

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 92

§ 92

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), Jupperinkuja

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

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 [REDACTED] hakemuksen liitekartta 1 sekä lisäselvityksen muuntamon sijainnista ja turvallisuudesta mukaisesti.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden 5000 € vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sijoituspaikka
Kiinteistö [REDACTED]

Hakemuksen tekijä
Caruna Espoo Oy

Hakemus

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta MRL:n 161 §:n mukaista lupaa puistomuuntamon sijoittamiselle kiinteistölle [REDACTED]. Lisäksi Caruna Espoo Oy pyytää rakennusvalvontaviranomaista myöntämään hankkeelle aloittamisoikeuden MRL:n 144 §:n mukaisesti.

Hakemuksen kohteena oleva 20 kV:n puistomuuntamon tarkoituksena on parantaa sähköverkon toimintavarmuutta Espoon Jupperin kaupunginosassa. Muuntamo on suunniteltu kiinteistölle [REDACTED] asemakaavassa merkitylle VM-alueelle. Suunniteltu muuntamo korvaa Palomäenportti-nimisen kadun varrella olevan pylväsmuuntamon. Hakijan mukaan suunniteltu muuntamo palvelee saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanha korvattava muuntamo. Hakija viittaa sen lainmukaiseen

velvoitteeseen rakentaa ja ylläpitää verkkorakenteitaan, jotta se voi taata häiriöttömän sähkötoimituksen asiakkailleen.

Hakemuksessa todetaan, että muuntamon sijoittamisen osalta on tarkasteltu eri vaihtoehtoja kiinteistölle koituvan haitan minimoimiseksi. Sijoitusvaihtoehdot, joissa muuntamo sijoitetaan muualle kuin kiinteistölle [REDACTED], ovat selkeästi kalliimpia toteuttaa ja reitin pituuden vuoksi teknisesti toteuttamiskelvottomia.

Hakijan mukaan muuntamon sijoitussopimuksesta on käyty neuvotteluja kiinteistön [REDACTED] omistajan kanssa tuloksetta.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiselle kiinteistölle [REDACTED]. Lisäksi Caruna Espoo Oy pyytää rakennusvalvontaviranomaista myöntämään hankkeelle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden.

Hakemuksen kohteena oleva 20 kV:n puistomuuntamo kuuluu sähköverkon toimintavarmuuden parantamiseen Jupperin kaupunginosassa Espoon kaupungin alueella. Suunniteltu muuntamo korvaa Palomäenportti-nimisen kadun varrella olevan pylväsmuuntamon. Hakijan mukaan pylväsmuuntamo on tekniikaltaan vanhentunut ja häiriöaltis, minkä lisäksi sen teho on riittämätön alueen kasvaneen sähköntarpeen kattamiseen. Suunniteltu muuntamo palvelee saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanha korvattava muuntamo.

Hakijan mukaan muuntamon sijoitussopimuksesta on käyty neuvotteluja kiinteistön [REDACTED] omistajan kanssa tuloksetta. Muuntamon sijoittamisen osalta on tarkasteltu eri vaihtoehtoja kiinteistölle koituvan haitan minimoimiseksi. Sijoitusvaihtoehdot, joissa muuntamo sijoittuu muualle kuin kiinteistölle [REDACTED], ovat hakijan mukaan selkeästi kalliimpia toteuttaa sekä reitin pituuden vuoksi teknisesti toteuttamiskelvottomia.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Sijoittamispäätöksen kohteena olevalla kiinteistöllä on voimassa 9.6.2003 vahvistettu asemakaava "141300 Palomäki". Kiinteistön [REDACTED] asemakaavamerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Hakemuksen kohteena oleva muuntamo on suunniteltu kiinteistön [REDACTED] asemakaavassa merkitylle VM-alueelle (jakelumuuntamon rakennusala), joka sijaitsee kiinteistön kaakkoiskulmassa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja.

Muuntamon ensimmäinen sijoitusvaihtoehto sijaitsee toisella VM-alueella osoitteessa Jupperinkuja [REDACTED]. Hakijan mukaan se ei kuitenkaan sähköteknisiltä ominaisuuksiltaan sovellu muuntamon sijainniksi, koska etäisyydet kasvavat kohtuuttoman pitkiksi eikä asiakkaille voida toimittaa riittävän laadukasta sähköä. Hakijan mukaan kyseinen vaihtoehto on kaikista kallein toteuttaa.

