

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 71

§ 71

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), kiinteistö 49-14-37-3, Madetie 4, 02170 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 49-14-37-3 hakemuksen liitekartan "Muuntamo_Madetie_Liitekartta_27062023.pdf" mukaisesti.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden 5 000 euron vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

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 vaihtoehtoista: 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 49-14-37-3. 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 49-14-37-3 hakemuksen liitekartan "Muuntamo_Madetie_Liitekartta_27062023.pdf" mukaisesti.

Lisäksi Caruna Espoo Oy pyytää rakennusvalvontaviranomaista myöntämään hankkeelle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden.

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.

Hakemuksen mukaan puistomuuntamon sijoittamiseksi on tarkasteltu eri vaihtoehtoja. Alueen asemakaavassa ei ole muuntamolle varattua sijoituspaikkaa (vm-alueita) sopivalla etäisyydellä, joten sopivia paikkoja on vaikea löytää. Uusi muuntamo on lähtökohtaisesti aina sijoitettava kohtuullisen etäisyyden päähän korvattavasta muuntamosta, jotta määräysten mukaiset sähkötekniset arvot saadaan täyttymään.

Hakemus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Sijoittamispäätöksen kohteena olevalla kiinteistöllä 49-14-37-3 on voimassa "Haukilahden keskus muutos 14081 tontti 1" -niminen asemakaava. Kyseinen kiinteistö sijaitsee asuntokerrostalojen korttelialueella (AK35).

Vaihtoehtoiset toteutustavat

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

Hakemuksen kohteena oleva muuntamon kaivureitin pituus on 168 metriä. Kyseisen reitin toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 35 432 euroa.

Muuntamon sijoitusvaihtoehto 1 sijoittuu Espoon kaupungin omistaman Haukilahdenkentän (VU-alue 14-P-26) lounaiskulmaan. Muuntamon perustus vaatisi avokallion louhintaa sekä suurten mäntyjen kaatamisen. Toimenpiteillä olisi laajat, negatiiviset vaikutukset olevaan kasvillisuuteen ja maisemaan. Tämä vuoksi Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus ei puolla muuntamon sijoittamista. Näin ollen muuntamon sijoittamiselle olisi epätodennäköistä saada rakennuslupaa. Vaihtoehdossa 1 kaivureitin pituus on 258 metriä. Reittivaihtoehto 1:n toteutuskustannukset ovat 58 360 euroa. Tämä vaihtoehto on kaikista esitetyistä vaihtoehdoista kallein toteuttaa.

Muuntamon sijoitusvaihtoehto 2 sijoittuu Espoon kaupungin omistamalle katualueelle Madetien varrelle. Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus ei puolla muuntamon sijoittamista katualueelle. Näin ollen muuntamon sijoittamiselle olisi epätodennäköistä saada sijoitus- ja rakennuslupaa. Vaihtoehdossa 2 kaivureitin pituus on 135 metriä. Hakemuksen jättämisen jälkeen hakija on tarkentanut sijoitusvaihtoehto 2:n kustannusarviota sähköpostitse ja ilmoittanut kyseisen reitin toteutuskustannusten olevan arviolta 29 589 euroa.

Kiinteistön omistajan kuuleminen

Sijoittamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön 49-14-37-3 omistajaa on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti 14.10.2024 päivättyllä ja saantitodistuksin tiedoksi saatetulla kuulemiskirjeellä.

Kiinteistön 49-14-37-3 omistaja on antanut asiassa vastineen sähköpostitse. Vastineen mukaan hakija on virheellisesti todennut, ettei taloyhtiö hyväksy sijoitussopimusta. Kiinteistön omistaja ilmaisee vastineessaan, että se on suostuvainen hakemuksessa ehdotettuun paikkaan edellyttäen, että muuntamon sijoittamisesta sovitaan osapuolten välisellä maanvuokrasopimuksella. Lisäksi vastineessa todetaan seuraavaa:

”Taloyhtiö on myönteinen tuolle esitetylle sijoituspaikalle Kiiskitien ja Madetien kulmassa. Se mitä ei olla hyväksytty on kertakorvaus. Taloyhtiölle on nyt maksettu vuosittaista hintaa ja samaa esitetään tulevaisuudessakin korvaukseksi. Korvaus on ehdotettu saman kokoiseksi kun mitä 2 autopaikasta saadaan vuokratuottoja. Muuntamon tarvitsema pinta-ala on arvioitu juuri tämän kokoiseksi ja tämän arvion perusteella vuokraa ehdotetaan maksettavaksi.”

Vastineessa katsotaan lisäksi, että edellä mainittu vuokra on hyvin kohtuullinen.

