

Yhdyskuntaa palvelevien johtojen sijoittaminen (MRL 161 §)

- Sopimusmenettely ensisijaisena toimintamallina
- Päätöksentekoprosessi kunnassa, jos sopimukseen ei päästä

Kuntaliitto ja Energiateollisuus 8.3.2018

Maankäyttö- ja rakennuslaki 161 § 1 momentti

”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.”

- *Yhdyskuntatekniset laitteet ja infrastruktuuri ovat edellytys toimivalle elinympäristölle.*

Sijoittamissopimus ensisijaisena toimintamallina (MRL 161 §)



Energiateollisuus



Kuntaliitto
Kommunförbundet

Miten sijoittamissopimus syntyy?

- Se, jolla on johdon sijoittamistarve, ottaa yhteyttä siihen kuntaan/kaupunkiin, jonka omistamalle maalle johto halutaan sijoittaa.

Kenellä on kunnan organisaatiossa oikeus hyväksyä sijoittamista koskeva sopimus?

- Valtuutus sijoittamissopimusten neuvottelemiseen ja hyväksymiseen tulee käydä ilmi hallintosäännöstä, jotta johdon omistaja tietää, kenen kanssa asioida.
- Kunnan maanhallinta jakautuu yleisen alueen ja tonttimaan osalta.
- Yleensä tekninen keskus/tekninen virasto hallinnoi kaavoittamatonta maata ja asemakaavan mukaista yleistä aluetta.
- Jos johto halutaan sijoittaa myös asemakaavan mukaiselle kaupungin omistamalle tontille, tulee myös tonttimaata hallinnoivalta organisaation osalta saada suostumus (tonttiosasto, tonttiyksikkö, elinkeino-osasto) johdon sijoittamiseen.

Tehdäänkö kunnassa valituskelpoinen päätös?

Sijoittamissopimus hyväksytään hallintopäätöksellä

- Sopimusta edeltää sopimusneuvottelut
- *Sijoittamissopimusta koskevalla* hyväksymispäätöksellä ei tulisi muuttaa neuvoteltuja ehtoja, koska sopimus ei tällöin synny ilman johdonomistajan hyväksyntää

Sopimusta koskevaan hallintopäätökseen voi hakea muutosta kuntalain mukaisesti

- Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus
- Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle

Jos johdonomistaja ei hyväksy kunnan *sijoittamissopimuksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä* sijoittamiselle asettamia ehtoja, johdonomistajan ilmoittaa tästä kunnalle ja hakee rakennusvalvontaviranomaiselta sijoittamismääräystä

Kunta sopijaosapuolena

- Sopimusvapaus myös kunnalla
- Hallinnon periaatteita noudatettava
- Sopimuksia tehtäessä kunnan on otettava huomioon myös kunnan muut velvoitteet ja tavoitteet
- Lainsäädäntö vaikuttaa sopimiseen siten, että siitä voi aiheutua esteitä sopimiselle ja sopimuksen toteutumiskelpoisuudelle käytännössä
- Kunnalla on oikeus asettaa sopimiselle tavoitteita ja ehtoja, kuten muillakin sopijakumppaneilla
- Sopimusmenettelyn tavoitteena on kaikille sopimuspuolille lisäarvoa tuova lopputulos



Mistä voidaan sopia?

- Osapuolet ratkaisevat, millaisin ehdoin ne ovat valmiita tekemään sopimuksen
 - » Sopimusta harkittaessa voidaan arvioida sopimuksen vaikutuksia mm. kunnan maankäytön suunnitteluun ja toteuttamiseen sekä verkonrakennushankkeen toteutukseen
- Osapuolet voivat sopia sellaisestakin sijoittamisesta, jolle ei voisi saada MRL 161 §:n mukaista *rakennusvalvontaviranomaisen päätöstä sijoittamisesta*
- Muu lainsäädäntö saattaa kuitenkin asettaa rajoituksia sopimiselle