Muuntamon toinen sijoitusvaihtoehto sijaitsee Vantaan kaupungin puistoalueella. Hakija toteaa, että Vantaan kaupunki ei asemakaavasta poiketen tule myöntämään lupaa vieraan verkkoyhtiön muuntamolle, joka palvelisi vain vieraan kaupungin asukkaita.

Hakijan mukaan vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja ei voida pitää kannattavina tai taloudellisesti millään tavalla perusteltuina. Hakija toteaa, että muuntamon suunniteltu sijainti kiinteistölle [REDACTED] on järkevin ja sähköverkon rakentamisen kannalta paras vaihtoehto. Ottaen huomioon nykyisen verkon sijainnin on myös loogista rakentaa korvaava muuntamo mahdollisimman lähellä olemassa olevaa muuntamoa. Lisäksi tämä sijainti on huomattavasti vaihtoehtoisia sijainteja edullisempi.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Sijoittamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön [REDACTED] omistajia on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti 2.7.2024 päivätyillä ja 4.7.2024 saantitodistuksin tiedoksi saatetuilla kuulemiskirjeillä.

Kiinteistön [REDACTED] osaomistajat (Jupperinkuja [REDACTED]) ovat antaneet kuulemisen johdosta vastineen, jossa he ilmaisevat vastustavansa puistomuuntamon sijoittamista hakemuksessa esitetylle sijoituspaikalle. Maanomistajat toteavat, että VM-merkintä on tehty asemakaavaan aikana, jolloin kiinteistölle ei ollut vielä rakennettu neljän perheen omakotitaloja. Maanomistajat katsovat, että valtavan puistomuuntamon sijoittaminen heidän omalle hallinnanjakosopimuksella jaetulle osuudelleen koko tontista tuntuu pihan alaan nähden ennenkuulumattomalta toimintatavalta alueella, jossa muitakin vaihtoehtoja on olemassa. Maanomistajat huomauttavat, että tätä asemakaavamerkintää ei ollut näkyvissä myöskään Espoon rakennusvalvonnan hyväksymissä lupapäätöksissä, kun rakennustyöt aloitettiin tontilla.

Vastineessa todetaan lisäksi, että muuntamon sijoittaminen katujen risteykseen heikentää näkyvyyttä ja lisää onnettomuusriskiä. Vastineen mukaan on yleisesti tiedossa, että risteys on vaarallinen jalankulkijoille huonon näkyvyyden vuoksi. Sijoituslupahakemuksessa esitetään

kyseiselle risteysalueelle kuitenkin valtavaa pysyvää näköestettä sen sijaan, että risteystä avarrettaisiin.

Lisäksi vastineessa mainitaan tiedonannon puutteet koskien muun muassa muuntamon vaatimaa turvaetäisyyttä ja mahdollisten kallion louhintatöiden vaikutuksia. Maanomistajat eivät salli VM-alueen rajan ylittämistä näissä tapauksissa.

Vastineen mukaan paras ratkaisu olisi muuntamon sijoittaminen vaihtoehtoiseen paikkaan, joka parantaa liikenneturvallisuutta ja yleistä hyvinvointia ja joka ei vaaranna pihan viihtyisyyttä. Maanomistajat ovat kuitenkin valmiita hyväksymään puistomuuntamon sijoittamisen kiinteistölle tietyin ehdoin. Ensinnäkin maanomistajat esittävät, että muuntamo ei saa vaikuttaa piha-alueen turvallisuuteen tai estää sen normaalia käyttöä. Toiseksi maanomistajat vaativat, että Espoon kaupungin on maisemoitava muuntamo, jotta puutarhan kauneus ja viihtyisyys säilyvät. Maisemointiin liittyvät kulut tulee kattaa kaupungin varoista.

Lopuksi maanomistajat vaativat, että muuntamon sijoittamisesta aiheutuvat haitat, kuten käyttörajoitukset, maisemahaitta ja sen vaikutus kiinteistön arvoon, on korvattava asianmukaisesti kiinteistön omistajille.

Muut kiinteistön [REDACTED] omistajat eivät ole antaneet kuulemiskirjeeseen vastineita.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin

Rakennusvalvontaviranomainen on varannut hakijalle tilaisuuden tulla kuulluksi maanomistajan vastineessa esitettyjen seikkojen johdosta.

