



18.6.2018

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lähete 6.6.2018, 3328/18, asia 00714/18/4120

Asia: Lausunto yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevassa asiassa.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Valittajat: Tuula Svinhufvud ja Leo Vesalainen

Päätös, jota valitus koskee:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 6.6.2018 § 33

Valittajan vaatimukset: Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös on kumottava. Toissijaisesti vaaditaan asian palauttamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan uudelleen käsiteltäväksi.

Lausunto: Läheteasiakirjat palauttaen ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntoon seuraavaa.

Sijoituspaikalla on voimassa yleiskaava. Kaavamerkintä MY. Merkinnällä tarkoitetaan Maa- ja metsätalousvaltainen aluetta, jolla on ympäristöarvoja. Alueella on maisema- tai luonnonarvoja. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää. Alueella on sallittu ranta-alue lukuun ottamatta haja-asutustyyppinen rakentaminen, mutta sitä tulisi välttää. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön. MY merkinnän lisäksi sijoitusalueella on RA-merkinnöillä kaksi erillistä rakennuspaikkaa, joiden välissä on siis MY -aluetta. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m². Yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen.

18.6.2018

Hakemuksen mukaan valittajien kiinteistön poikki pääosin MY-alueella menevän vesihuoltolinjan tarkoituksena on viedä vesi- ja viemärilinja Hästinnien viidelle kiinteistölle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 161 §:

Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää *tydyttävästi 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*.

Valittajat ovat valituksessaan esittäneet, linjan sijoittaminen kiinteistönsä pohjoispuolelle on pidettävä kohtuullisena.

Hakemuksen mukainen linjaus on toteuttajalle lyhin, edullisin ja myös teknisesti helpoiten toteutettava vaihtoehto eikä se tule aiheuttamaan kiinteistölle tarpeetonta haittaa. Sama todetaan Ampuminmaan Vesihuolto-osuuskunnan valituksen johdosta toimittamassa asiantuntijalausunnossa. Lausunnossa todetaan, että osuuskunnan ehdottama reitti on huomattavasti lyhyempi ja maastollisesti edullisempi toteuttaa.

Sittemmin hinta-arvioiksi osuuskunnan esittämälle linjaukselle pääosin RA-rakennuspaikkojen väliin jäävälle MY-alueelle on esitetty alle 3 000 euroa ja valittajien esittämälle linjaukselle Suvilan mäki kiertäen on 42 000 euroa. Valittajien ehdottama linjaus on osin kovaa ja kallioista maata sekä alueella arvioidaan olevan myös korjattavia salaojia.

Valittajat katsovat lisäksi, että ehdotettu linjaus aiheuttaa tarpeetonta haittaa, koska sijoitusluvan mukainen linjaus ja sille varattava kaistale, jolle ei voi rakentaa mitään eikä käyttää juuri mihinkään, kulkisi keskeisten rakennus- ja pihalueiden halki ja haittaisi näin merkittävästi ja pysyvästi rakentamista ja virkistyskäyttöä.

Linjaus tulee sijoittumaan valittajan kiinteistön rakennuspaikkojen väliin ja ylittää vain vähäisiltä osin jo rakennetun rakennuspaikan. Putkilinjan sijoittaminen kiinteistölle ei vaikuta sen normaaliin käyttöön. Ainoastaan sellaisia kaivuutöitä ei voida suorittaa, jotka saattaisivat vahingoittaa putkia. Johtolinja-alueelle voidaan rakentaa teitä, perustaa viljelysmaita sekä istuttaa puita. Vesihuoltolinjojen sijoituksesta kiinteistölle ei siten aiheudu kohtuutonta eikä tarpeetonta haittaa.

18.6.2018

Oikeuskäytännöstä löytyy vastaavan kaltainen tapaus Helsingin HAO 5.12.2000 (päätös 00/0940/5): Naapuritiloille johto-oikeutta pyytäneelle tilalla rakennetun asuinrakennuksen ja Rantakujalla sijaitsevan kunnan vesi- ja viemäriverkon johtolinjan välinen maasto oli ympäröivään maastoon nähden korkeampaa kallioaluetta, jolle vesi- ja viemärijohtojen sijoittaminen olisi edellyttänyt kalliolouhintaa räjäytyksineen. Johto-oikeutta pyytäneeltä tilalta länsisuuntaan olevien asuntoyhtiön omistamien tilojen maasto oli alavaa ja tasaisempaa, valokuvien perusteella lähinnä luonnontilaista nuorta metsämaata. Asuntoyhtiön tilojen alue oli asemakaavassa varustettu merkinnällä AOR eli erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialue, josta tuli laatia lähiympäristösuunnitelma. Asuntoyhtiön tilojen alueelle oli esitettyjen suunnitelmien mukaan aikomus rakentaa useita rivitaloja ja rakentaminen ulottuisi lähelle johto-oikeutta pyytäneen tilan rajaa. Rakentamista ei kuitenkaan ollut aloitettu eikä rakentamisen ajankohdasta ollut esitetty selvitystä. Hallinto-oikeus katsoi, että johto-oikeutta pyytäneen tilan asuinrakennuksen käyttöä palvelevien vesi- ja viemärijohtojen sijoittamisen siten, että ne kulkevat asuntoyhtiön omistamien tilojen alareunaa pitkin korkeintaan neljän metrin päässä rajasta, ei ollut osoitettu aiheuttavan asuntoyhtiön kiinteistöille tarpeetonta haittaa. Johtojen rakentamisella ei myöskään vaikeutettu alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Kunnan rakennustarkastaja oli asiakirjojen mukaan käynyt tarkastamassa paikan ja todennut, että kustannukset johto-oikeutta pyytäneen tilan omistajalle tulivat kohtuuttoman kalliiksi, mikäli johdot on sijoitettava kokonaan tilan alueelle. Kun johtoja ei voitu tilan kallioinen maaston muoto huomioon otettuna sijoittaa tilan omalle alueelle teknisesti tyydyttävien kohtuullisin kustannuksin ja kun käytettävissä oli ollut vaihtoehtoinen ratkaisu, rakennuslautakunta oli voinut päättää johtojen sijoittamisesta asuntoyhtiön omistamien tilojen alueelle.

Päätöksen perusteleminen

Valittajat ovat valituksessaan katsoneet, ettei valituksenalainen päätös täytä hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdassa asetettuja vaatimuksia, koska päätöksestä ei ilmene, miten leveä viemärihankkeen myötä kiinteistölle tuleva käyttörajoitusalue olisi, ja mitä rajoituksia se tarkoittaa toisi mukanaan.

Hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kirjallisessa päätöksessä on käytävä selkeästi ilmi päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu.

Päätöksestä käy riittävän selkeästi ilmi, että vesihuolto-osuuskunta on oikeutettu sijoittamaan vesihuoltolinjansa hakemuksen liittää olevan karttapiirroksen mukaiselle sijainnille valittajien kiinteistön alueella. Valittajatkin ovat ymmärtäneet haetun ja myönnetyn sijoituslinjan oikein, joka käy ilmi muun muassa valituksen liitteenä 10 olevasta, valittajien itse piirtämästä sijoituslinjavaihtoehtopiirustuksesta. Väite siitä, että sijoituspäätös ei täyttäisi hallintolain 44 §:n vaatimuksia on perusteeton.

18.6.2018

Itse rakentamisessa vesiosuuskunnan sijoitusluvan saajana on noudatettava muun muassa maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetussa asetuksessa ja rakentamismääräyksissä annettuja määräyksiä.

Kuuleminen

Valittajia on asianosaisina kuultu sijoituslupahakemuksesta ja sen vesihuollon sijoituslinjauksesta jo aiemmin, jonka yhteydessä valittajat ovat yksiselitteisen vastustavan kantansa asiaan esittäneet. Valittajat ovat esittäneet kantansa edelleen ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 31.1.2018 § 3 hallinto-oikeudelle tehdyssä valituksessa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei valittajia ole ollut tarpeen kuulla hakijan esittämän kustannusarviovertailun johdosta, kun haetun ja valittajien esittämän linjavaihtoehtojen pituuden ero sekä maasto-olosuhteet ovat olleet alusta alkaen nähtävissä karttapohjalta ja rakennusvalvonnan ammattikokemuksen perusteella maanrakentamisen tiedetään olevan kalliimpaa sekä haasteellisempaa kovassa maaperässä ja haettua linjausta pidemmällä matkalla. Hallintolain 34 §:n 2 momentin 5 –kohdan mukaisesti kuuleminen on tästä syystä ollut ilmeisen tarpeetonta. Oikeuskirjallisuudessa (Mäenpää, Olli, Hallinto-oikeus, Helsinki 2018) on katsottu, että mikäli kuuleminen on asianmukaisesti toteutettu jo aikaisemmassa menettelyvaiheessa eikä asiassa ole esitetty mitään uutta selvitystä tai uusia vaatimuksia, kuuleminen saattaa olla ilmeisen tarpeetonta (KHO 2004:1).

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan, että valitus aiheettomana hylätään.

Lisätietoja asiassa antaa tarvittaessa rakennustarkastaja Markku Aro, puh. 050 4649 911.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Markku Aro
rakennustarkastaja

Turo Järvinen
rakennuslakimies

Liitteet:

- läheteasiakirjat 6.6.2018; 00714/18/4120.

Muu asiassa kertynyt asiakirjamateriaali on toimitettu hallinto-oikeudelle jo 31.1.2018 tehtyä päätöstä koskevan valituksen yhteydessä.