

Hakemus yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamiseksi (6. kaupunginosan korttelin 85 tontti 17, Rantamajantie 4b, yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittaminen sekä aloitusluvan myöntäminen)

361/10.03.00/2016

RAKL 14.12.2016 § 82

Lisätiedot:

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 09 5056 211  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Caruna Oy hakee Kauniaisten kaupungin rakennusviranomaiselta MRL:n 161 §:n mukaista lupaa 0,4 kV:n maakaapelin sijoittamiselle tontille 235-6-85-17. Lisäksi haetaan MRL 144 §:n mukaista aloitusoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta.

**(hakemus liitemateriaalina)**

Maankäyttö ja rakennuslain **161 §:ssä (Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen)** sanotaan mm. seuraavaa:

*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.*

*Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.*

*Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitettujen johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.*

Maankäyttö ja rakennuslain **144 §:ssä (Aloittamisoikeus)** sanotaan mm. seuraavaa:

*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 tarkoitettujen päätöksen yhteydessä.*

*Muutoksenhakutuomioistuinin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeuden päätöksestä tässä momentissa tarkoitettussa asiassa*

*voidaan valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain pääasian ratkaisusta tehtävän valituksen yhteydessä.*

*Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.*

Kiinteistön omistajien kesken on laadittu hallinnanjakosopimus **(hallinnanjakosopimus liitemateriaalina)**.

Hallinnanjakosopimuksessa kiinteistö on jaettu kolmeen osaan A, B ja Y. Nyt ollaan hakemassa lupaa sijoittaa maakaapeli, joka palvelee alueella B sijaitsevaa rakennusta, liitekarttojen Reittivaihtoehto 1 mukaisesti. Maakaapeli tulisi sijoittamaan sekä alueelle Y, että alueelle B. Alue Y on tontinomistajien yhteisesti hallinnoimaa aluetta, jolle ei saa hallinnanjakosopimuksen mukaisesti rakentaa muuta kuin ajotien määräosille ja yhteiskäytössä olevia tiloja.

Alueen A omistajat vastustavat maakaapelin sijoittamista yhteisalueelle (alue Y karttaliitteessä).

Kiinteistön toisen rakennuspaikan (A) omistajien omaa rakennusta palveleva maasähkökaapeli kulkee myös kyseisellä yhteisalueella (Y).

Hallinnanjakosopimuksessa on esitetty että ”osapuolilla on asemakaavan mukaiset yhteneväiset oikeudet kiinteistöön mahdollisesti kohdistuviin oikeuksiin ja etuuksiin”.

Hakija on hakemuksessaan perustellut toimenpidettä seuraavasti:  
*Jotta yhtiömme paikallisena verkonhaltijana pystyy täyttämään sähkömarkkinalain (588/2013;4 luku 20 § ja 9 luku 67 §) asettaman velvollisuuden häiriöttömään sähkötoimitukseen asiakkailleen, on kiinteistön omistajan sallittava johdon sijoittaminen omistamalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakemuksen kohteena oleva 0,4 kV:n maakaapeli tulee toimimaan rakenteilla olevan vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen sähköliittymäkaapelina. Maakaapelin sijoittamisesta on käyty neuvotteluja kiinteistön omistajien kanssa tuloksetta. Linjan sijoituksen osalta on tarkasteltu eri vaihtoehtoja kiinteistöille koituvan haitan minimoimiseksi. Sijoitusvaihtoehdot, joissa kierretään tontti 235-6-85-17, ovat selkeästi kalliimpia toteuttaa ja huomattavasti vaikeampia huoltaa.*

Aloitustuvan hakemista on perusteltu sillä, että väliaikaissähkö ei riitä talvikauden lämmittämiseen eikä tarvittaviin kuivaustoimenpiteisiin.

#### **Hakijan esittämä vaihtoehtojen vertailu:**

Hakemuksessa on esitetty, että haettavan **Reittivaihtoehdon 1** kustannukset olisivat n. 5500€, kun taas Reittivaihtoehdon (2 ja 3) 9 515€ ja 9 948 €.

Hakemuksessa on esitetty, että myös rakentamisesta aiheutuvat haitat olisivat vaihtoehtoisissa toteutuksissa suuremmat.

**Reittivaihtoehto 2** menee Rantamajantie 4a sijaitsevan kiinteistön (235-6-85-16) pihon läpi. Kyseisellä reitillä on asukkaan erikoiskiveystä, pihanurmikkoa ja istutuksia, mitkä vaurioituisivat kaivun yhteydessä, lisäksi

asennetun johdon huoltaminen vikatilanteissa olisi huomattavasti haastavampaa kyseisessä tapauksessa.

**Reittivaihtoehto 3** menee hyvin samankaltaista väylää kuin 2, mutta kahden kiinteistön (235-6-85-12 ja 235-6-85-13) kautta. Kyseiset vaihtoehdot kulkevat kulkuväylien ulkopuolella, yksityisalueiden sisällä, mistä johtuen kaapelin sijoittamiseen suostumusten saaminen on lähes perusteeton.

Kiinteistön omistajia on kuultu todisteellisesti (**kiinteistönomistajien selvitykset liitemateriaalina**).

**Myönteisen päätöksen edellytykset MRL 161 § mukaisesti ovat:**

- sijoittamista ei muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin
- johtoja tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista
- kiinteistölle ei saa aiheutua tarpeetonta haittaa.

Kyseinen työ tulee suorittaa siten, että kiinteistölle ei aiheudu tarpeetonta haittaa.

Työn suorittamiselle tulee nimetä vastuhenkilö, vastuuhenkilön yhteystiedot tulee ilmoittaa rakennuspaikalle asetettavassa kyltissä.

Johto sijoittuu kiinteistölle, jolla sijaitsevaa rakennusta se palvelee. Päätöstä haetaan, koska toinen hallinnanjako-osapuoli ei ole ollut suostuvainen kaapelin sijoittamiselle alueelle, jota osapuolet hallinnoivat yhteisesti. Kaapelin sijoittaminen sille kiinteistölle, minkä rakennusta se palvelee, voitaneen pitää kohtuullisena, kun vaihtoehtona on, että kaapeli sijoitettaisi täysin ulkopuolisen omistamalle kiinteistölle.

Johto ei sijoitu rakennusalueille, joten se ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Esitettyssä vaihtoehdossa kaapeli sijoittuu sisääntulotien kohdalle, maan alle, joten voidaan todeta, ettei kaapelin sijoituksesta kyseiseen paikkaan aiheudu minkäänlaista haittaa.

Hakija on saanut Kauniaisten kaupungilta myönteisen sijoitusluvan kaapelin tuomiselle kiinteistön rajalle, Rantamajantien 4b:n tieliittymän kohdalle (**sijoituslupapäätös liitemateriaalina**).

Edellä esitetyn perusteella voidaan siis katsoa, että kyseinen aluetta B palveleva maakaapeli voidaan sijoittaa kyseiselle yhteisalueelle, esitetyn Reittivaihtoehdon 1 mukaisesti.

**EHDOTUS:**

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja aloitusoikeuden ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin ehdoin:

Hakijan on asetettava 3500 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.