

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistöllä Loftkulla 753-432-1-216 / Placering av samhällstekniska anordningar på fastigheten Loftkulla 753-432-1-216

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 81

128/10.03.00.07/2024

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Kiinteistö

Loftkulla 753-432-1-216.

Hakija

Keravan Energia Oy.

Toimenpide

Sähköjohdon sekä siihen liittyvien pylväiden ja rakenteiden sijoittaminen kiinteistön Loftkulla 753-432-1-216 alueelle liitteenä olevan suunnitelmaversion Liite 4 (4_Suunnitelma_Sivermaantie_A3_1500.ver6) mukaisesti. Keravan Energia Oy (hakija) pyytää hankkeelle aloitusluvan muutoksenhausta huolimatta.

Hakemus

Keravan Energia Oy hakee Sipoon kunnan rakennusviranomaiselta MRL 161 § mukaista lupaa asentaa Liitteessä 4 (4_Suunnitelma_Sivermaantie_A3_1500.ver6) esitetyt sähköverkon vaatimat rakenteet tilan 753-432-1-216, Loftkulla alueelle.

Pyydämme myös käsittelemään MRL 144 § mukaisen aloittamisoikeuden. Jotta yhtiömme pystyy täyttämään meille lain asettaman velvoitteen häiriöttömään sähkötoimitukseen asiakkailleen, on meidän velvollisuutemme rakentaa ja ylläpitää sähkönsiirtoon liittyvää verkostoa ja siihen kuuluvia teknisiä laitteita.

Hakemuksen kohteena oleva kaapelointi kuuluu projektiin, jossa rakennetaan säävarmaa sähköverkkoa. 20 kV:n maakaapeliyhteys rakennetaan, jotta Sivermaantielle saadaan rengasyhteys Stadsvikintien kautta (uusi yhteys kuvattu liitteessä 3_Yleiskartta_KJ_A2_6000). Rengasyhteys on välttämätön sähkön toimitusvarmuuden parantamiseksi.

Insplan Oy jätti edellisen hakemuksen Sipoon kunnalle 8.1.2024. Tämän jälkeen on päästy neuvottelemaan Sipoon kunnan viranomaisen kutsumana maanomistajien kanssa talvella 2024-2025. Neuvotteluja käyty marraskuun 2024 ja maaliskuun 2025 välillä. Maastossa on käyty halukkaiden maanomistajien kanssa marras-joulukuussa 2024. Neuvotteluiden tuloksena syntyi suunnitelma vaihtoehto kuusi, joka vastaa suurin piirtein vaihtoehtoa kolme. Eli uusi 20kV ilmajohto sijoitettaisiin kiinteistöjen rajalle nykyiseen 0,4kV ilmajohdon johtoaukolle. Johtoaukkoa tarvitsisi leventää kahteen metriin ja työskentelyä varten tarvitaan noin kolme metriä leveä työskentely aukko. Maanomistajien kanssa sovittu, että poistettavat puut tuodaan tien viereen kiinteistökohtaisiin kasoihin. 753-432-1-216, Loftkulla kiinteistön maanomistaja kanssa oli Teams palaveri 14.1.2025 ja tämän jälkeen hänelle lähetetty versio kuusi kartta ja johtoaluesopimus tarkastettavaksi ja allekirjoitettavaksi. Tämän jälkeen hän ei ole vastannut yhteydenottoopyyntöihin.

Alue on hyvin haastava kaapeloinnin toteuttamisen kannalta. Insplan Oy on suunnitellut kohdetta yli kolmen vuoden ajan, ja etsinyt sopivia rantautumispaikkoja ja suunnitteluratkaisuja, jotka olisivat toteutuskelpoisia

mutta kuitenkin myös minimoisivat haitan alueen asukkaille ja muille käyttäjille.

Pitkän suunnittelun lopputuloksena Insplan Oy on tarkastellut useampaa eri toteutusvaihtoehtoa kaapeloinnin toteuttamiseksi. Vaihtoehdon 6 osalta on Insplan Oy:n päässyt sopimukseen muiden maanomistajien kanssa.

Pyydämme pikaista asiankäsittelyä pystyäksemme turvaamaan häiriöttömän sähkönsiirron asiakkaillemme. Pyydämme myös käsittelemään MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Saariston- ja rannikon osayleiskaava, joka on tullut voimaan 20.2.2014. Sähköjohto ja siihen liittyvät rakenteet sijoittuvat osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle rantavyöhykkeellä (M-1). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille.

Sovellettavat lainkohdat

Hakemus on tullut vireille 8.1.2024, jonka jälkeen sitä on päivitetty 1.4.2025. Hakemukseen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

161 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen 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, että kiinteistölle ei 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 tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen kuuluvan vesijohdon ja viemärin sijoittamiseen voidaan 1 momenttia soveltaa, vaikka tarvittava oikeus olisi perustettavissa myös vesilain (264/1961) säännösten nojalla.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

144 § Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi antaa luvan 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).

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

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää.

Maanomistajan vastine

Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut vastinettaan määräaikaan mennessä.

Päätöksen perustelut

Keravan Energia Oy ja kiinteistön omistaja eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Hakemuksessa esitetty suunnitelmavaihtoehto 6 (Liite 4 4_Suunnitelma_Sivermaantie _A3_1500.ver6) sijoittuu kiinteistöjen rajan tuntumaan, jossa kulkee jo nykyisin ilmajohtoon johtoaukko. Olemassa olevaa johtoaukkoa tarvitsee leventää noin 2 metriä, jotta uusi 20kV:n ilmajohto saadaan sijoitettua kiinteistöjen rajan tuntumaan. Työkoneilla työskentelyä varten tarvitaan noin 3 metriä leveä käytävä. Tämä edellyttää jonkin verran puuston kaatamista johtoaukon kohdalta. Muiden maanomistajien kanssa on sovittu, että poistettavat puut tuodaan tien viereen kiinteistökohtaisiin kasoihin.

Osayleiskaavassa alue, jolle sähköjohtoa sekä siihen liittyviä pylväitä ollaan sijoittamassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena rantavyöhykkeellä (M-1). Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-1) ei ole osoitettu kaavassa rakennusoikeutta. Johtolinja sijoittuu kiinteistöjen rajan tuntumaan. Hakemuksen mukaisen suunnitelmaversion 6 ei katsota vaikeutaavan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Ensisijaisesti on pyritty saamaan aikaan ratkaisu, jonka kaikki alueen maanomistajat hyväksyvät. Muiden maanomistajien kanssa ollaan päästy neuvotteluiden seurauksena sopimukseen suunnitelmavaihtoehdolla 6. Valmistelussa ei ole ilmennyt, että sähköjohtoon sekä siihen liittyvien pylväiden ja rakenteiden sijoittamisesta kiinteistön Loftkulla 753-432-1-216 alueelle aiheutuisi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1 momentissa tarkoitettua tarpeetonta haittaa kiinteistölle. Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät ja lupa hakemuksen mukaisille sähköjohtoon sekä siihen liittyvien pylväiden ja rakenteiden sijoittamiselle voidaan siten myöntää. Hakemuksessa on haettu myös MRL 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Hakija on perustellut hakemuksessa aloittamisoikeuden tarpeellisuutta. Mahdolliset viiveet heikentää alueen sähkönjakeluvarmuutta. Aloittamisoikeus myönnetään, koska sähköverkkoa parantavan rakennushankkeen rakentaminen saattaa muutoin lykkäytyä.

Päätöksessä sovelletut keskeiset oikeusohjeet ilmenevät valmistelusta. Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedoksianto

Hakija, Keravan Energia Oy
Maanomistaja

Esittelijä / Föredragande	Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa Keravan Energia Oy:lle oikeuden sijoittaa suunnitelmavaihtoehtoon 6 (Liite 4 4_Suunnitelma_Sivermaantie _A3_1500.ver6) mukaisesti sähköjohdon sekä siihen liittyvät pylvää ja rakenteet kiinteistön Loftkulla 753-432-1-216 alueelle. Sähköjohto sekä siihen liittyvät pylvää ja rakenteet saadaan sijoittaa kiinteistön Loftkulla 753-432-1-216 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa. Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Keravan Energia Oy rätt att placera, enligt planalternativ 6 (Bilaga 4 4_Suunnitelma_Sivermaantie _A3_1500.ver6) en elledning samt samhörande stolpar och konstruktioner på fastigheten Loftkulla 753-432-1-216. Elledningen och dess samhörande stolpar och konstruktioner får placeras på fastigheten Loftkulla 753-432-1-216 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen. Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.
Liitteet / Bilagor	