



02.02.2023

Dnro 22/03.04.04.16/2022

Asia Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Valittajat Puikkari Oy
Kerimaan Lomakeskus Oy

Päätös, josta valitetaan

Savonlinnan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta 15.12.2021 § 191

Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt, että vesihuoltojohdot ja laitteet saa sijoittaa Kerimaan alueella kiinteistöille 740-565-59-7, 740-565-59-9, 740-565-59-15, 740-565-59-31, 740-565-59-36, 740-565-59-39, 740-565-59-81, 740-565-59-25, 740-565-59-79, 740-565-59-91, 740-565-59-73, 740-565-59-27 Itä-Savon Vesi Oy:n hakemuksen mukaisesti.

Päätöksen mukaan Itä-Savon Vesi Oy tai maanomistaja ei ole esittänyt uuden vesihuoltoverkoston sijoittamiselle vaihtoehtoja. Uusi verkosto ei aiheuta maanomistajalle sijoittumisellaan tarpeetonta haittaa. Itä-Savon Vesi Oy:n mukaan verkosto on suunniteltu kustannustehokkaasti. Verkostoa rakennetaan tarvittavassa laajuudessa ja verkoston laajentaminen tarpeen mukaan, kun tyhjille kiinteistöille tarvitaan vesihuoltoverkostoa. Menettely on vesihuoltolain mukainen.

Lautakunta on myöntänyt oikeuden aloittaa rakennustyöt heti, kun päätös on annettu. Ennen rakennustyön aloittamista hakijan tulee asettaa neljänkymmentuhannen euron suuruinen vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiseksi, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA

Päätös on kumottava.

Verkoston rakentamisen kustannusten kohdistamisesta ja vesihuoltolain toteutumisesta Kermaa-alueella on meneillään vesihuoltolain soveltamista

koskevia kiistoja sekä erillinen vesihuoltoa koskeva vireillepano. Kaikki nämä asiat ovat hallinto-oikeuden käsittelyssä, ja ne tulee ratkaista samalla kertaa.

Rakennuslautakunnan sijoituslupaa koskevassa käsittelyssä ei pöytäkirjan mukaan ole käsitelty kaikkia asioita tai niistä ei ole annettu lautakunnan jäsenille riittävästi tietoa. Lautakunnan jäsenille ei ole esitelty Puikkarin esittämiä perusteluja verkoston hinta- tai vuokrauspyynnöille eikä riittävästi selvitetty asiaan liittyviä vesihuoltolain ja kuntalain mukaisia laillisuusnäkökulmia.

Puikkari Oy ja alueen muut yritykset ja yksityiset kiinteistöt hyväksyvät uuden verkoston rakentamisen, mutta eivät uusia liittymämaksuja ja runkoverkon rakentamiskustannuksia. Uudet liittymämaksut on sisällytetty lainvastaisesti Savonlinnan kaupungin antamaan vesilaitoksen toiminta-aluepäätökseen syyskuussa 2018.

Kaikki Kerimaa-alueen kiinteistönomistajat ovat maksettujen liittymämaksujen perusteella vesiyhtiön asiakkaita. Talousvettä on toimitettu Kerimaa-alueen talouksille 2002-2016 yksityisen verkoston kautta. Vesiyhtiön toimesta talousveden jakelu on keskeytetty vesihuoltolain vastaisesti heinäkuussa 2016 ja jäteveden vastaanotto syyskuussa 2017. Yksipuolisen keskeyttämispäätöksen sijaan laskutuserimielisyydet olisi pitänyt käsitellä käräjäoikeudessa. Vesiyhtiö on toiminut hyvän hallintotavan ja perustuslain 2 §:n vastaisesti. Jäteveden oikeudettomasta katkaisusta on käräjäoikeuden lainvoimainen päätös. Jäteveden vastaanotto on palautettu vedoten ympäristövahinkoon, jota ei Itä-Suomen hovioikeuden mukaan ole ollut olemassa. Lautakunnan jäsenille ei ole kerrottu vesiongelmien tätä puolta tai esittelijät ovat tietoisesti harhauttaneet lautakunnan jäseniä lainvastaisilla perusteluillaan. Vesiyhtiö on syyllistynyt sopimusrikkomukseen asiakkaitaan kohtaan ja on korvausvelvollinen aiheuttamastaan vahingosta.

Kerimaan vesihuolto-ongelma johtuu Kerimäen kunnan virkamiesten virheellisestä laintulkinnasta. Kunta ei ole pyrkinyt ratkaisemaan ongelmaa. Hallinto-oikeuden tulee lopullisesti ratkaista Kerimaan vesihuoltoon liittyvät ongelmat ja todeta, että maksamiensa liittymismaksujen perusteella Kerimaan kiinteistönomistajat ovat vesiyhtiön asiakkaita. Uusien liittymämaksujen ja runkoputkien rakentamiskustannusten maksattaminen heillä ei ole vesihuoltolain mukaista.

Lausunto ja vastine

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon ja toimittanut lisäselvitystä.

Valittajat ovat toimittaneet selvitystä Kerimaan Lomakeskus Oy:n valitusoikeudesta ja täydentäneet valitustaan. Valittajien mukaan Puikkari Oy on tarjonnut Itä-Savon Vesi Oy:lle nykyistä verkostoaan ilmaiseksi. Uudelle verkostolle ei ole enää järkeviä taloudellisia perusteluja.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut valituksen täydennyksen johdosta lausunnon, jossa on muun ohella todettu, että sijoituslupa ei velvoita hakijaa rakentamaan verkostoa, mutta oikeuttaa suorittamaan rakentamistoimet kyseessä olevien kiinteistöjen alueella, mikäli se edelleen on vesijohtoverkoston osalta tarpeen. Puikkari Oy:n tarjous verkoston luovuttamisesta on tehty valitusajan päättymisen jälkeen. Näin ollen tällä ei ole vaikutusta arvioitaessa, onko valituksenalainen päätös lainvastainen.

Itä-Savon Vedelle on varattu tilaisuus vastineen antamiseen.

Valittajat ovat toimittaneet lisäselvitystä, mistä on ilmoitettu rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja Itä-Savon Vesi Oy:lle.

Valittajat ovat antaneet vastineen, jossa on muun ohella todettu, että Itä-Savon Vesi Oy on alustavasti hyväksynyt Puikkari Oy:n tarjouksen omistamansa vesihuoltoverkoston luovuttamisesta. Valittajat ovat pyytäneet hallinto-oikeutta luopumaan asian enemmästä käsittelystä tai siirtämään sen käsittelyä, kunnes luovutussopimus nykyisestä verkostosta on osapuolien kesken allekirjoitettu.

Hallinto-oikeus on varannut valittajille tilaisuuden lausua, onko valittajien tarkoituksena peruuttaa valitus. Hallinto-oikeus on ilmoittanut, että mikäli valittajat eivät peruuta valitusta, hallinto-oikeus jatkaa asian käsittelyä.

Valittajat ovat uudistaneet vaatimuksensa ja ilmoittaneet, että valittajat eivät voi peruuttaa valitustaan, ennen kuin verkostoa koskeva kauppakirja on allekirjoitettu ja alueen kiinteistönomistajien kanssa on tehty vesihuoltolain edellyttämät käyttösopimukset.

Valittajien vastine ja lisäselvitys on annettu tiedoksi rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja Itä-Savon Vesi Oy:lle.

Käsittelyratkaisu

Hallinto-oikeudessa on ollut käsiteltävänä Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöstä 25.11.2020 dnro ESAELY/1236/2016 koskeva Puikkari Oy:n valitusasia, joka on ratkaistu Itä-Suomen hallinto-oikeuden 23.3.2022 antamalla päätöksellä numero 721/2022 sekä Savonlinnan kaupunginvaltuuston päätöstä 21.6.2021 § 63 koskeva Puikkari Oy:n ja asiakumppaneiden valitusasia, joka on ratkaisu Itä-Suomen hallinto-oikeuden 11.4.2022 antamalla päätöksellä nro 851/2022. Koska edellä mainitut valitusasiat on jo ratkaistu hallinto-oikeudessa, valittajien yhteiskäsittelyvaatimuksesta ei ole tarvetta enemmälti lausua.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus jättää tutkimatta vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen vahvistamispäätökseen liittyvät vaatimukset, vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiseen ja liittymismaksuihin liittyvät vaatimukset, vesihuoltolaitoksen

sopimukseen, laskutukseen ja korvausvelvollisuuteen liittyvät vaatimukset sekä viranomaisiin kohdistuvat kanteluluonteiset huomautukset.

