

Oikaisuvaatimus yhdyskuntalakimiehen päätökseen 3.10.2023 § 3

RAKYMPLK 20.12.2023 § 74
3455/10.03.00.08/2022

██████████ on tehnyt 22.10.2023 oikaisuvaatimuksen yhdyskuntalakimiehen viranhaltijapäätöksestä 3.10.2023 § 2/2023. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:lle on myönnetty oikeus 20 kV ilmajohdon ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamiseen kolmelle kiinteistölle, joista yksi on oikaisuvaatimuksen tehneen kuolinpesän omistama Karila-niminen tila, kiinteistötunnus 167-435-30-30. Muiden kiinteistöjen omistajat eivät ole tehneet oikaisuvaatimusta.

Oikaisuvaatimus on tehty oikaisuvaatimusajan kuluessa.

Karila-tilan omistajat vaativat ensisijaisesti, että yhdyskuntalakimiehen päätös on ensisijaisesti hylättävä ja asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi, koska päätös on puutteellisesti valmisteltu. Toissijaisesti Karila-tilan omistajat vaativat, että asia on ratkaistava uudelleen ja päätöstä on muutettava siten, että sähkölinja toteutetaan joko maakaapelina tai sähkölinjan linjausta muutetaan siten, että uusittavaa johtoa ei sijoiteta Hiiskoskenraitin varteen vaan Lohivaarantien varteen. Lisäksi Karila-tilan omistajat vaativat, että heille toimitetaan liiteaineiston osalta korjattu päätös.

Oikaisuvaatimuksen tekijöille on toimitettu asianmukaisesti tulostettu liiteaineisto.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu seuraavasti:

- Sähkölinjan sijoittaminen eri puolille Hiiskoskenraittia ei poista päätöksen kohtuuttomuutta, koska Karila-tilan puulaani sijaitsee juuri sillä alueella, jolle ilmajohto ollaan sijoittamassa;
- Ilmajohdosta vapaaksi jäävällä alueella Karila-tilasta ei ole tieliittymää eikä ole varmuutta siitä, että ely-keskus myöntäisi Karila-tilalle oikeuden tieliittymään;
- Päätös ei sisällä suunnitelmaa eikä kustannusarviota puutavaran lastauksen varmistamiseksi;
- Puutavaran lastausta koskevaan ongelmaan ei ole kiinnitetty huomiota, vaikka valmisteluvaiheen lausunnoissa asia on nimenomaisesti tuotu esille;
- Ilmajohdon sijoittamisen vaikutuksia ei ole tutkittu ja tarkasteltu kunnolla. Viranhaltijapäätös on tehty hakijan ilmoittamien ylimalkaisten suunnitelmien perusteella;
- Hanke eli metsässä kulkevan johdon sijoittaminen tien varteen olisi toteutettavissa maanomistajille vähemmän haittaa aiheuttavalla tavalla eli maakaapelina. Maakaapeloinnin elinkaarikustannuksia ei ole tarkasteltu vaikka sitä on vaadittu. Riittävä peruste maakaapeloinnin hylkäämiselle ei voi olla se, että maakaapelointi ei poista haittoja kokonaan tai että ilmajohto on hakijan periaatteellinen linjaus. Maakaapeli poistaisi lähes kaikki maanomistajille aiheutuvat haitat;
- Ilmajohdon siirtäminen pois nykyisestä sijainnista vapauttaa maanomistajat sellaisesta rasitteesta, josta he ovat jo aikanaan saaneet korvauksen. Kyseessä on todennäköisesti samat omistajat, joiden maalle johto sijoittuisi, jos johto sijoitettaisiin oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimalla tavalla Lohivaarantien varteen;
- Esitettyjen vaihtoehtojen puutteellisuus ilman selvityksiä ja mahdollisuuksia antaa niihin vastine muodostaa selkeän valitusperusteen.

Vastine oikaisuvaatimukseen:

Käsitteltävänä ollut hakemus on koskenut 20 kV keskijännitelinjan uusimista ja samalla siirtämistä metsästä tien varteen. Perusteeksi siirrolle hakija on ilmoittanut pienemmän vikaherkkyuden ja helpomman huollettavuuden.

Hakemuksessa on esitetty kolme sijoittamisvaihtoehtoa, joissa kaikissa on ollut kysymys ilmajohdon sijoittamisesta ely-keskuksen ylläpitämän Hiiskoskenraitin varrelle.

Hakemuksen kohteena olleiden kiinteistöjen omistajat ovat esittäneet johdon sijoittamista Lohivaarantien varteen tai johdon toteuttamista maakaapelina. Hakija on ilmoittanut, että se haluaa sijoittaa johdon ely-keskuksen ylläpitämän tien varteen, koska sellaisten talvikunnossapito on varmempaa kuin yksityisteiden, kuten Lohivaarantien talvikunnossapito. Hakija on ilmoittanut myös, että hankkeen toteuttaminen maakaapelina ei tässä kohteessa tule kysymykseen, koska maakaapeloinnin hinta on kaksinkertainen ilmajohtoon verrattuna. Maakaapelointi ei myöskään lisäisi toimitusvarmuutta, koska linja on muilta osin toteutettu ilmajohtona.

Hakemusta käsiteltäessä riidatonta on ollut se, että sähköjohdon sijoittaminen aiheuttaa haittaa maanomistajille. Haittaa muodostuu siitä, että sähkölinjan alle jää metsämaata ja siitä, että sähkölinjan kohdalla puutavaran varastointi suoraan Hiiskoskenraitin varteen ei ole enää mahdollista. Tämä edellyttää, joko pistotien ja varastointipaikan tekemistä kauemmas tiestä tai pidempää lähikuljetusmatkaa tilan sisällä. Molemmat aiheuttavat maanomistajalle kustannuksia.

Maanomistajalla on oikeus saada edellä mainitusta haitasta korvaus. Tässä tapauksessa hakija ja maanomistajat eivät olleet päässeet sopimukseen riittävästä korvauksesta, joten asia on jouduttu ratkaisemaan maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisessa menettelyssä.

Yhdyskuntalakimiehen tekemässä viranhaltijapäätöksessä on katsottu, että hakemuksessa esitetyistä vaihtoehtoista vaihtoehto 1 aiheuttaa maanomistajille vähiten haittaa, koska linja sijoittuu suunnilleen puoliksi vastakkaisilla puolilla tietä olevien maanomistajien maille. Kummallekin kiinteistölle jää osalla kiinteistöä mahdollisuus puutavaran lastaukseen ja varastointiin Hiiskoskenraitin varrella. Tämä vähentää tarvetta uusien pistoteiden ja lastauspaikkojen rakentamiseen vaikkakaan ei välttämättä täysin poista sitä.

Linjan sijoittuminen Hiiskoskentien varteen pienentää sähkölinjan alle jäävää aluetta, koska tien puolella osa johtokadusta sijoittuu tiealueelle.

Lohivaarantien varteen sijoittuvaa vaihtoehtoa ei ole voitu hakemusta käsiteltäessä arvioida, koska hakemus ei ole sisältänyt kyseistä sijoittamisvaihtoehtoa ja hakija on ilmoittanut, että se ei sähköverkon ylläpitäjänä pidä kyseistä vaihtoehtoa sähkönjakelun ja sähkön toimitusvarmuuden kannalta perusteltuna. Todettakoon, että myös kyseinen vaihtoehto sijoittuisi yksityisten maanomistajien maille, joten kyse ei olisi haitan poistumisesta tai vähentymisestä vaan kohdistumisesta eri maanomistajiin.

Sähköjohdon toteuttamistavan osalta viranhaltijapäätöksessä on kokonaisarvion perusteella päädytty siihen, että huomioiden johdon sijoittaminen riidanalaiselta osin eri puolille tietä kahden eri maanomistajan maille, yksittäiselle maanomistajalle ilmajohdosta aiheutuvaa haittaa on pystytty vähentämään siinä määrin, että ilmajohdon ja maakaapelin välinen kustannusero huomioiden perusteita hakijan velvoittamiselle toteuttamaan sähköjohto maakaapelina ei tässä tapauksessa ole.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että asian käsittelyn yhteydessä viranomaisen olisi tullut laatia suunnitelma ja kustannusarvio puutavaran lastauksen varmistamiseksi, väite on perusteeton. Viranhaltijapäätöksessä ongelma on tunnistettu mutta kysymyksessä on ongelma, jota ei voida ratkaista sähköjohdon sijoittamista koskevassa päätöksessä. Puutavaran lastaus ja varastointi eivät sähkölinjan sijoittamisen takia esty mutta sähkölinja vaikuttaa joko tilan sisäisiin lähikuljetusmatkoihin tai aiheuttaa tarpeen tehdä uusi tai uusia pistoteitä ja varastointipaikkoja tilan alueelle. Näistä aiheutuvat kustannukset on hakijan korvattava lunastuslain mukaisesti.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että päätös on virheellinen sillä perusteella, että ei ole varmuutta uutta liittymää koskevan luvan saamisesta ely-keskukselta, väite on myöskin perusteeton. Ely-keskuksen lupa liittyy aina hakemukseen, jossa on nimetty paikka, johon lupaa haetaan. Kiinteistön omistajan asia on arvioida oman tilansa osalta mahdollisten uusien liittymien tarve ja sijainti ja selvittää mahdollisuus liittymää koskevan luvan saamiseen. Tämän asian käsittelyn yhteydessä ei ole tullut esille sellaista selvitystä, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöllä ei olisi mahdollisuutta saada lupaa mahdollisesti tarvittavalle liittymälle. Tarvittavien liittymien, pistoteiden ja varastointipaikkojen määrä ja niistä maanomistajalle aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ovat osa sitä haittaa, josta maanomistajalla on oikeus saada hakijalta lunastuslain mukainen korvaus.

Yhteenveto

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa ja kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamisesta muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Tässä tapauksessa hakijalla eli Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:llä on ollut perusteltu tarve uusia sähköjohto ja siirtää uusi linja vikojen toteamisen ja korjaamisen kannalta edullisempaan paikkaan eli tien varteen. Hakija on saanut sovittua linjan uudesta sijoittamisesta muiden maanomistajien kanssa vapaaehtoisin sopimuksin mutta joutunut hakemaan maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaista sijoittelulupaa hakemuksessa mainittujen kolmen kiinteistön osalta. Erityinen ongelma sopimusneuvotteluissa on osapuolten kannanottojen mukaan ollut sijoittamisesta maksettavan korvauksen suuruus.

Yhdyskuntalakimiehen päätöksessä on arvioitu maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetyllä tavalla sijoittamisen edellytykset ja se, ettei linjan sijoittamisesta päätöksessä sanottuun paikkaan, aiheudu kiinteistön omistajalle tarpeetonta haittaa. Oikaisuvaatimuksessa ei ole tullut esille mitään sellaista, jonka perusteella päätös olisi kumottava tai sitä olisi muutettava. Sijoittamisesta maanomistajalle aiheutuvan haitan korvausta koskevat kysymykset ratkaisee, mikäli niistä ei saada sovittua, maanmittauslaitoksen määräämää lunastustoimikunta.

Valmistelijat: rakennustarkastaja, yhdyskuntalakimies

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

hylätä [REDACTED] oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa yhdyskuntalakimiehen 3.10.2023 § 3 päätöksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.