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 2.12.2024 päivätyssä vastineessaan, että muuntamon sijoitusta suunniteltaessa on otettu huomioon tekniset toteutusmahdollisuudet ja kohtuulliset kustannukset. Myös muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on kartoitettu sijoituslupahakemuksen mukaisesti ja todettu, että vaihtoehtoiset sijoituspaikat eivät ole teknisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisia. Muuntamo on uusittava, koska nykyinen kiinteistömuuntamo on tekniikaltaan vanhentunut ja häiriöaltis ja lisäksi riittämätön alueen kasvaneeseen sähköntarpeeseen. Puistomuuntamon rakentaminen on kiinteistömuuntamoa kustannustehokkaampi sekä huoltovarmuuden osalta paras ratkaisu kyseiseen kohteeseen.

Hakija viittaa vastineessaan myös sen sähkömarkkina-alaista johtuvaan velvoitteeseen suunnitella, rakentaa ja ylläpitää sähköverkkoa siten, että verkonhaltija tuottaisi palvelunsa kustannustehokkaalla tavalla. Lisäksi uusi muuntamo on sijoitettava kohtuullisen etäisyyden päähän korvattavasta muuntamosta sähköteknisistä syistä.

Vastineessa todetaan edelleen, että muuntamon sijoittamisesta aiheutuva haitta ja vahinko korvataan maanomistajalle. Hakijan mukaan se sopii pääsääntöisesti korvauksesta suoraan maanomistajan kanssa. Mikäli korvauksesta ei päästä sopimukseen, maanomistaja voi halutessaan hakea korvauksen määrittämistä lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Hakija on lisäksi todennut sähköpostitse 18.11.2024, että Caruna Espoo Oy maksaa puistomuuntamon sijoittamisesta kertakorvauksen, joka on kaikille tahoille samansuuruinen. Hakijan mukaan yhdenvertaisuuden nimissä kaikkia osapuolia on kohdeltava tasapuolisesti. Taloyhtiö ei ole hyväksynyt sopimusta sellaisenaan kuin sitä on ehdotettu. Hakija katsoo, etteivät osapuolet tule pääsemään asiasta yhteisymmärrykseen, minkä vuoksi pakkosijoitushakemusta on vietävä eteenpäin.

Hakijan vastine ja sähköpostiviesti ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen edellytyksistä. Säännöksen mukaan johdon tai muun laitteen sijoittaminen toisen omistamalle tai hallitsemalle 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. Suunnitellun muuntamon tarkoituksena on palvella saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanhan korvattavan muuntamon,

ja uusi muuntamo on tämän vuoksi sijoitettava kohtuullisen etäisyyden päähän korvattavasta muuntamosta.

Hakija ja kiinteistön 49-14-37-3 omistaja ovat käyneet neuvotteluita muuntamon sijoittamisesta kiinteistölle tuloksetta. Asiassa saadun selvityksen perusteella osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen muuntamon sijoittamisesta maksettavasta korvauksesta, minkä vuoksi Caruna Espoo Oy on hakenut rakennusvalvontaviranomaiselta puistomuuntamon sijoittamisoikeutta kyseiselle kiinteistölle.

Hakija on vertaillut sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja. Hakijan mukaan Espoon Kaupunkitekniikan keskus ei puolla kummankaan vaihtoehtoisen muuntamon rakentamista. Lisäksi toinen vaihtoehtoista on huomattavasti kalliimpi toteuttaa.

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, mikäli autopaikkamitoitus ei kärsi ja vaadittavat autopaikat voidaan edelleen osoittaa tontille. Sen sijaan hakemuksessa esitetyt vaihtoehtoiset sijainnit eivät kaupunkisuunnittelukeskuksen mukaan sovellu muuntamon sijoituspaikoiksi.

Hakemuksen liitteenä olevasta liitepiirustuksesta ilmenee, että muuntamo sijoittuu kiinteistön viheralueelle. Hakijan selvityksen mukaan muuntamon sijoittaminen ei vaikuta kiinteistön autopaikkamitoitukseen.

Hakija on vertaillut myös eri sijoitusvaihtoehtojen toteutuskustannuksia. Hakemuksen kohteena olevan reitin kustannukset ovat arviolta 35 432 euroa. Hakijan esittämässä muuntamon ensimmäisessä sijoitusvaihtoehdossa toteutuskustannukset ovat arviolta 58 360 euroa ja toisessa sijoitusvaihtoehdossa arviolta 29 589 euroa.

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 49-14-37-3 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 viranomaistehtävistä (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 144 § ja 145 §

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lautakuntahakemus_M134554 Madetie, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Muuntamo_Madetie_Liitekartta_27062023.pdf, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Yleiskartta, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Sähköposti_sijoitus katualueelle_Muuntamo_Madetie, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Sähköposti_sijoitus VU-alueelle_Muuntamo_Madetie, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Asemapiirustus, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Tyypipiirustus, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Kiinteistön omistajan vastine_sähköposti, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Vastine kiinteistön omistajan kuulemiseen 2.12.2024, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Hakijan vastaus omistajan vastineeseen_sähköposti 18.11.2024, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Lisäselvitys toteuttamiskustannuksista, sisältää henkilötietoja

- EI JULKAISTA, Kaupunkisuunnittelukeskuksen sähköpostiviesti, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Tarkennus muuntamon sijoittumisesta viheralueelle, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja