



4.8.2021

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lähete 15.6.2021, 20523/03.04.04.04.16/2021

Asia: Lausunto yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevassa asiassa.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Valittajat:

Päätös, jota valitus koskee:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 17.03.2021 § 23

Valittajan vaatimukset: Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös on hylättävä.

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

Sijoituspaikalla on voimassa yleiskaava R2c. Kaavamerkintä RA. Merkinnällä tarkoitetaan loma-asuntoaluetta. 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.

Hakemuksen mukaan valittajien kiinteistöllä sijaitseva runkojohdon liitoskoh-
ta on n. 25 m päässä hakijan kiinteistön rajasta.

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 *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*.



4.8.2021

Valittajat eivät ole valituksessaan kiistäneet eikä estäneet hakijan mahdollista liittymistä osuuskuntaan.

Hakemuksen mukainen linjaus on toteuttajalle lyhin, edullisin ja myös teknisesti helpoiten toteutettava vaihtoehto eikä se tule aiheuttamaan valittajien kiinteistölle tarpeetonta haittaa.

Osuuskunta on hakemuksessaan selvittänyt johtolinjauksia ja todennut, että matkan ollessa vain 25 m, niin johtoja ei voida rakentaa kohtuullisin kustannuksin muuta kautta kuin lyhintä reittiä.

Linjaus tulee sijoittumaan valittajan kiinteistön ja hakijan kiinteistön välittömään läheisyyteen. 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.

Oikeuskäytännöstä löytyy vastaavan kaltainen tapaus Helsingin HAO 5.12.2000 (päätös 00/0940/5): *Naapurituloille 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



4.8.2021

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 Turun hallinto-oikeudelle jätetyn valituskirjelmän perusteluosassa.

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, jonka yhteydessä valittajat ovat vastustavan kantansa asiaan esittäneet. Hakija sekä vesiosuuskunta ovat huomautukseen vastineet antaneet.

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

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

YMRÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Markku Aro
rakennustarkastaja

Turo Järvinen
rakennuslakimies

Liitteet: - läheteasiakirjat 20523/03.04.04.04.16/2021