

Johtojen sijoittaminen kiinteistön 297-499-151-48 alueelle

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 13.04.2023 § 22
2131/10.03.00/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Niko Karvonen
puh. 044 718 5179
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että puheenjohtaja Hakokivi poistui esteellisenä kokouksesta asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puheenjohtajana asiakohdassa toimi varapuheenjohtaja Suihkonen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen:

Kuopion kaupungin maaomaisuuden hallintapalvelut on hakenut olevien kunnallisteknisten johtojen siirtoa Nilsian tahkovoorella kiinteistön Ukkola, 297-499-151-48 alueelta tiealueelle 297-499-151-6.

Kuopion kaupungilla on ollut vireillä jo usean vuoden ajan asemakaavan laatiminen Nilsian Tahkolla sijaitsevalle kiinteistölle 297-499-151-6. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyisen asemaakaavan mukainen puistoalue matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Tällä hetkellä kiinteistön omistaa Hillspeed Oy. Kohteeseen liittyvä asemakaava on siinä vaiheessa, että kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 6.5.2020 päättänyt asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotus on hakemuksen liitteenä. Kaavaehdotusta ei ole pystytty viemään päätöksentekoon, koska kaavamuutosalueeseen kohdistuvien kunnallisteknisten verkostojen siirrosta ei ole päästy sopimukseen.

Tällöin asiasta päättää MRL 161 §:n nojalla kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennuspaikka

Ukkola, 297-499-151-48

Hakija

Kuopion kaupunki, maaomaisuuden hallintapalvelut

Toimenpide

Kunnallisteknisten verkostojen siirtäminen kiinteistön 297-499-151-6 alueelta katualueelle 297-499-151-48. Kuopion maaomaisuuden hallintapalvelujen hakemus 1.12.2022.

Hakemus

Suunnitelman mukaan johdot on tarkoitus siirtää viereiselle Ukonkaaren katualueelle. Katualue kuuluu kiinteistöön 297-499-151-48 ja se on hakijana olevan Ikitahko Oy:n omistuksessa. Ikitahko Oy hyväksyy johtojen sijoittamisen

kiinteistön (Ukonkaaren) alueelle. Tahkon alueella pääosa katualueista on yksityisteinä tiekuntien hoidossa. Yksityistielain 30 § 1 momentin mukaan johtojen sijoittamiseen tarvitaan tiekunnan lupa. Saman lakipykälän 3 momentin mukaan muilta osin noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 161 § ja 162 §:ssä säädettyä eli rakennusvalvontaviranomainen voi päättää yhdyskuntateknisten laitteiden ja johtojen sijoittamisesta ja muuttamisesta.

Asemakaavamuutoksen etenemisen ja kaavamuutoksen toteutumisen kannalta on välttämätöntä, että kiinteistön 297-499-151-6 alueella olevat kunnallistekniset verkostot voidaan siirtää asemakaavan mukaiselle Ukonkaaren katualueelle. Verkostot vaikeuttavat asemakaavan laatimista ja toteuttamista. Edellä olevaan perustuen Kuopion kaupunki ja Ikitahko Oy verkostojen omistajina, sekä Hillspeed Oy asemakaavan muutoksen hakijana hakevat maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n nojalla, että Kuopion kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää yhdyskuntateknisten johtojen sijoittamisen kiinteistön 297-499-151- 48 (Ukonkaaren katualue) alueelle. Sijoittamisesta ei aiheudu kiinteistölle tarpeetonta haittaa; koska kiinteistön aluetta käytetään katualueena yleiseen liikennöintiin. Sijoittamisesta ei myöskään aiheudu korvattavaa haittaa, koska kaupunki yhdessä kiinteistön 297-499-151-6 omistajan kanssa vastaa kustannuksista.

Sovellettavat lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 § ja 162 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta seuraavasti:

"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.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitettujen johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä."

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää 161 §:ssä tarkoitettua johdon tai laitteen sijoittamista koskevasta muutoksesta noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 160 §:ää. Mitä sanotussa pykälässä säädetään oikeutetusta kiinteistöstä, koskee yhdyskuntaa palvelevien johtojen ja laitteiden osalta kuntaa taikka johdon tai laitteen ylläpitäjää.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myös olosuhteiden muuttuessa päättää johdon tai laitteen poistamisesta noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 161 §:n 1 momenttia, ottaen kuitenkin sanotun lain 156 ja 157 §:n sijasta huomioon tämän lain 161 §:n säännökset.

Hakemuksen käsittely	Hakemuksesta ja suunnitelmista on pyydetty kiinteistöjen maanomistajien ja tieosuuskunnan vastineet 16.1.2023.
Maanomistajien vastineet	<p>Kiinteistön 297-499-15-6 maanomistaja on todennut vastineessaan seuraavaa; Katualue on Ikitahko Oy:n omistuksessa. Asemakaavan muutoksen kohteena oleva kiinteistö on Hillspeed Oy:n omistuksessa. Hakemuksen mukaan johtojen sijoittaminen katualueelle on välttämätöntä asemakaavan muutoksen toteutumiseksi. Johtojen siirto aiheuttaa katualueen käytölle vain lyhyen väliaikaisen haitan, kun siirto sovitaan yhteen asemakaavan muutoksen mahdollistaminen rakennustöiden kanssa. Alueen liikennetarpeet pystytään järjestämään siirron aikana.</p> <p>Siirron yhteydessä uusitaan osittain katualueen rakennekerrokset ja rakennetaan uudet kunnallistekniset verkostot. Tämä hyödyttää suoraan sekä alueen kiinteistönomistajia, että Kuopion kaupunkia, joka neuvottelee alueen tiestön kunnossapitovastuun siirtymisestä kaupungin vastuulle Syvärinkaaren tiekunnan kanssa.</p> <p>Asemakaavan muutos edistää osaltaan koko Tahkovuoren alueen elinvoimaisuutta, mahdollistaa lisätyöpaikkoja alueelle, sekä elävöittää Tahkovuoren keskusta-alueen pohjoispuolta.</p> <p>Toivomme asian etenemiselle myönteistä suhtautumista.</p> <p>Kiinteistön 297-499-151-48 tieosuuskunta on todennut vastineessaan seuraavaa; 24.08.2022 tekemässään päätöksessä tiekunnan vuosikokous ei myöntänyt lupaa ko. asiassa. Perusteluina silloin olivat epätietoisuus asian aiheuttamista seurauksista, haitoista, vastuukysymyksistä, tien käytöstä, kustannuksista tiekunnan osakkaille jne.</p> <p>Aiemmin on jo selvitetty, että tiekunnan osakkaat vastustavat jyrkästi puistoalueen kaavoittamista rakennuspaikaksi. Esiin nousivat, ympäristö näkökohdat, puisto/viheralueen tarve ko. alueella, lumen säilö alueena, lasten pulkkamäki ja palloilualue. Tontteja myydessä Ikitahko Oy on luvannut puiston ja rinnemaiseman säilyvän. Eri lakien mukaan tiekunta voi antaa luvan vähäisten yhdyskuntateknisten laitteiden asentamiseksi tiealueelle.</p> <p>Näin massiivisen infran siirtäminen tiealueelle aiheuttaisi suurta haittaa ja myös varmaan kustannuksia tieosakkaille, joista hankkeen hakija tuskin vastaisi. Jos kaupunki jossain vaiheessa aikoo asian toteuttaa, tiekunta esittää jo aiemmin tekemänsä esityksen, että kaupunki ottaisi samassa yhteydessä tiestön hoitoonsa niin, että siitä ei koidu tieosakkaille mitään kuluja.</p>
Hakijan vastine	<p>Kuopion maaomaisuuden hallintapalvelut on antanut vastineensa maanomistajien vastineisiin jossa todetaan seuraavaa;</p> <p>Hakemuksessa tarkoitetut nykyiset johdot vaikeuttavat asemakaavoitusta. Tiekuunnan esille ottamat ympäristönäkökohdat, puistoalueen tarve ja muut tarpeet selvitetään asemakaavoituksessa eivätkä ne kuulu johtojen siirtoa koskevaan asiaan. Vastineessa todettu asemakaavoituksen vastustus tiekunnan osakkaiden taholta kuuluu myös asemakaavoitusprosessiin eikä johtojen siirto asiaan.</p>

Johtojen sijoittamista koskevassa hakemuksessa todetaan, että kaupunki yhdessä kiinteistön 297-499-151-6 omistajan kanssa vastaa johtojen sijoittamisen kustannuksista. Sijoittamisesta ei siten aiheudu kustannuksia tiekunnalle. Tiestön haltuun ottamista kaupungin kunnossapitoon ei ratkaista sijoittamislupahakemuksen yhteydessä.

Kaavatilanne	Alueella on Nilsin kunnanhallituksen 16.6.1997 §245 hyväksymä sääskiniemi/ukkotahkon asemakaava.
Rakennuspaikalla käynti	Rakennuspaikalla ei ole katsottu tarpeelliseksi suorittaa maastokatselmusta.
Vaikutusten arviointi	Linjan sijoittumisella ei ole vaikutusta jo olevan katualueen käyttöön.
Esitys	Esitän, että lautakunta hyväksyy kunnallisteknisten verkostojen siirtämisen kiinteistön 297-499-151-6 alueelta katualueelle 297-499-151-48 hakemuksen 1.12.2022 mukaisesti.
Perustelut	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 161 § määrätään, että jos johdon sijoittamisesta ei ole päästy sopimukseen, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kuopiossa rakennusvalvontaviranomainen on ympäristö- ja rakennuslautakunta, jolla on lain mukainen toimivalta päättää asiasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää 161 §:ssä tarkoitettua johdon tai laitteen sijoittamista koskevasta muutoksesta noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 160 §:ää. Mitä sanotussa pykälässä säädetään oikeutetusta kiinteistöstä, koskee yhdyskuntaa palvelevien johtojen ja laitteiden osalta kuntaa taikka johdon tai laitteen ylläpitäjää.</p> <p>Johtojen siirtämisestä ei aiheudu tarpeetonta haittaa ja siirto mahdollistaa vireillä olevan asemakaavan toteutumisen alueelle. Johtojen siirrosta ei aiheudu kustannusvaikutuksia tieosuuskunnalle.</p>
Liitteet	Hakemus liitteineen