Sopimuksen olemassa olon vaikutus MRL 161 §:n mukaiseen menettelyyn

KHO 1999:23: Tontin A omistajat hakivat rakennuslain 133 §:n mukaista oikeutta omistamaansa tonttia palvelevien vesi- ja viemärijohtojen pysyttämiseksi nykyisellä paikallaan tontin B alueella. Alueen aiempi omistaja oli vuonna 1961 sijoittanut johdot laillisesti paikalle tonttien ollessa samaa kiinteistöä. Tonttien muodostamisen yhteydessä tai myöhemminkään ei ollut perustettu kiinteistörasitetta. Johdot oli uusittu vuonna 1985, kun ne olivat vaurioituneet tontilla B suoritettujen rakennustöiden yhteydessä. Tämän jälkeen kummankin tontin omistajat olivat vaihtuneet. Kauppakirjassa, jolla tontin B omistajat olivat vuonna 1988 ostaneet tontin, oli maininta johdoista ja niiden likimääräisestä sijainnista. Tontin A omistajat eivät olleet hakemansa oikeuden tarpeessa.

- Oikeuskäytännössä on katsottu, että sijoittamispäätöstä ei voi tehdä, jos sijoittamisesta on voimassa oleva sopimus.

Päätöksentekoprosessi kunnassa, jos sopimukseen ei päästä (MRL 161 §)



Energiateollisuus



Kuntaliitto
Kommunförbundet

Mitkä johdot kuuluvat soveltamisalaan?

- ”Huomattavia maanrakennustöitä vaativista taajamien välisistä siirtoviemäreistä varsin viattomiin pieniin sähkökaapeleihin”
- HE 101/1998 vp, Hallberg ym. 2015: Soveltamisalaa ei ole ollut tarkoitus muuttaa rakennuslain aikaisesta.
- Säännöstä sovelletaan siis sähkö- ja vesijohtoihin sekä viemäriin ja kaukolämpöputkiin.
- Muuttunut erityislainsäädäntö on kuitenkin vaikuttanut siihen, että telekaapeleiden sijoittamiseen ei sovelleta MRL 161 §:ää vaan tietoyhteiskuntakaaren säännöksiä.

”Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palveleva johto”

KHO 1983 II 109: Kahden eri kunnan alueella sijaitseva lasivillatehtaan ja kahden kaupungin sähkönsaantia turvaava 110 kV:n voimajohto ei ollut rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitettu yhdyskuntaa tai kiinteistöä palveleva voimajohto.

- Kun sähköyhtiön omistaman voimajohdon tarkoituksena oli turvata uuden tehtaan sähkönsaanti ja **palvella lisäksi suurempaa aluetta kuin yksittäistä kuntaa**, katsottiin voimajohto **merkitykseltään seudulliseksi**.
- Johto ei siten kuulunut RakL 133 §:n soveltamisalaan seudullisena johtona

”Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palveleva johto”

KHO 1995 A 39: Johto, joka ei kuulunut valtakunnan kantaverkkoon ja joka palveli pääasiassa jakelusähkölaitoksen jakelualueella olevia yhdyskuntia katsottiin yhdyskuntaa palvelevaksi sähköjohdoksi siitä huolimatta, että johdon kautta ajoittain siirrettiin sähköä valtakunnan kantaverkkoon ja että johto sijaitsi usean kunnan alueella.

- Kylää, asumalähiötä tai ”taajamaa” palveleva johto kuului RakL 133 §:n soveltamisalaan

KHO 2015:69: Yhtiön oli tarkoitus sijoittaa maakaapeleina toteutetut sähköjohdot muiden omistamien kiinteistöjen alueille siten, että johdot yhdistivät yhtiön tuulivoimapuistoon kuuluvat yksittäiset tuulivoimalat toisiinsa.

- Johtoja pidettiin voimalakiinteistöjä palvelevina ja niiden sijoittamisesta voitiin määrätä lainkohdan nojalla.

”Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palveleva johto”

- Pelkästään valtakunnalliset tai seudulliset johtoverkostot jäävät soveltamisalan ulkopuolelle.
- Esim. suurjännitteisiin jakelu- tai kantaverkkoihin säännöstä ei sovelleta.
- 110kV:n johdot tai sitä suurempijännitteiset johdot ulottuvat yleensä useamman kunnan alueelle, joten näissä tilanteissa ei ole useinkaan kyse kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevasta johdosta (edellyttävät sähkömarkkinaviranomaisen lupaa ja sijoitus perustuu pakkolunastukseen).
- Sen sijaan oikeuskäytännössä jakeluverkkoon kuuluvat nimellisjännitteeltään alle 110 kV:n sähköjohdot näyttää katsotun johdonmukaisesti yhdyskuntaa tai kiinteistöä palveleviksi johdoiksi.

Johtoihin liittyvät laitteet, rakennelmat ja laitokset kuuluvat MRL 161 §:n soveltamisalaan

Tulee olla vähäisiä

Tulee liittyä johtoon, ei
saa olla itsenäistä
tarkoitusta

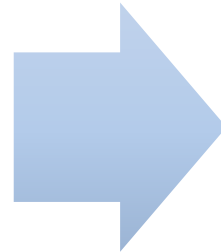
Esim. pylväsmuuntamo
tai puhelinpäätekeskus,
pumppaamot



Vähäinen laite

Vähäisiä laitteita ovat oikeuskäytännön mukaan olleet:

- Puhelinpäätekeskus (3,5 x 2.8 m, korkeus 2,61 m/ KHO 1985 A II 107)
- Pumppaamo (3,6, x 3,5 m, korkeus 3,5 josta vain 0,5 metriä maan päällä KHO 1970 A II 89)
- *Ei pidetty vähäisenä*: pumppaamo läpimitta 5 m, maanpinnan päälle metri (KHO 1971 A II 68)



Vähäisyyttä tapauskohtaisesti arvioitaessa otetaan huomioon rakennelman/laitteen koko, käyttötarkoitus (ei itsenäistä käyttötarkoitusta), sijainti ja rakenteet sekä aiheutuvan haitan aste maanomistajan kannalta ao. paikassa.

