

Hakemus yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamiseksi Kiteen Loukunvaarassa

22/10.03.00.09/2022

Ympäristölautakunta 12.04.2023 § 27

Yleiskuvaus

Pohjois-Karjalan Sähkö Oy hakee Kiteen ympäristölautakunnalta maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaista lupaa yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseksi, koska maanomistajan kanssa ei ole saatu tehtyä sopimusta asian suhteen. Sijoittamisesta ei ole myöskään sovittu alueella olevan yksityistien tiekunnan kanssa. MRL 161 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen päättää asiasta.

Hakijan puolesta asiaa hoitaa valtakirjalla suunnitelmien laatija Elvera Oy.

Hankekokonaisuus

Saneeraustyö liittyy PKS Sähkönsiirto Oy:n Varma Verkko-projektiin, jonka tavoitteena on sähköverkon laajamittainen uusiminen niin, että pitkien sähkökatkojen riski poistuu vuoden 2036 loppuun mennessä. Kyseessä olevan alueen nykyinen sähköverkosto on pääsääntöisesti metsissä kulkeva 1960-1970-luvuilla rakennettu ilmajohtoverkko, joka on tarkoitettu maakaapeloida 1 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeliratkaisuilla.

Hakemuksen vaihtoehdon VE1 mukainen hankkeen yleissuunnitelma alueelle on esitetty hakemuksen liitteessä 7.

Hakemuksen kohteet

Hakemuksen vaihtoehdon VE1 ja hakemuksen ensisijainen kohde on kiinteistö [REDACTED]. Kiinteistön omistajan kanssa ei ole saatu tehtyä yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseen oikeuttavaa sopimusta.

Toimenpiteen johdosta ei ole myöskään tehty sopimusta [REDACTED] kanssa. Yksitystien osakkaina ovat kiinteistön [REDACTED] ja kiinteistön [REDACTED]. Kaikki hakemuksessa esitetyt vaihtoehdot edellyttävät määräystä asiasta, joka vaikuttaa myös kyseessä olevaan yksityistiehen.

Suunnitelmavaihtoehdot VE2 ja VE3 käsittävät toimenpiteitä myös kiinteistön [REDACTED] alueella.

Hakemuksen kohteiden kaavatilanne

Hakemuksen kohteina olevien kiinteistöjen alueella ei ole voimassa olevia asema- tai yleiskaavoja. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (lainvoimainen 8.7.2021 alkaen) esitettyjen vaihtoehtojen toimenpidealueella on kaavamerkintä 'Peltobiotalousalue' (pb). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä yhtenäisiä peltoalueita, joille sijoittuu tärkeitä maaseutuelinkeinoja, erityisesti maanviljelyä.

Alueen kaavatilanteella ei ole vaikutusta hakemuksessa esitettyjen vaihtoehtojen mukaiselle toteuttamiselle.

Hankkeen toteuttamisvaihtoehdot ja perustelut

Hakemuksessa on esitetty hankkeen toteuttamiselle kolme (3) vaihtoehtoa. Hakijan ensisijainen vaihtoehto on vaihtoehto VE1.

Vaihtoehtojen kustannusvertailu on esitetty tarkemmin hakemuksen liitteessä 5 kustannusvertailu.

Vaihtoehto VE1:

Toimenpiteet:

- 1) 0,4 kV:n kaapelin, pituus n. 270 metriä, sijoittaminen liitteen 2
- 2) suunnitelman mukaisesti yksityistien reunaan.
- 3) Olemassa olevan ilmajohdon purkaminen.

Perustelut:

- 1) Vaihtoehto palvelee parhaiten Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:n strategiaa, jossa 0,4kV:n johdot pyritään kaapeloimaan sähkönjakeluvarmuuden parantamiseksi.
- 2) Vaihtoehdon VE1 mukaisesta sijoittamisesta ja olemassa olevan ilmajohdon purkamisesta on sovittu kiinteistön [REDACTED] omistajien kanssa.
- 3) Johtoalueen korvausperusteet ovat yhteneväiset kaikille.
- 4) Sähkömarkkinalaki 51 § edellyttää sähkönjakelun toimintavarmuuden parantamista. Jakeluverkko on suunniteltava, rakennettava ja ylläpidettävä siten, että jakeluverkon vikaantuminen myrskyn tai lumikuorman seurauksena ei aiheuta asemakaava-alueella yli kuusi tuntia kestäväää sähkönjakelun keskeytystä eikä muualla alueella yli 36 tuntia kestäväää keskeytystä.
- 5) Vaihtoehto VE1 ei hakijan näkemyksen mukaan aiheuta maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Kaapelit sijoitetaan pääsääntöisesti olemassa olevien teiden varsille ja olemassa olevien rakenteiden läheisyyteen.
- 6) Vaihtoehto VE1 on kustannuksiltaan edullisin; n.7978 €.

Vaihtoehto VE2

Toimenpiteet:

- 1) Olemassa olevan ilmajohdon purkaminen
- 2) Uuden 0,4 kV:n ilmajohdon rakentaminen tien viereen kiinteistölle [REDACTED].
- 3) Ilmajohtoa varten raivataan uusi kolme (3) metriä leveä johtokatu.
- 4) 0,4 kv:n maakaapelin rakentaminen kiinteistölle [REDACTED].

Perustelut:

- 1) hakemuksessa ei ole esitetty erityisiä perusteluita vaihtoehtoa varten.
- 2) Hakemuksen ja suunnitelmien perusteella voidaan todeta, että verrattuna vaihtoehtoon VE1, vaihtoehto VE2 aiheuttaa Oskarila-tilan omistajalle enemmän haittaa mm. ilmajohdon vaatiman 3 metriä leveän johtokadun raivaamisen takia.
- 3) Lisäksi voidaan todeta, että esitetty vaihtoehto ei ole hakijan strategian mukainen.
- 4) Vaihtoehto on rakennuskustannuksiltaan toiseksi edullisin; noin 9955 €.

Vaihtoehto VE3

Toimenpiteet:

- 1) Olemassa oleva 0,4 kV:n ilmajohto uusitaan 1 kV:n johdoksi.
- 2) Uusittavalta osalta pylväät vaihdetaan johtimiseen.
- 3) Rakennetaan uusi puistomuuntamo sekä siihen liittyvät kaapelit (mm. maakaapeli kiinteistölle 14-1).
- 4) Olemassa oleva johtokatu levitetään kolmen (3) metrin leveydelle.

Perustelut

- 1) Hakemuksessa ei ole esitetty erityisiä perusteluita vaihtoehtoa 3 varten.
- 2) Hakemuksessa todetaan, että Pohjois-Karjalan Sähkö Oy pitää reittivaihtoehtoa VE3 kustannuksiltaan liian kalliina eikä siten hyväksy kyseistä vaihtoehtoa.
- 3) Hakemuksen ja suunnitelman perusteella voidaan todeta, että verrattuna vaihtoehtoon VE1, vaihtoehto VE3 aiheuttaa enemmän haittaa kiinteistöjen 14-7 ja 14-1 omistajille mm. ilmajohdon vaatiman 3 metriä leveän johtokadun raivaamisen takia (puiden kaataminen).
- 4) Kallein vaihtoehto. Rakennuskustannukset ovat noin 21669 €.

Liite 8 Hakemuksen vaihtoehdon VE1 kohteena olevan kiinteistön omistajan näkemys

Hakemuksen liitteessä 8 on vaihtoehdon VE1 mukaisen kiinteistön omistajan viesti hankkeen suunnitelmien laatijalle. Viestissä kiinteistön omistaja on mm. kieltäytynyt hyväksymästä sijoittamissopimusta maakaapelin sijoittamiseksi. Kiinteistön omistajan viesti on luettavissa kokonaisuudessaan oheismateriaalina päätöksen tekijöille.

Kiinteistöjen omistajien kuuleminen

Kiteen rakennusvalvonta suoritti kyseessä olevien kiinteistöjen omistajien sekä kyseessä olevan tiekunnan osakkaiden kuulemisen todisteellisena tiedoksiantona.

Kiinteistön [REDACTED] omistaja ilmoitti, että ei hyväksy edelleenkään vaihtoehtoa VE1. Hänen mielestään vaihtoehto VE3 olisi sopivin vaihtoehto.

Kiinteistön [REDACTED] omistajat esittivät huomiona, että he voivat hyväksyä kiinteistölleen myös ilmajohdon sijoittamisen. Kiinteistön omistajat toivat ilmi myös, että heidän kiinteistöllään on kalliota, joka voi aiheuttaa ongelmia maakaapeloinnille.

Palautetut kuulemislomakkeet huomioineen ovat oheismateriaalina.

Hakijan vastine kiinteistön omistajien kuulemiseen

Hakijan vastineen on antanut valtakirjalla PKS Sähkönsiirto Oy. Vastineessa todetaan, että kuulemisessa esitetystä vaihtoehdosta VE3, alueella jäisi ilmajohtoa, mikä ei ole toimitusvarmuusstrategian mukaista ja lisäksi vaihtoehto on rakentamiskustannuksiltaan noin kolminkertainen vaihtoehtoon VE1 verrattuna. Lisäksi vaihtoehto VE3 on kunnossapito- ja huoltokustannuksiltaan merkittävästi suurempi kuin VE1.

Tämän lisäksi vastineessa mainitaan, että sijoituslupaharkinta on varsinaisista liittyvistä korvauksista erillinen prosessi.

Vastine on oheismateriaalina.

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1. momentin mukaisesti; 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.

Kyseessä olevan hakemuksen mukaisten vaihtoehtojen todetaan olevan sellaisia, että niistä mikään ei erityisesti vaikeuta alueen kaavoittamista, kaavan toteuttamista eikä aiheuta kiinteistöille tai yksityistielle tarpeetonta haittaa.

Lisäksi todetaan, että Kiteen rakennusvalvontaviranomainen ei päättä asiaan kuuluvista korvausasioista. Mahdollista korvauksista todetaan maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 3 momentissa seuraavaa: *”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.”*

Mahdollisesta lunastustoimituksesta vastaa maanmittauslaitos.

Oheismateriaali

Oheismateriaalina on hakemus yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamiseksi sekä liitteet:

- liite 1: sijaintikartat
- liite 2: suunnitelmakartta VE1
- liite 3: suunnitelmakartta VE2
- liite 4: suunnitelmakartta VE3
- liite 5: kustannusvertailu
- liite 6: PKS-valtakirja
- liite 7: yleissuunnitelma
- liite 8: maanomistajan lausunto
- liite 9: lähetteet kiinteistön omistajien kuuleminen
- liite 10: kiinteistön omistajien kuulemisen vastaukset
- liite 11: valtakirja
- liite 12: hakijan vastine
- liite 13: valtakirja
- liite 14: ote sähköverkoston vuokrasopimuksesta

Valmistelijä ja esittelijä

rakennustarkastaja Henri Asikainen, p. 040 105 1217,
henri.asikainen@kitee.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä hakemuksen mukaisen hankkeen toteutettavaksi hakemuksen vaihtoehdon VE1 mukaisesti.

Päätöksen perustelut:

sijoittamisen ei katsota vaikeuttavan kaavoitusta tai sen toteuttamista eikä sijoittaminen aiheuta kyseessä oleville kiinteistöille tarpeetonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesti. Lisäksi todetaan, että esitetyistä vaihtoehdoista vaihtoehdon VE1 todetaan olevan kyseessä oleville kiinteistöille vähiten haittava, sähkön toimituksen varmistamiseksi varmin ratkaisu sekä samalla myös esitettyjen kustannusarvioiden mukaan halvin vaihtoehto.

Tästä päätöksestä peritään hakemuksen saapumisaikaan voimassa olleen Kiteen rakennusvalvontaviranomaisen taksan mukaiset maksut:

- yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen 150 €
- kiinteistön omistajien kuuleminen 30 € / omistaja.

Tämä päätös toimitetaan todisteellisena tiedoksiantona hakijalle ja kyseessä olevien kiinteistöjen omistajille.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella hallinto-oikeuteen liitteenä olevan valitusohjeen mukaisesti.

Lainvoimainen myönteinen päätös on rekisteröitävä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin. Kiteen rakennusvalvonta toimittaa asiaan kuuluvat asiakirjat Maanmittauslaitokselle, kun tehty päätös on lainvoimainen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.