Hallinto-oikeus kumoaa päätöksen kiinteistön 740-565-59-81 osalta.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen muilta osin.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Valituksenalaisessa asiassa on kyse maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesta yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta valittajien omistamien tai hallitsemien kiinteistöjen alueelle. Hallinto-oikeus ei voi valituksenalaista asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen lainvoimaiseen vahvistamispäätökseen eikä vesihuoltolaitoksen verkostoon liittämiseen, liittymismaksuihin, sopimukseen, laskutukseen tai korvausvelvollisuuteen liittyviin seikkoihin, minkä vuoksi niihin kohdistuvat vaatimukset on jätettävä tutkimatta. Hallinto-oikeudella ei ole toimivaltaa käsitellä viranomaisiin kohdistuvia kanteluluonteisia huomautuksia, joten myös ne on jätettävä tutkimatta.

Päätöksen kumoaminen kiinteistön 740-565-59-81 osalta

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

Valituksenalaisen päätöksen mukaan vesihuoltojohdot ja laitteet saadaan sijoittaa päätöksessä mainituille kiinteistöille Itä-Savon Vesi Oy:n hakemuksen mukaisesti. Itä-Savon Vesi Oy:n hakemuksen liitekartan mukaan suunniteltu vesi- ja viemäriverkosto ei sijoitu valituksenalaisessa päätöksessä mainitun Puikkari Oy:n omistaman kiinteistön 740-565-59-81 alueelle. Näin ollen hallinto-oikeus selvyiden vuoksi kumoaa päätöksen siltä osin, kuin siinä on annettu oikeus sijoittaa vesi- ja viemärijohto kiinteistön 740-565-59-81 alueelle.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla käytettävissä olleet tiedot

Valituksen mukaan lautakunnalle ei valituksenalaista asiaa käsiteltäessä ole annettu riittävästi oikeaa tietoa Kerimaan pitkäaikaiseen vesiongelmiaan johtaneista tapahtumista. Lautakunnalle ei myöskään ole esitelty Puikkari Oy:n perusteluja omistamansa verkoston hinta- tai vuokrauspyynnöille eikä

riittävästi selvitetty asiaan liittyviä vesihuoltolain ja kuntalain mukaisia laillisuusnäkökulmia.

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Asiassa on nyt kyse maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisesta päätöksestä koskien vesihuoltolaitteiden sijoittamista. Rakennus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjasta käy ilmi, että pöytäkirjaliitteenä tai luottamushenkilöiden extranet-palvelussa on ollut ainakin Itä-Savon Vesi Oy:n hakemus ja lisäselvitys, katselmusmuistio, Itä-Savon Vesi Oy:n lisäselvitys sekä Puikkari Oy:n lisäselvitys. Asiassa saadusta selvityksestä käy myös ilmi, että Puikkari Oy ja Itä-Savon Vesi Oy eivät ole päässeet sopimukseen olemassa olevan verkoston luovuttamisesta tai vuokraamisesta. Kyse on tältä osin osapuolten välisestä sopimusasiasta. Hallinto-oikeus arvioi, että Kerimaan alueen vesihuoltoon liittyvillä aiemmilla tapahtumilla tai osapuolten välisillä neuvotteluilla ei ole sellaista merkitystä nyt kyseessä olevassa asiassa, että niitä olisi tullut selvittää laajemmin kuin mitä rakennus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjasta ja sen liitteistä käy ilmi.

Pääasia

Kerimaan alueella on voimassa Kerimäen kunnanvaltuuston 21.4.2008 hyväksymä ranta-asemakaava. Savonlinnan kaupunginhallitus on 10.9.2018 vahvistanut vesihuollon toiminta-alueen Kerimaan alueelle.

Itä-Savon Vesi Oy on 16.6.2021 päivätyllä hakemuksellaan hakenut lupaa vesihuoltojohtojen- ja laitteiden sijoittamiselle hakemuksensa liitteenä olevan suunnitelman perusteella Kerimaan alueelle. Hakemuksessa on todettu muun ohella, että Kerimaan alue on määritelty vesihuollon toiminta-alueeksi Itä-Savon Vesi Oy:lle, ja vesiyhtiöllä on velvollisuus huolehtia alueen vesihuollosta. Jotta Itä-Savon Vesi Oy voisi huolehtia alueella vesihuollon palveluista, tarvitsee yhtiö vesihuoltoverkoston. Alueella on Puikkari Oy:n omistama olemassa oleva vesihuoltoverkosto, jonka ostamisesta on neuvoteltu Itä-Savon Vesi Oy:n, Puikkari Oy:n ja Savonlinnan kaupungin kanssa. Neuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta. Itä-Savon Vesi Oy on suunnitellut alueelle vesihuoltoverkoston ja kilpailuttanut verkoston rakentamisurakan. Suurin maanomistaja ei hyväksy rakentamista alueellaan. Suurimman maanomistajan maita on mahdotonta kiertää, kun osa liittyjistä on näiden maiden ympäröimänä.

Katselmuspöytäkirjaan 29.9.2021 on kirjattu, että Puikkari Oy ei hyväksy uuden verkoston sijoittamista Itä-Savon Vesi Oy:n hakemuksen mukaiselle paikalle teknisten asioiden ja asiaan liittyvien lukuisten muiden epäselvyyksien vuoksi.

Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan valituksenalaisessa päätöksessä mainituista kiinteistöistä Puikkari Oy:llä on lainhuuto kiinteistöihin 740-565-59-7, 740-565-59-9, 740-565-59-15, 740-565-59-31,

740-565-59-36, 740-565-59-39, 740-565-59-81. Valittajien toimittaman selvityksen mukaan Kerimaan Lomakeskus Oy on vuokrannut Puikkari Oy:ltä kiinteistön 740-565-59-7.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1 momentin mukaan 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.

Hallituksen esityksessä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (101/1998) on todettu lain 161 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa, että jollei sijoittamisesta sovita kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, asiasta päättäisi nykyistä lakia vastaavasti kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä olisi kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeettomasti haittaa. Säännös ohjaisi sijoittamispäätöstä etenkin silloin, jos johdon tai laitteen sijoittamiselle kiinteistön alueella on olemassa eri vaihtoehtoja, jotka sijoittamisen tarkoituksen kannalta ovat täysin tai lähes samanvertaisia.

Hallinto-oikeus toteaa, että yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta päätettäessä tulee lähtökohtaisesti arvioida ja vertailla eri sijoitusvaihtoehtoja. Valituksenalaisessa päätöksessä on todettu, että hakija ja maanomistaja eivät ole esittäneet uuden vesihuoltoverkoston sijoittamiselle vaihtoehtoa. Toisena vaihtoehtona osapuolet ovat tuoneet esiin olemassa olevan Puikkari Oy:n vesihuoltoverkoston käyttämisen. Asiassa saadusta selvityksestä käy kuitenkin ilmi, että osapuolet eivät ole päässeet ennen valituksenalaisen päätöksen tekemistä eikä sen jälkeenkään sopimukseen olemassa olevan verkoston luovuttamisesta tai vuokraamisesta.

Valituksen mukaan valittajat hyväksyvät uuden verkoston rakentamisen, mutta eivät uusia liittymämaksuja ja runkoverkon rakentamiskustannuksia. Hallinto-oikeus on aiemmin tässä päätöksessä todennut, että se ei voi maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa liittymismaksuihin liittyviin seikkoihin. Hallinto-oikeus arvioi, että valituksessa ei ole tuotu esiin sellaisia kiinteistöille aiheutuvia haittoja, jotka tulisi ottaa huomioon valituksenalaista asiaa arvioitaessa. Karttatarkastelun perusteella suunniteltu vesihuoltoverkosto sijoittuu valituksenalaisilla kiinteistöillä suurelta osin katujen varsille.

Hallinto-oikeus arvioi, että asiassa ei ole tullut esiin hakemuksessa esitetyn lisäksi muuta vaihtoehtoa, jolla vesihuoltojohtojen- ja laitteiden sijoittaminen tässä tilanteessa olisi mahdollista järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, eikä rakennus- ja ympäristölautakunnalla ole näin ollen ollut

syytä tarkastella sijoitusvaihtoehtoja enemmän. Hallinto-oikeus arvioi lisäksi, että hakemuksessa esitetyn suunnitelman mukaisen vesi- ja viemärijohdon sijoittamisesta valituksenalaisille kiinteistöille ei voida katsoa aiheutuvan maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettua tarpeetonta haittaa. Edellä lausutun perusteella hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Maankäyttö- ja rakennuslaki 161 a §:n 1 mom.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL valituslupa).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Riikka Tiainen, Terhi Helttunen ja Terhi Vanala.

Esittelevä jäsen

Terhi Vanala

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Päätös	Puikkari Oy ja Kerimaan Lomakeskus Oy/ Pekka Nurminen, sähköpostitse antopäivänä
Oikeudenkäyntimaksu	270 euroa (Oikeudenkäyntimaksua koskeva oikaisuvaatimusohje on tämän päätöksen liitteenä.)
Jäljennös	Savonlinnan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, sähköpostitse antopäivänä Itä-Savon Vesi Oy, sähköpostitse antopäivänä