Hakija toteaa, että hakemuksen kohteena oleva muuntamo on suunniteltu kiinteistölle [REDACTED] asemakaavassa merkitylle VM-alueelle. Asemakaava ”141300 Palomäki” on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.6.2003. VM-kaavamerkinnällä on osoitettu jakelumuuntamon määräävä rakennusala. Asemakaavamerkintä on ollut olemassa ennen omakotitalojen luvittamista ja rakentamista. Espoon kaupungin karttapalvelun rakennustietojen mukaan rakennukset ovat valmistuneet 2022. Näin ollen kiinteistön omistajat ovat olleet tietoisia siitä, että kiinteistölle saatetaan tulevaisuudessa rakentaa muuntamo ja heidän olisi tullut huomioida se omissa suunnitelmissaan.

Hakijan mukaan muuntamon sijoitusta suunniteltaessa on otettu huomioon teknisten toteutusmahdollisuuksien ja kohtuullisten kustannusten lisäksi asemakaavan toteutuminen. Muuntamon jakelualueella ei ole toista VM-aluetta eikä yleisillä alueilla ole muuta sopivaa paikkaa muuntamolle. Myös muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on kartoitettu sijoituslupahakemuksen mukaisesti ja todettu, että vaihtoehtoiset sijoituspaikat eivät ole teknisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisia. Muuntamo on uusittava, koska nykyinen alueella sijaitseva pylväsmuuntamo on tekniikaltaan vanhentunut ja häiriöaltis ja lisäksi riittämätön alueen kasvaneeseen sähköntarpeeseen.

Kiinteistön omistaja on vastineensa mukaan huolestunut muuntamon sijoitukseen liittyen erityisesti risteysalueen turvallisuudesta, turvaetäisyydestä ja pihan käyttömahdollisuuksista muuntamon läheisyydessä sekä muuntamon asentamisen vaatimasta louhintatyöstä. Hakija toteaa, että sen käsityksen mukaan kaupungin kaavoituksessa ja katusuunnittelussa huomioidaan myös alueen turvallisuusnäkökohdat. Lisäksi muuntamon sijoitusta on yhteensovitettu Espoon kaupungin

tilaamaan katusuunnitelmaan ja näkemätarkastelu risteyksen suhteen on tehty. Sijoituslupahakemuksen liitteenä on erillinen esitys, jossa näytetään muuntamo katurakentamisen eri vaiheissa.

Hakija huomauttaa, että maanomistajan vastineessaan esittämä sijoitussuunnitelmaluonnos on vanhentunut. Valitulla muuntamotyypillä ei ole erityisiä turvaetäisyysvaatimuksia ja siksi sellaisia ei ole esitetty sijoituslupahakemuksen suunnitelmissa. Carunalle on kuitenkin mahdollistettava kulku muuntamon ympärillä, esimerkiksi muuntamon julkisivun huoltotöihin liittyen. Muutoin muuntamo ei haittaa tontin tavanomaista käyttöä. Varsinaiset sähkötekniset huoltokäynnit muuntamoon tehdään katualueelle avautuvien huolto-ovien kautta.

Hakijan mukaan louhinta suoritetaan työalueella hallitusti. Kohteeseen sopivasta menetelmästä riippuen tehdään tarvittavat kartoitukset ja tärinämittaukset. Muuntamo sijoitetaan katutasoon rinteeseen tehtävään syvennykseen, jotta se sopeutuu mahdollisimman hyvin maisemaan. Muuntamon asennuskuopan kaivuutyöt saattavat ulottua hieman VM-alueen ulkopuolelle luoteiskulmassa. Maanpinta ennallistetaan asennustyön jälkeen.

Hakija toteaa, että muuntamon ääniolosuhteet on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Äänen voimakkuus jää arviolta maksimissaan 53 dB tasolle riippuen muuntajan kuormitustilanteesta. Kyseinen dB-taso vastaa hiljaisimpien ilmalämpöpumppujen tuottamaa ääntä. Muuntamon 160 mm paksut betoniseinät ja kolmelta suunnalta suljettu rakenne ohjaavat muuntajakoneen tuottaman äänen pois tontilta.

Hakija toteaa lopuksi, että muuntamon sijoittamisesta aiheutuva haitta ja vahinko korvataan maanomistajalle. Pääsääntöisesti Caruna sopii korvauksesta suoraan maanomistajan kanssa. Mikäli korvauksesta ei päästä sopimukseen, maanomistaja voi halutessaan hakea korvauksen määrittämistä lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

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 sijoittamisesta 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 parantaa sähköverkon toimintavarmuutta Espoon kaupungin Jupperin kaupunginosassa. Lähialueella sijaitseva vanha pylväsmuuntamo on tekniikaltaan vanhentunut ja häiriöaltis, minkä lisäksi sen teho on riittämätön alueen kasvaneen sähköntarpeen kattamiseen. Suunniteltu muuntamo palvelee saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanha korvattava muuntamo.

Hakija on vertaillut sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja. Uusi muuntamo on suunniteltu kiinteistölle [REDACTED] asemakaavassa merkitylle VM-alueelle, joka sijaitsee lähimpänä korvattavaa, olemassa olevaa

muuntamoa. Hakijan selvityksen perusteella muut sijoitusvaihtoehdot ovat teknisesti toteuttamiskelvottomia. Ensimmäisessä sijoitusvaihtoehdossa etäisyydet kasvavat kohtuuttoman pitkiksi, eikä asiakkaille voida toimittaa riittävän laadukasta sähköä. Toisessa sijoitusvaihtoehdossa muuntamo sijoittuisi puolestaan toisen kaupungin alueelle. Hakija on vertaillut myös eri sijoitusvaihtoehtojen toteutuskustannuksia. Hakemuksen kohteena olevan reitin kustannukset ovat 17 942 euroa. Hakijan esittämässä muuntamon ensimmäisessä sijoitusvaihtoehdossa toteutuskustannukset ovat 89 347 euroa ja toisessa sijoitusvaihtoehdossa 69 439 euroa.

Maanomistajan kuulemisessa esitetyn liikenneturvallisuutta koskevan huomautuksen osalta on tiedusteltu näkemystä Kaupunkisuunnittelukeskuksesta ja Kaupunkitekniikan keskuksesta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen näkemyksen mukaan kyse ei ollut varsinaisesta kaavasta poikkeamisesta, ja kysymykset ohjattiin Kaupunkitekniikan keskuksen. Kaupunkitekniikan keskus on todennut hyväksyvänsä muuntamon sijoittamisen kyseiselle VM-alueelle. Hakija on tarkentanut muuntamon sijaintia Kaupunkitekniikan keskuksen pyynnöstä liitteenä olevassa lisäselvityksessä.

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. Muuntamon sijoituspaikka on suunniteltu sille asemakaavassa merkitylle alueelle, johon muuntamon on arvioitu kaavoituksessakin soveltuvan. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle tarpeetonta haittaa. VM-alueen merkintä on ollut kaavassa ennen kuin kiinteistölle on myönnetty rakennusluvat ja tieto kaavamerkinnoista on ollut maanomistajien saatavilla.

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

Tämän sijoittamispäätöksen antaminen ei poista mahdollista muun luvan tarvetta. Tällä päätöksellä ratkaistaan vain MRL 161 §:n mukainen sijoittamisoikeus. Maisemointiin liittyviä vaatimuksia ei ratkaista sijoittamisoikeutta koskevan asian käsittelyn yhteydessä.

Maksu

Tästä päätöksestä veloitetaan voimassa olevan rakennusvalvontataksan (Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä) 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 1000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660€. Maksu tästä päätöksestä on 1000 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 rasiitetun kiinteistön kohdalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi

MRL 144 §

MRL 145 §

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA, Liite 1_asemapiirros (sisältää henkilötietoja)
- 2 EI JULKAISTA, Lisäselvitys muuntamon sijainnista ja turvallisuudesta, sisältää henkilötietoja

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lautakuntahakemus_M1189916 Jupperinkuja (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Liite 2 muuntamon tyyppipiirustus (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Liite 3_maastoleikkaus (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Liite 4_Muuntamo ja katusuunnitelma, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Yleiskartta (sisältää henkilötietoja)
- Jupperinkuja-Valokuvaliite
- EI JULKAISTA, Kiinteistön osaomistajien vastine, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hakijan vastine maanomistajan kuulemiseen, (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

hakija
kiinteistön omistajat