdosta siirtää olemassa oleva muuntamo kulujensa minimoimiseksi kuultavan kiinteistöllä toiseen, kuultavalle tarpeetonta haittaa aiheuttavaan paikkaan pakkosijoitusmenettelyn avulla.

Vastineessa todetaan, että muuntamon siirtämisestä kiinteistön piha-alueelle aiheutuisi kuultavalle kohtuutonta haittaa muun muassa sen vuoksi, että se estäisi kuultavaa käyttämästä piha-aluetta haluamallaan tavalla ja vähentäisi pihan viihtyvyyttä, minkä lisäksi yksinomaan kiinteistömuuntamoa varten toteutettu tila jäisi käyttämättömäksi. Muuntamon paikallaan pysyttämisestä väitetysti aiheutuvista suurista kustannuksista ja uusimistarpeista ei ole esitetty minkäänlaista yksilöintiä eikä selvitystä, ja väitteet jäävät toteennäyttämättömiksi.

Vastineen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 161 § on omistajan vapautta rajoittava poikkeussäännös, jota on yleisperiaatteen mukaisesti tulkittava supistavasti. Säännöksen avulla on tarkoitus turvata välttämätön yhteiskuntaa palveleva laitteiden sijoittaminen. Yleisten oikeudellisten periaatteiden mukaisesti sopimus sitoo molempia osapuolia, eikä sijoittamismääräysmenettelyn tarkoituksena ole tarjota sopimusosapuolelle keinoa, jonka avulla se voi päästä irtautumaan sopimuksesta kustannuksia minimoidakseen. Tähän ei olisi oikeutta taloyhtiölläkään, jos asetelma olisi toisin päin. Nyt kysymyksessä olevassa asiassa ei ole kysymys yhteiskunnallisen hyvän vuoksi välttämättömän yhteiskuntaa palvelevan laitteen sijoituksesta, koska tällainen kiinteistöllä jo on ja se on kohtuullisin kustannuksin edelleen ylläpidettävissä, vaan voiton tuottaminen osakeyhtiön osakkeenomistajille kustannusten minimoimisen kautta.

Vastineen mukaan sijoittamisluvan myöntämiselle ei ole oikeudellisia edellytyksiä. Hakijan hakemus on hylättävä.

Kiinteistön omistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine kiinteistön omistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakijalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi kiinteistön omistajan vastineessa esitettyjen seikkojen johdosta.

Hakija toteaa 17.1.2025 päivätyssä vastineessaan, että kiinteistön omistajan vastineessaan esittämälle hakemuksen hylkäämiselle ei ole perusteita. Hakija toistaa hakemuksessa esittämänsä perusteet ja toteaa sen lisäksi muun muassa seuraavaa:

Kiinteistöllä sijaitsee vanha vuonna 1969 rakennettu kiinteistömuuntamo sähkölaitteistoineen ja kaapeleineen, jotka tavanomaisesta ylläpidosta huolimatta ovat pian käyttöikänsä päässä. Näin ollen kohteessa on keskeinen saneeraustarve, jota korostaa alueen todennäköisesti tulevaisuudessa lisääntyvä sähkönkäyttö.

Nykyinen kiinteistömuuntamo on sijoitettu asunto-osakeyhtiön tiloihin vuokrasopimukseen perustuen. Vanhan kiinteistömuuntamotilan saneeraaminen vastaamaan nykyaikaisia sähköturvallisuus- ja paloturvallisuusmääräyksiä olisi erittäin iso ja kallis operaatio. Vuokrasopimuksen voimassaolo päättyy 31.12.2029. Sopimuksen jatkamisesta on käyty neuvotteluja taloyhtiön kanssa, mutta sopimukseen ei ole päästy. Hakija on lopulta irtisanonut vuokrasopimuksen, koska on käynyt ilmeiseksi, että uutta kasvavan tarpeen vuoksi isompaa muuntamoa ei ole mahdollista kohtuullisin toimenpitein saneerata nykyiseen tilaan.

Hakijan mukaan nykyisessä tilassa pysymisen kustannukset jo ilman tilan saneerausta sisältäviä kustannuksia olisivat arviolta noin 119 720 euroa eli merkittävästi suuremmat kuin hakemuksessa esitetyillä vaihtoehdoilla. Sanottu työ on myös huomattavasti haittaa aiheuttavampi toteuttaa kuin hakemuksessa esitetty ratkaisu.

Hakemuksessa esitetystä uudessa sijoituspaikassa ei ole kyse kulujen minimoinnista, vaan kyseinen uusi sijainti on arvioitu teknisesti toteutuskelpoisimmaksi ja kustannustehokkaimmaksi ratkaisuksi alueella. Alueella ei ole asemakaavassa varattu muuntamolle vm-alueita ja alue on hyvin kallioista. Hakija katsoo, että MRL 161 §:n mukaisesti sijoittamista ei tässä tapauksessa ole mahdollista järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin muulla tavoin kuin hakemuksessa esitetyksi. Muuntamon sijoittaminen hakemuksessa esitettyyn paikkaan ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksessa esitetty uusi sijoituspaikka on pyritty valitsemaan niin, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Pyyntö saada MRL 144 §:n mukainen aloittamisoikeus on jäänyt hakemuksessa erehdyksessä perustelematta. Hakija on harkinnut uudelleen aloittamisoikeuden hakemisen tarvetta ja päättänyt peruuttaa MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden hakemisen, joten siltä osin hakemusta ei tarvitse käsitellä.

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen edellytyksistä. Säännöksen mukaan johdon tai muun laitteen sijoittaminen toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle edellyttää, ettei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Sijoittamisesta päätettäessä on lisäksi kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevan puistomuuntamon tarkoituksena on korvata samalla kiinteistöllä sijaitseva kiinteistömuuntamo. Vanha kiinteistömuuntamo on 1960-luvulta ja se on alkuperäisessä kunnossa. Suunnitellun muuntamon tarkoituksena on palvella saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanhan korvattavan muuntamon.

Hakija ja kiinteistön 49-33-6-1 omistaja ovat käyneet neuvotteluita muuntamon sijoittamisesta kiinteistölle tuloksetta. Hakija ja kiinteistön omistaja ovat aikaisemmin tehneet vuokrasopimuksen vanhan kiinteistömuuntamon sijoittamisesta kiinteistölle sille varattuun muuntamotilaan. Hakija on sittemmin irtisanonut vuokrasopimuksen, kun on käynyt ilmi, ettei uutta kasvavan tarpeen vuoksi isompaa muuntamoa ole mahdollista kohtuullisin toimenpitein saneerata nykyiseen tilaan.

Hakija on vertaillut sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja. Uusi muuntamo on suunniteltu kiinteistön 49-33-6-1 piha-alueelle, joka sijaitsee esitetyistä vaihtoehdoista lähimpänä korvattavaa, olemassa olevaa muuntamoa. Hakijan selvityksen perusteella muut sijoitusvaihtoehdot ovat haasteellisia, koska alue on hyvin kallioista, ja muuntamolle sopivia vaihtoehtoisia paikkoja on tarjolla rajoitetusti.

Alueella ei ole asemakaavassa muuntamolle varattua vm-aluetta. Tämän vuoksi asian käsittelyn yhteydessä kaupunkisuunnittelukeskukselta on pyydetty arviota siitä, vaikeuttaako muuntamon sijoittaminen hakemuksessa esitettyyn paikkaan asemakaavan toteuttamista. Kaupunkisuunnittelukeskuksen näkemyksen mukaan esitetty sijoituspaikka ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Sen sijaan hakemuksessa esitetyt vaihtoehtoiset sijainnit eivät kaupunkisuunnittelukeskuksen mukaan sovellu muuntamon sijoituspaikoiksi.

Hakija on vertaillut myös eri sijoitusvaihtoehtojen toteutuskustannuksia. Hakemuksen kohteena olevan reitin kustannukset ovat arviolta 17 100 euroa. Hakijan esittämässä muuntamon ensimmäisessä sijoitusvaihtoehdossa toteutuskustannukset ovat arviolta 63 931 euroa ja toisessa sijoitusvaihtoehdossa arviolta 23 766 euroa. Hakija on lisäksi tuonut esiin, että nykyisessä tilassa pysymisen kustannukset jo ilman tilan saneerausta sisältäviä kustannuksia olisivat arviolta noin 119 720 euroa, eli merkittävästi suuremmat kuin hakemuksessa esitetyillä vaihtoehdoilla.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että puistomuuntamon sijoittamista muualle kuin hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, että sijoittamisella vaikeutettaisiin alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle 49-33-6-1 tarpeetonta haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että sijoitus voidaan määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tällä päätöksellä ratkaistaan ainoastaan MRL 161 §:n mukainen sijoittamisoikeus. Päätöksellä ei ratkaista mahdollisten muiden lain edellyttämien lupien tarvetta.

Maksu

Tästä päätöksestä veloitetaan voimassa olevan rakennusvalvontataksan (Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomais tehtävistä (MRL) 1.1.2025) mukainen maksu. Maksu veloitetaan sijoittamisoikeuden hakijalta.

Rakennusvalvontataksan 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista, muuttamista tai poistamista naapurikiinteistöllä sekä päätöstä vähäisten laitteiden sijoittamisesta, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1 000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660 €. Maksu tästä päätöksestä on 1 000 euroa.

Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Tällä päätöksellä ei ratkaista korvausta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Jatkotoimenpiteet

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

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
MRL 145 §

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lautakuntahakemus_M123147 Kaskivuorenraitti, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Yleiskartta, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Asemapiirustus, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Kiinteistön omistajan vastine 19.12.2024, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Hakijan vastine kiinteistön omistajan kuulemiseen 17.1.2025, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Lisäselvitys toteuttamiskustannuksista, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Kaupunkisuunnittelukeskuksen sähköpostiviesti, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja