

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32, 20101 Turku
Puhelin 029 56 42400
Faksi 029 56 42414
Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

LÄHETE

3328/18

6.6.2018

00714/18/4120

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta
PL 43
21101 NAANTALI

NAANTALIN KAUPUNKI
ASIANRO LUOKITUS
363/07-06-2018 10.07.00
ARK.TUNNUS NIMIKIRJ.

Viite: valitus, Tuula Svinhufvud ja Leo Vesalainen

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää

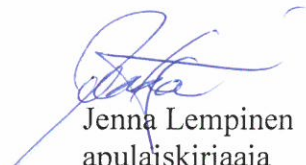
- 1) antamaan lausunnon asiassa,
- 2) liittämään asiakirjoihin asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat ja
- 3) sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 31.1.2018 koskevan valitusasian (hallinto-oikeuden diaarinro 00321/18/4120) käsittelyn yhteydessä kertynyt asiakirja-aineisto on edelleen hallinto-oikeudessa.

Lisäksi hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa asessori Juho Vuori.

Tämä lähete liitteineen sekä edellä pyydetty asiakirjat on palautettava viimeistään 04.07.2018.


Jenna Lempinen
apulaiskirjaaja
029 56 42445

029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4
PL 32, 20101 Turku
Puhelin 029 56 42400
Faksi 029 56 42414
Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

DIAARILEHTI

08.05.2018

Dnro: 00714/18

1. osasto

Saapunut: 7.5.2018

Vireille: 7.5.2018

Kokonaiskäsittelyn
alkamispäivä: 7.5.2018

K: Vuori Juho

E: Vuori Juho

Huomautukset

Kiireellinen, Pyydetty täytäntöönpanon kieltoa

Asia 4120 Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen
Valitus

Kunta Naantali

Asian kuvaus

vesi- ja viemäriputken sijoittaminen kiinteistölle Honkaranta, aloittamisoikeus

Muutoksenhaunainen päätös

Naantalın ympäristö- ja rakennuslautakunta
25.04.2018 nro:33

Muutoksenhakija

Tuula Svinhufvud
Leo Vesalainen

Muut asianosaiset

Ampuminmaan Vesihuolto-osuuskunta

Turun hallinto-oikeuden välipäätösAntopäivä
25.5.2018Päätösnumero
18/0144/1Diaarinumero
00714/18/4120**Asia** Päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskeva hakemus**Hakija** Tuula Svinhufvud ja Leo Vesalainen**Päätös josta valitetaan**

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta 25.4.2018

Lautakunta on valituksenalaisella päätöksellään myöntänyt Ampuminmaan vesihuolto-osuuskunnalle luvan vesi- ja viemäriputken sijoittamiseksi kiinteistölle 529-542-5-185. Lautakunta on samalla myöntänyt vesihuolto-osuuskunnalle oikeuden toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).

Asian aikaisempi käsittely

Hallinto-oikeus on välipäätöksellään 16.5.2018 nro 18/0134/1 hylännyt Svinhufvudin ja Vesalaisen valituksessaan esittämän vaatimuksen täytäntöönpanon kieltämisestä.

Hakemus

Svinhufvud ja Vesalainen ovat täydentäneet valitustaan ja valituksen täydennyksessään vaatineet, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Svinhufvud ja Vesalainen ovat aiemmin esittämiensä perusteiden lisäksi muun ohella vedonneet siihen, ettei ympäristö- ja rakennuslautakunta ollut kuullut heitä vesihuolto-osuuskunnan esittämästä linjausvaihtoehtoja koskevasta lausunnosta sekä lisäksi esittäneet lausunnon virheellisyyteen liittyviä perusteluja. Svinhufvud ja Vesalainen ovat valituksen täydennyksessään todenneet, että vesihuolto-osuuskunta on ilmoittanut aloittavansa vesi- ja viemäriputken kaivuutyöt 22.5.2018, mutta ei ollut aloittanut töitä vielä 24.5.2018 mennessä.

Asian käsittely ja selvittäminen

Hallinto-oikeus on asian kiireellisyyden takia ratkaissut täytäntöönpanon kieltämistä koskevan asian kuulematta vesihuolto-osuuskuntaa taikka viranomaista.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu tai toisin määrätään.

Hallinto-oikeus antaa valitukseen myöhemmin erikseen päätöksen.

Ratkaisun perustelut

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin lupapäätös taikka laitteiden sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoimain (aloittamis-oikeus). Muutoksenhakutuomioistuimella voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon.

Asiassa esitetyt seikat huomioon ottaen päätöksen täytäntöönpano on tässä vaiheessa syytä kieltää.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 §

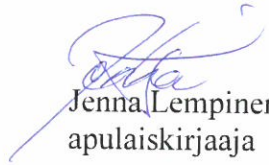
Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea valittamalla muutosta vain pääasian ratkaisusta tehtävän valituksen yhteydessä.

Asian ratkaisijat

Tuomo Knaapi
hallinto-oikeustuomari

Juho Vuori
asessori
esittelijä

Toimituskirjan oikeaksi todistaa

Jenna Lempinen
apulaiskirjaaja

Jakelu**Päätös**

Tuula Svinhufvud ja Leo Vesalainen
Asiamies: varatuomari Helena Ålgars
Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Revontulentie 8 A, 02100 ESPOO

Jäljennös

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Ampuminmaan vesihuolto-osuuskunta
Kipparintie 8
21100 Naantali

valitusasiakirjoihin liitettäväksi

00714/18/4120



Helena Ålgars <helena.algars@arviointikeskus.fi> aika 24.05.2018 17:16:20

Vastaanottaja: "turku.hao@oikeus.fi" <turku.hao@oikeus.fi>,

Kopio:

Aihe: KIIREELLINEN Täytäntöönpanokielto ja valituksen täydennys asia dnro 00714/18/4120

Liitteenä valituksen täydennys, joka sisältää täytäntöönpanokieltopyyntöä.

Ystävällisin terveisin

Helena Ålgars
toimitusjohtaja, VT

Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Revontulentie 8 A, 5 krs., 02100 ESPOO
p. 020 7411 060
GSM 0500 665 655
www.arviointikeskus.fi



SAAPUNUT

25 -05- 2018

Turun hallinto-oikeus



Valitus 7.5.2018 täydennys HaO Vesalainen ym..pdf

SAAPUNUT

25 -05- 2018

Turun hallinto-oikeus

TURUN HALLINTO-OIKEUS**ASIA**

Valituksen täydennys ja hakemus täytöntöönpanokiellolle Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 25.4.2018 § 33 koskien lupaa ja aloittamisoikeutta vesi- ja viemäriputken sijoittamiseksi kiinteistölle Honkaranta 529-542-5-185.

MUUTOKSENHAKIJAT

Tuula Svinhufvud, Espoo

Leo Vesalainen, Espoo

kiinteistön Honkaranta 529-542-5-185 omistajina

ASIAMIES JA YHTEYSTIEDOT

VT Helena Älgars

Maanomistajien Arviointikeskus Oy

Revontulentie 8 A, 02100 Espoo

p. 020 7411 060 tai 0500 665 655

helena.algars@arviointikeskus.fi

TÄYTÄNTÖÖNPANOKIELTO

Haemme uudestaan täytöntöönpanokieltoa asiassa, koska ympäristö- ja rakennuslautakunta myönsi päätökselleen maankäyttö- ja rakennuslain 144 § :n mukaisen aloittamisoikeuden ja vesihuolto-osuuskunta on ilmoittanut aloittavansa rakennustyöt tontillamme 14 vrk kuluttua ilmoituksesta,

joka on päivätty 8.5.2018. Ilmoituksen mukaan rakennustyöt aloitetaan 22.5.2018. Tähän päivään mennessä töitä ei ole vielä aloitettu, mutta ne alkavat milloin vaan, jollei täytäntöönpanokieltoa aseteta.

Koska töiden aloittaminen tekee muutoksenhaun asiassa hyödyttömäksi, pyydämme että hallinto-oikeus pikaisesti käsittelee uudestaan ja myöntää täytäntöönpanokiellon.

VALITUKSEN TÄYDENNYS

Vaadimme edelleen, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös kumotaan sekä maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisen sijoittamisluvan että maankäyttö- ja rakennuslain 144 § :n mukaisen aloittamisoikeuden osalta.

Valituksen perusteluja täydennämme seuraavasti:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös

Asianosaisen kuuleminen

Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Sijoitusluvasta uudelleen päätettäessä on aikaisemman päätöksen 31.1.2018 § 3 aineiston lisäksi otettu huomioon vesiosuuskunnan vastine valitukseemme päätöksestä 31.1.2018 § 3 ja siihen hankittu asiantuntijalausunto (liite 8, päätöspöytäkirjan liite A 5 lausuntoineen). Meitä ei ole kuultu näistä, vaan päätöspöytäkirjan sivulla 2 on todettu että asianosaisen kuuleminen ei ole tarpeen. Asiakirjat, joista meitä ei olla kuultu, ovat mitä ilmeisemmin vaikuttaneet asian ratkaisuun, ja meitä olisi ehdottomasti pitänyt kuulla niistä. Kuuleminen ei missään tapauksessa voida katsoa olleen muusta syystä ilmeisen tarpeetonta (hallintolain 34 § 2 mom. 5 kohta).

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös ei täytä hallintolain 34 § :n vaatimuksia, ja sitä rasittaa menettelyvirhe. Mikäli päätöstä ei kumota, se tulee palauttaa lautakunnalle uuteen käsittelyyn.

Lausumme jäljempänä niistä selvityksistä, joista meitä ei olla kuultu.

Hallintolain 44 §:n vaatimukset

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä ei edelleenkään ilmene, miten leveä viemärihankkeen myötä kiinteistöllemme tuleva käyttörajoitusalue olisi, ja mitä rajoituksia se tarkalleen tuo mukanaan. Päätös ei täytä hallintolain 44 §:n 1 § 3 kohdan vaatimuksia, joiden mukaan päätöksestä on käytävä selvästi ilmi päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu. Käsityksemme mukaan tällaisten putkilinjojen käyttöoikeushdoissa varataan kuitenkin yleensä useita metrejä leveä (tyypillisesti 4-8 metriä) alue, jonka käyttö rajataan minimiin. Mitään täsmällistä käyttöoikeusalueen rajausta tai käyttörajoituksia ei ilmene myöskään vesihuolto-osuuskunnan hakemuksesta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös ei edelleenkään täytä hallintolain 44 § :n vaatimuksia. Mikäli päätöstä ei kumota, se tulee palauttaa lautakunnalle uuteen käsittelyyn.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukainen sijoittamislupa

Vesi- ja viemäriinjan sijoittaminen voidaan muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin

Vesi- ja viemärijohtojen sijoittaminen voidaan järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin ilman että ne sijoitetaan meidän kiinteistöllemme.

Vesi- ja viemäriinja rakennetaan joka tapauksessa Lännen rantatien varalle, sen tuntumaan ja sen itäpuolelle. Näin ollen hyvä vaihtoehto linjan sijoittamiselle on meidän kiinteistön pohjoispuoli, jossa on mahdollista sijoittaa linja sekä tien vierustalle, metsään että pellon laidalle. Viemäriinja

on jo nyt päätetty rakentaa kiinteistömme pohjoispuolella olevalle kallioiselle metsäalueelle, josta eräs hankkeen puuhamiehistä on ostanut korkealla mäen päällä olevan tontin. Kyseinen linja kulkee ensin Salonkyläntien vartta myöten meidän kiinteistömme ohi pohjoiseen ja sieltä itäsuuntaan metsään kohti kallioista mäkeä. Salonkyläntien varresta putkilinjan voisi vetää edelleen muutaman kymmenen metrin verran eteenpäin ja siitä pellon laitoja mukaillen Lännen rantatielle, jonne putkilinja on joka tapauksessa tulossa. Toinen vaihtoehto olisi jatkaa em. kiinteistölle vedettävää linjaa koilliseen kahden mäen välisessä painanteessa pellolle, jota pitkin pääsee Lännen rantatielle. Mainitut etäisyydet ovat hyvin lyhyitä. Liitteenä 4 olevaan karttaan olemme piirtäneet vaihtoehtoiset linjat. Vesihuolto-osuuskunnan alun perin kaavailema linjaus kulki meidän kiinteistömme ohi Salonkyläntien vartta jatkuen sieltä Lännen rantatielle. Liitteenä 5 olevasta vesihuolto-osuuskunnan 13.6.2017 lähettämästä sähköpostiviestistä ilmenee myös, että vaihtoehtoinen linjaus on mahdollinen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n tarkoittama tarpeeton haitta

Sijoitusluvan mukainen linjaus aiheuttaa meille tarpeetonta haittaa, mikä tekee sijoituslupapäätöksestä lain vastaisen. Kiinteistömme sijaitsee Saloluodon saarella, jossa on voimassa Eteläisen saariston osayleiskaava R5, Otava lähisaarineen. Osayleiskaavassa kiinteistöllämme on kaksi RA-rakennuspaikkaa, josta yksi on rakentamaton ja toisessa, rantaan rajoittuvassa rakennuspaikassa on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä. Rakennuspaikkojen välissä on MY-aluetta (liitteenä 6-7 otteet osayleiskaavakartasta ja kaavamääräyksistä- ja merkinnöistä). Vesihuolto-osuuskunnan hakemuksen mukaan viemäri sijoittuisi osittain rakennetulle, rannan puoleiselle RA-alueelle (hakemusasiakirjat ja suunnitelmakartat liitteenä 1-3). RA-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 120 m² lomarakennukselle, saunarakennukselle 30 m², talousrakennukselle 20 m² sekä lämpöeristämättömälle vajarakennukselle 30 m². Rannanpuoleisella RA-alueella on tällä hetkellä 2 rakennusta, pinta-alaltaan yhteensä n. 80 m², eli käyttämätöntä rakennusoikeutta on vielä jäljellä n. 120 m². Olemme jo pitkään suunnitelleet täydennysrakentamista nimenomaan rannanpuoleiselle RA-alueelle minne vesihuolto-osuuskunta haluaa rakentaa linjansa, ja suunnitelmat realisoituvat parin vuoden sisällä

kun Tuula Svinhufvudin ulkomaankomennus on päättymässä. Kahden rakennuspaikan välinen alue on piha- ja oleskelukäytössä.

Sijoitusluvan mukainen linjaus aiheuttaa meille tarpeetonta haittaa, koska viemäri linja ja sille varattava useita metrejä leveä kaistale, jolle ei voisi rakentaa mitään eikä käyttää juuri mihinkään, kulkisi keskeisten rakennus- ja piha-alueiden halki ja haittaisi näin merkittävästi ja pysyvästi rakentamista ja virkistyskäyttöä. Suuri osa kiinteistöstämme on metsää, kal-liota ja sellaista ranta-aluetta joita ei voi käyttää loma-asuntojen piha-alueina. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan myöntämän sijoitusluvan alue kulkee juuri sellaisten alueiden läpi, jotka ovat keskeisintä ja käyttökelpoista osaa kiinteistöstämme. Päätöksestä tai vesihuolto-osuuskunnan hakemuksesta ei ilmene, minkälaisia ja – laajuisia käyttöoikeusrajoituksia linja aiheuttaa meidän kiinteistölle, mutta selvää on että kaikenlainen rakentaminen ja puiden istuttamien ym. rajoittuu laajasti. Viemärihanke tekisi meidän kiinteistöllä huomattavan osan kaikkein keskeisimmästä osasta lomakiinteistöämme käyttökelvottomaksi siihen mitä varten olemme kiinteistön hankkineet ja mihin se on kaavoitettu. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan myöntämän sijoitusluvan alueelle olemme suunnitelleet rakennuksia, tontin sisäisiä teitä, istutuksia, puustoa, puutarhaa ja piharakennelmia. Myös kauempana rannasta olevalle rakennusalueelle on tulossa rakentamista jo lähivuosina. Viemäri linja toisi mukanaan myös riskin hajuhaistoista, ja se voi myös vaikuttaa lähellä olevaan juomavesi-porakaivoomme. Tontillemme suunnitteilla olevan sisäisen tien tulisi myös kestää raskasta liikennettä, mikä vaarantuisi viemäri linjan myötä. Kaikki tämä alentaa kiinteistömme käyttöarvoa ja siksi myös sen rahallinen arvo laskisi selvästi. Kun kiinteistömme nykyinen markkina-arvo on vähintään 400.000 euroa, tulisi pelkästään taloudelliseksi vahingoksi luokkaa 40.000 euroa (10 %).

Suunniteltu linjaus aiheuttaa meidän kiinteistölle edellä kuvatulla tavalla tarpeetonta haittaa. Myönnetty sijoittamislupa vaikeuttaa myös meidän kiinteistöä koskevan kaavan toteuttamista. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös on maankäyttö- ja rakennuslain 161 § vastainen.

Kommenttimme päätöspöytäkirjan liitteestä A5, joista meitä ei olla kuultu

Dokumentissa A 5 (liite 8, Ampuminmaan vesihuolto-osuuskunnan vastine valitukseemme päätöksestä 31.1.2018 § 3 liitteineen) sivulla 1 kohdassa II VASTINE mainitaan, että osuuskunnalla ei ole mitään suunnitelmia vesi- ja viemäriinjan rakentamisesta pidemmälle. Tämä ei pidä paikkaansa. Kaikissa tähänastisissa suunnitelmissa on esitetty linjaston jatko Lännen rantatien vartta pitkin ja siitä erkaantuen (liitteenä 10 oleva kartta, kohdan C tienoilta) itään/koilliseen päin ja toisaalta etelään merelle ja idempänä oleville lähisaarille. Myös Ampuminmaan vesihuolto-osuuskunnan (jäljempänä AVO) papereissa ja markkinoinnissa ovat tällaiset suunnitelmat olleet keskeisessä asemassa. AVO on myös ilmaissut, että hankkeen kannattavuus perustuu siihen, että liittyjiä saadaan tarpeeksi (minimi on luokkaa 40 liittyjää, nyt vasta 18). Siten putkilinjaa tullaan rakentamaan yllä kerrotulla tavalla (aivan kuten AVO:n suunnitelmakartoissa on esitetty). Lisäksi AVO suunnittelee vaiheessa II rakentavansa vielä pidemmälle saaren itäisimpiin osiin.

AVO:n vastineessa ja liitteen lausunnossa (liite 8) esitetään ehdotetusta vaihtoehtoisesta reitistä ja sen kustannuksista virheellistä tietoa. Vaihtoehto esitetään liian pitkänä (870 m) ja metrihintana käytetään omituisen suurta lukua (48,28 euroa), kokonaiskustannus 42.000 euroa. Toisaalta em. lausunnossa esitetään osuuskunnan ehdottama linjaus liian lyhyenä (107 m).

Todelliset pituudet ovat seuraavat laskettuna Maanmittauslaitoksen karttasovelluksella:

Vaihtoehtoinen reitti (liitteenä 10 olevassa kartassa A-C) on yhteensä 450 metriä, josta 135 m (väli A-B) kulkisi metsän notkelmassa, joka todennäköisesti ei ole erityisen kallioista eikä sen kallioisempaa kuin AVO:n jo tähän asti Saloluodolla rakentamalla monilla reiteillä. 315 metriä (väli B-C) kulkisi peltoa pitkin.

AVO:n ehdottama ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksymä linjaus (liitteenä 10 olevassa kartassa E-D) on yhteensä 332 metriä.

AVO on Saloluodon putkilinjastoja koskevissa dokumenteissaan ilmoittanut putkilinjaston keskimääräiseksi metrihinnaksi 30 euroa. Kun

tarkastellaan AVO:n toteutuneita putkilinjastoja Saloluodossa, niin voidaan todeta, että niistä huomattava osuus (suuruusluokkaa n. puolet) kulkee kallioisilla metsä- ja tienvarsialueilla. Näin ollen em. keskimääräistä lukua voidaan hyvin käyttää myös näiden vaihtoehtojen tarkastelussa, jotka suurimmalta osaltaan kulkevat peltoa tai vastaavaa myöten.

Kokonaiskustannus vaihtoehtoisella reitillä olisi siten $450 \text{ m} \times 30 \text{ eur} = 13.500$ euroa. AVO:n ehdottaman ja lautakunnan hyväksymän linjan kokonaiskustannus taas olisi $332 \text{ m} \times 30 \text{ eur} = 9.960$ euroa. Tähän kustannukseen pitää kuitenkin vielä lisätä AVO:n tässä vaihtoehdossa maksettavaksi tuleva MRL 161 §:n mukainen täysi korvaus kiinteistön omistajalle, joka olisi suuruudeltaan todennäköisesti ainakin yhtä suuri (linja vie täisiin loma-asuntokiinteistön ja sen rakennusalueen poikki) kuin em. vaihtoehtojen erotus. Myös MRL 161 § 3 mom. mukaisesta lunastusotimuksesta koituu AVO:lle kuluja. Vaihtoehtoisen reitin kokonaiskustannus AVO:lle ei siten olisi arviolta sen suurempi kuin heidän esittämässään ja rakennuslautakunnan hyväksymässä vaihtoehdossa.

Mikäli AVO siirtäisi linjaston jatkorakentamisen reitin kulkemaan kohti saaren muita osia kartassa (liite 10) merkityn kohdan G asemasta kohdan F kautta (jolloin pituus ja kaivumaan laatu samanlaisia), lyhenisi vaihtoehtoreitti entisestään ja kokonaispituudeksi jäisi vain 335 m (A-F) eli pituus olisi silloin sama kuin AVO:n ehdottamassa reitissä.

Sitä, että AVO on jo ennen valitusasian ratkaisua rakentanut osalle hakeensa reittiä (liite 10, E-D) putkilinjaa, ei voi huomioida tällaisessa kustannustarkastelussa. Mikäli AVO ei saa oikeutta tämän reitin toteuttamiseen, jää tällainen ennenaikainen rakentaminen hyödyttömäksi ja AVO:n omalle riskille.

Välin D-C (liite 10) aikoo AVO omien suunnitelmiensa mukaan (kuten yllä on todettu) joka tapauksessa rakentaa, joten sen kustannuksia ei voi tässä vertailussa huomioida.

AVO:n vastineen liitteen 3 kartassa (liite 8) kiinnittää huomiota, että siitä on poistettu kaikissa tähänastisissa suunnitelmissa olleet putkilinjat Lännen rantatien varressa, sen itäpuolella jne. (kts. myös 1. kappale yllä)

Liitteen 8 sivulla 2 lause "Kiinteistö on pääosin viljelemätöntä peltoa/niityä" on virheellinen. Kiinteistöstä on kyllä hieman yli puolet entistä peltoa, joka nykyisin kuitenkin on loma-asunnon piha-alue. Yli puolet tästä entisestä peltoalueesta on kaavassa merkitty kahden vapaa-ajan asunnon rakennusalueiksi (oheisessa kartassa merkitty tunnuksella RA). Rakennusoikeus on 200 m² per rakennusalue, yhteensä 400 m². Toinen näistä vapaa-ajan asunnoista on vielä täysin rakentamatta ja rakennetustakin on reilusti yli puolet rakennusoikeudesta vielä käyttämättä. Alemmalle rakennuspaikalle on suunnitteilla ainakin sauna, talousrakennus ja vaja. Nykyinen sauna päärakennuksessa on tarkoitus muuntaa asuintilaksi. Yhteensä käyttämätöntä rakennusoikeutta kiinteistöllä on n. 320 m². Maininta "suunniteltu linjaus ylittää vain vähäiseltä osin jo rakennetun rakennuspaikan" on vähättelevä. Suunniteltu linja ylittäisi 40 metrin matkalla rakennusalueen. Kulkiessaan suunnitellun rakennusalueen yli, estäisi putkilinja suunniteltua rakentamista ja vahvistetun kaavan toteuttamista. Tällaista haittaa ei voi mitenkään pitää vähäisenä vaan päinvastoin merkittävänä ja kohtuuttomana.

Mitä tulee mahdollisiin vuotoriskeihin ja hajuhaittoihin, löytyy näitä koskien lukuisia mainintoja erilaisista julkaisuista. Erityisesti paineviemärit ja niiden pumppaamot ovat alttiita vuodoille. Se, että hakijan operoimilla linjoilla ei vielä ole tapahtunut vuotoja, ei ole todiste asian suhteen. Liitteessä 11 on joitain satunnaisia esimerkkejä paineviemäriongelmista.

Liitteen 8 sivulla 2 kappaleessa "Putkilinjan sijoittaminen kiinteistölle ..." annetaan totuuden vastainen kuva putkilinjaston vaikutuksista ja rajoitteista kiinteistölle. AVO:n rakentamat linjastot ovat samanlaisia kuin yleisesti Suomessa rakennetaan ja linjastoista tyypillisesti aiheutuu suuret rakennusaikaiset sekä pysyvät rajoitteet kiinteistölle. Oheisena on liitteenä 12 Vesiosuuskunnan ABC -julkaisun suositussopimuksen kohta johtoalueen rajoitteista kiinteistölle.

Myös rakentamisen jälkeen on vesihuolto-osuuskunnalla oikeus suorittaa mm. huolto- ja korjaustöitä mikä käytännössä tarkoittaa kaivinkoneen käyttöä ja minimissään 3-4 metrin työskentelyleveyttä. AVO:n omassa sopimusmallissa AVO:lle pitäisi antaa täysin korvauksetta lähes rajoittamatomat oikeudet ja kiinteistönomistajan tarpeet jätetään huomioimatta.

AVO on myös kategorisesti kieltäytynyt tekemästä omaan sopimusmallinsa minkäänlaisia muutoksia.

Putkilinjan vedon salliminen koko kiinteistön keskeisten piha- ja rakennusalueiden ylitys, on täysin kohtuutonta yhden lomakiinteistön osalta. Se merkitsisi yhteensä suuruusluokkaa 150 metriä putkilinjaa yhdelle lomakiinteistölle. Mikäli kiinteistö olisi pelkkä maatalous- ja metsätila kuten AVO tuntuu kuvittelevan, asiaan voisi mahdollisesti suhtautua toisin.

AVO:n maininta linjan vaikutuksista kiinteistön arvoon ei ole realistinen, koska siinä ei huomioida putkiston rajoittavia vaikutuksia rakentamiseen ja tontin käyttöön eikä noteerata mahdollisia vuotoriskejä ja hajuhaittoja.

Yhteenveto

AVO:n käytettävissä oleva vaihtoehtoinen linjaus ei pituudeltaan eikä kokonaiskustannuksiltaan olisi juurikaan sen huonompi kuin putkien vetäminen kiinteistömme halki. Meille jälkimmäisestä vaihtoehdosta aiheutuvat haitat sen sijaan olisivat pysyviä, merkittäviä ja kohtuuttomia.

Valituksemme tulee hyväksyä, ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös kumota. Mikäli päätöstä ei kumota, se tulee palauttaa lautakunnalle uuteen käsittelyyn.

Espoossa 24 päivänä toukokuuta 2018

Laati



Helena Älgars

VT, Helsinki

luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, lupa nro 13/204

Liitteet:

1. Vesihuolto-osuuskunnan hakemusasiakirjat
2. Suunnitelmakartta 2.11.2016, piir.n:o E100
3. Osasuunnitelmakartta 15.2.2017 piir.n:o R100
4. Kartta, mihin on piirretty vaihtoehtoisia linjauksia
5. Sähköpostiviesti Matti Tiusanen 13.6.2017, sijoittaminen voidaan muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin
6. Ote osayleiskaavakartasta, Otava lähisaarineen
7. Osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset
8. Asiakirjat, joista meitä ei olla kuultu päätöstä 25.4.2018 § 33 tehtävässä (lautakunnan päätöksen liite A 5)
9. Kiinteistörekisterin kartta-ote
10. Kartta, mihin on piirretty vaihtoehtoisia linjauksia mittoineen
11. Tiedote Paineviemärin riskejä
12. Ote "Johtoalueen käyttöoikeussopimus "