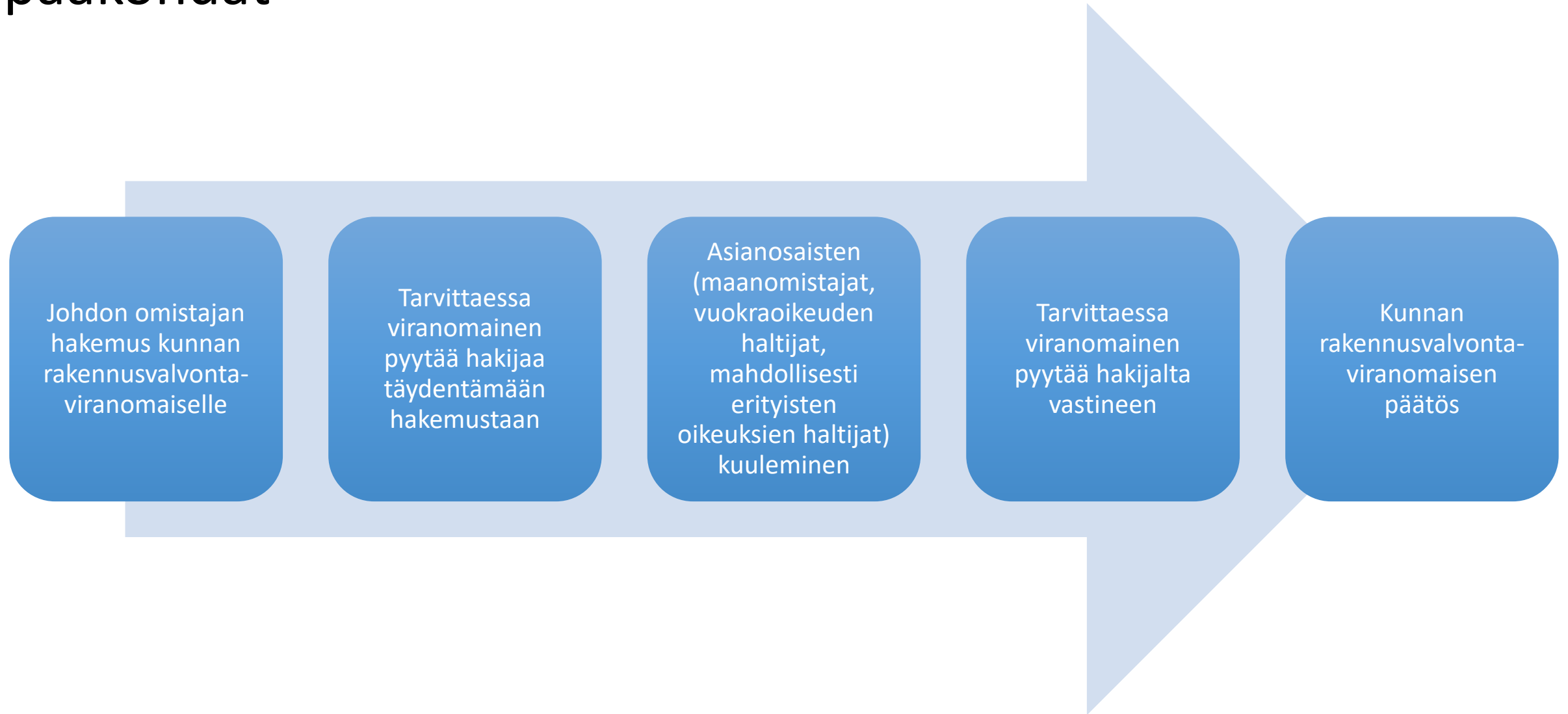
Vähäinen laite – Muuntamot ?

- ”Vähäisen laitteen, rakennelman ja laitoksen” tulkinnasta muuntamojen suhteen on ollut epäselvyyttä.
- Muuntamolla ei koskaan ole itsenäistä käyttötarkoitusta, vaan se on aina välttämätön osa sähköverkkoa
- Kaikki muuntamot eivät kategorisesti kuulu lain soveltamisalaan eli niitä ei ole katsottu vähäisiksi laitteiksi.
- Arvioitava tapauskohtaisesti, onko kyseessä vähäinen laite.
 - » Oikeuskäytännön perusteella tavanomaisia pinta-alaltaan n. 10 m² 20 kV jakelumuuntamoita voidaan pitää lain tarkoittamina vähäisinä laitteina.
- MRA 47 § rajoittaa puistoalueella ja virkistysalueella rakentamista ja laitteiden sijoittamista
 - » Saa rakentaa vain alueen tarkoitukseen soveltuvia vähäisiä rakennelmia, jollei asemakaavassa taikka puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmassa ole toisin osoitettu
 - » MRA 47 §:stä ei voi myöntää poikkeamista sijoittamispäätöksellä
- Sijoittamisoikeudella ei ratkaista luvantarvetta eikä päinvastoin.

Pääsääntönä sopimuksen ensisijaisuus

- Laki ei velvoita johdon sijoittajaa pyrkimään ensisijaisesti sopimukseen, mutta lainkohdan sanamuoto osoittaa sopimusmenettelyn ensisijaisuuden tavoitteena.
- Asia voidaan saattaa rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi riippumatta siitä, onko sopimista yritetty.
- Rakennusvalvontaviranomaisen sijoittamispäätöksen oikeudellisena edellytyksenä ei siis ole sitä edeltäneet sopimusneuvottelut.

MRL 161 §:ssä tarkoitettu sijoittamispäätös – prosessin pääkohdat



Hakemuksen sisältö

- Vapaamuotoinen hakemus/valmis lomake/kunnan ohjeet
- Asianmukaiset ja todelliset tiedot kiinteistöistä, joiden alueelle johto halutaan sijoittaa
- Kartta sijoittamisalueesta, kaavaote pyydettäessä
- Johdon sijainnille on esitettävä relevantit vaihtoehdot
- Vertailtava eri vaihtoehtojen toteuttamisen kustannuksia, teknistä toteutuskelpoisuutta, johdon ylläpito- ja käyttökustannuksia ja maanomistajalle koituvaa haittaa



Kuuleminen

- Asianosaiselle (maanomistajat, vuokraoikeuden haltijat, mahdollisesti erityisten oikeuksien haltijat) on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.
- Kuulemiskirjeen sisällöstä kts. hallintolaki 36 §
- Kuulemiskirje lähetetään todisteellisesti eli saantitodistuksella
- Tarvittaessa hakijalle mahdollisuus lausua annetuista mielipiteistä

Sijoittamispäätösharkinta tapauskohtaista harkintaa

- Sijoittaminen/Rakentaminen ei saa vaikeuttaa kaavoitusta
- Sijoittaminen/Rakentaminen ei saa vaikeuttaa kaavan toteuttamista
- Asianmukaiset ja todelliset sijoitusvaihtoehdot
- Tekninen toteutuskelpoisuus
- Hakijalle aiheutuvat kustannukset (sijoittamis-, ylläpito- ja käyttökustannukset)
- Maanomistajalle sijoittamisesta aiheutuva haitta
 - Tarpeettoman haitan aiheuttamisen kieltö
 - Vähiten haittaa tuottava vaihtoehto



Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätös

- Viranomainen ratkaisee vain johdon sijoittamisen, ei korvausasioita.
- Viranomainen voi päättää vain siitä, mitä on haettu.
- Pääsääntö on, että sijoitusoikeus on pysyvä.
- Sijoittamisoikeus voidaan hakijan niin halutessa myöntää määräaikaisena, jos edellytyksiä pysyvän oikeuden myöntämiselle ei ole, mutta olisi kuitenkin mahdollista sijoittaa johto määräajaksi.
 - » Vrt. kiinteistö- ja rakennusrasitteet mahdollisia myös määräaikaisina.
- Oikeudellisten edellytysten täyttymistä ei tulisi jättää ehdon varaan.
 - » Ensisijaisesti hakija muuttaa hakemusta tai hakemus hylätään.
 - » Sama koskee tilanteita, jossa sijoittamisoikeus on myönnettävissä vain määräaikaisena.
- Päätökseen voi sisältyä tarpeettoman haitan välttämiseksi tarpeellisia ehtoja, mutta ei sellaisista asioista, jotka käsitellään muussa menettelyssä tai jotka perustuvat erityislainsäädäntöön, esim.
 - » KPL:n mukainen menettely: mm. rakennustöiden suorittaminen, suojaustoimenpiteet.
 - » MRL:n rakennus-/toimenpidelupamenettely: esim. kaupunkikuvalliset kysymykset, olennaiset tekniset vaatimukset.
 - » Sähköturvallisuuslaki, standardit: teknisiin seikkoihin liittyvät vaatimukset.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätös

- Sijoittamispäätös on hallintopäätös
- Sijoittamispäätöksen yhteydessä voidaan myöntää MRL 144 §:ssä tarkoitettu aloittamisoikeus
- Lainvoimainen myönteinen päätös rekisteröidään (MRA 81 § 3 mom)
- Korvauksesta voi sopia myös sijoittamispäätöksen tekemisen jälkeen
- Johdon sijoittaja tai asianosainen voi hakea lunastuslain mukaista korvaustoimitusta (LunL 97 §)

Aloittamisoikeus (MRL 144 §)

- Aloittamisoikeutta voi hakea aina sijoittamishakemuksen yhteydessä tai erillisellä hakemuksella valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä.
- Aloittamisoikeus voidaan myöntää jos:
 - » Hakija esittää perustellun syyn,
 - » Päätöksen täytäntöönpano ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi ja
 - » Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.
- Oikeudesta päätetään yleensä edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä.
- Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon.
- Aloittamisoikeus antaa oikeuden aloittaa rakennustyöt heti kun päätös on annettu.
 - » HUOM: töiden aloittaminen voi estyä muun lainsäädännön perusteella (mm. KPL)
- Erillisellä päätöksellä myönnetystä oikeudesta on välittömästi ilmoitettava hallinto-oikeudelle sekä muutosta hakeneille.
- Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, voi hallinto-oikeudessa vaatia aloittamisoikeutta koskevaa päätöstä kumottavaksi tai muutettavaksi ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava.

Päätöksen tiedoksianto ja muutoksenhaku

Sijoittamispäätös tulee antaa todisteellisesti tiedoksi kaikille asianosaisille eli hakijalle, kiinteistönomistajille, vuokraoikeuden haltijoille ja muille mahdollisille asianosaisille (hallintolaki 54 §)

Päätökseen liitetään asianmukainen muutoksenhakuosoitus

Muutoksenhaku: hallintovallitus hallinto-oikeuteen 30 vrk (MRL 190 §)

Jos toimivalta siirretty viranhaltijalle toimielimeltä, niin ensin oikaisuvaatimus, oikaisuvaatimusaika on 14 vrk (MRL 187 §)

Päätös sijoittamisasiassa annetaan todisteellisesti tiedoksi l. postin välityksellä saantitodistuksella tai haastemiestä käyttäen

Rakentaminen kadulla ja yleisellä alueella (KPL 14 a §)

- Työstä vastaavan on tehtävä työstä kadulla ja yleisellä alueella ilmoitus kunnalle. Työ voidaan aloittaa heti, kun kunta on antanut suostumuksen työn aloittamiseen. Jos kunta ei ole käsitellyt ilmoitusta 21 vuorokauden kuluessa, työ voidaan kuitenkin aloittaa.
- Ilmoitukseen on liitettävä selvitys, jossa osoitetaan tarvittavassa laajuudessa alueen työnaikainen käyttö, työn kesto, työssä käytettävien laitteiden ja rakenteiden sijoitus, tilapäinen liikennejärjestely kaikki liikennemuodot huomioon ottaen sekä työstä vastaava henkilö ja hänen ammattipätevyytensä. Tämän lisäksi kunta voi vaatia muitakin ilmoituksen käsittelemiseksi tarpeellisia selvityksiä.
- Kunta voi antaa ilmoituksen johdosta työn suorittamisesta määräyksiä, jotka ovat tarpeen työstä mahdollisesti liikenteen sujuvuudelle, turvallisuudelle ja esteettömyydelle, kadulla ja yleisellä alueella sijaitseville johdoille ja laitteille sekä kadun ja yleisen alueen rakenteille aiheutuvan haitan ja vahingon vähentämiseksi. Työmaalla on oltava taulu, josta ilmenevät työn suorittaja ja työstä vastaavan yhteystiedot. Ilmoittajan on pidettävä työalue puhtaana ja saatettava alue hyväksytyin työajan kuluessa työtä edeltäneeseen kuntoon.
- Kunnan antamien määräysten lainmukaisuus voidaan saattaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi.
- Rikkoontuneet johdot, laitteet ja rakenteet saadaan merkittävien vahinkojen estämiseksi korjata välittömästi. Korjaamisesta on ilmoitettava kunnalle niin pian kuin mahdollista ja annettava 2 momentissa tarkoitettu selvitys.



Kiitos!

Lisätiedot:

Minna Mättö, Kuntaliitto

Esa Niemelä, Energiateollisuus