

Rakennusvalvontajaoston lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien täytäntöönpanokieltoa maakaapelin sijoittamiseksi kiinteistöille 111-406-3-458, tilalle Kuusipohja ja 111-406-3-457, tilalle Ronskila

ravaja 10.06.2026

1366/10.03.00.02/2025

Päätös

Esittelijä johtava rakennustarkastaja Mara, Juha

Päätösehdotus Rakennusvalvontajaosto päättää lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle todeta, että asian käsittelyssä ei ole tapahtunut menettelyvirhettä ja että rakennusvalvontajaoston päätös tulee pysyttää voimassa.

Aloittamisoikeus voidaan myöntää sijoittamisvaihtoehdon 1 mukaisesti, kun päätöksessä esitetty hyväksyttävä vakuus on jätetty Heinolan kaupungin rakennusvalvontaan.

Päätöksen täytäntöönpano ei tee muutoksenhakua hyödyttämäksi, koska tilanne kiinteistöllä voidaan palauttaa ennalleen. Siihen on myös vaadittu vakuusmaksu 8 000,00 € (RakL 78 §).

Rakennusvalvontajaosto hylkää kokonaisuudessaan esitetyt korvausvaatimukset.

Rakennusvalvontajaosto antaa erillisen lausunnon valituksesta annettuun määräaikaan 01.09.2026 mennessä.

Toimivalta Hallintosäntö 23.4 §

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Juha Mara, p. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Rakennusvalvontajaosto päätti kokouksessaan 29.04.2026 § 10 maakaapelin sijoittamisen vaihtoehdoksi vaihtoehdon 1.

Päätöksen perusteluina Rakennusvalvontajaosto katsoi, että maakaapelista ja sen sijoituksesta ei aiheudu maanomistajalle kohtuutonta haittaa maankäytöllisesti eikä piha-alueen käytölle, kun huomioidaan johdon sijoittuminen rasi-tietiealueelle, josta kuljetaan muille loma-asunnoille. Alueen maankäyttö on jo siten ratkaistu eikä tien kohtaan voida esittää mm. rakentamista.

Hakija on vastineessaan 09.04.2026 vakuuttanut, että piha-alueilla kaapelointi on Elenialle sekä Elenian urakoitsijoille normaalia toimintaa ja maanomistajan selityksessä kerrottujen kaltaisia sähkö- ja vesijohtoja sekä salaojaputkia varotaan piha-alueilla kaapeloitaessa useinkin.

Kaivaminen etenkin kaupungin keskusta-alueilla muiden johtojen läheisyydessä on normaalia toimintaa. Hakija on esittänyt suuntausporausvaihtoehtoa, mikäli jo olemassa olevien putkien ja johtojen sijainnit pystytään hakijalle kertomaan. Silloin piha-alueen haitta voidaan minimoida edelleen.

Hakija on myös velvollinen ennallistamaan kaivuusta tai muista toimenpiteistä aiheutuvat haitat sekä korvaamaan ne maanomistajalle.

Rakentamislain 131 §:n kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä (RakL 131 §).

Rakennusvalvontajaosto päätti myös antaa hakijalle aloittamisoikeuden rakentamislain 78 §:n mukaisesti ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden vakuudeksi hakijan tulee esittää 8 000 €:n pankki- tai muu hyväksyttävä vakuus ennen töiden aloittamista. Aloittamisoikeusvakuutta ei ole Heinolan kaupungille jätetty.

Vaatus täytäntöönpanokiellosta

Kiinteistön omistajan edustaja on tehnyt valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, jossa on vaadittu rakennusvalvontajaoksen päätöksen hylkäämistä kiinteistöille 111-406-3-458 sekä 111-406-3-457 sekä velvoittaa Heinolan kaupungin korvaamaan valittajan oikeudekäyntikulut asiassa korkolain 4 § mukaisine viivästyskorkeineen kuukausi on kulunut päätöksen antamisesta lukien.

Valituksen perusteluina on esitetty, että päätöksen tekemisessä on tapahtunut menettelyvirhe, koska hakijaa ei ole kuultu asiassa ennen päätöksentekoa.

Valituksessa on vedottu tierasitteeseen ja siihen, että maakaapeli ei lisää tontille kohdistuvaa rasitetta, maanomistajan omien rakenteiden sijainnin kertomisella, suuntausporausvaihtoehdosta, jotta suuntausporaus voidaan tehdä ilman piha- ja putkivaurioita. Myös naapurin antaman suullisen lausunnon /suostumuksen peruuttamisesta maakaapelin sijoittamisesta kiinteistölleen. Myös sähköjohdon sijoittaminen tierakenteeseen on maanomistajalle uusi tieto, jonka vuoksi maanomistajaa olisi pitänyt kuulla uudelleen.

Vastine ja lausunto

Rakennusvalvontajaosto on päättänyt sijoittamisen vaihtoehdoksi vaihtoehdon 1. Päätöksen mukaista linjausta tulee noudattaa, joka on piiretty karttaan.

Maastossa on vaikea arvioida, missä kohtaa tieoikeus todellisuudessa kulkee ja miten se on siihen ajan saatossa muotoutunut. Maakaapelin linjaa ei oltu merkattu maastoon ennen maastokatselmusta. Tarkan paikan määrittämiseksi on sen paikka selvitettävä ennen töiden aloittamista Maanmittauslaitokselta, jotta tieoikeuden reunalinjat (leveys 5 m) sekä sen perusteella voidaan määrittää maakaapelin tarkka sijainti maastossa. Toimituskarttaa ei ollut rakennusvalvonnan käytössä maastokatselmuksella.

Kuten 29.04.2026 päätöksessä on todettu maakaapeli sijoittuu rasitetien läheisyyteen siten, että sen läheisyyteen ei voida rakentaa. Rasitetie / tieoikeus, joka on viisi (5) metriä leveä kulkee valittajan kiinteistön läpi.

Rakennusvalvontajaosto ei ole ottanut kantaa siihen miten maakaapelin sijoittaminen kiinteistöllä toteutetaan, kaivamalla vai suuntausporaamalla. Suuntausporaaminen on vaihtoehto kaivamiselle. Toteutustapa on siten hakijan itse arvioitava ennen töiden aloittamista.

Hakija on esittänyt rakennusvalvontaan, että he hakevat ensisijaisesti vaihtoehtoa 1 maakaapelin sijoittamiseksi. Rakennusvalvontajaosto on myös näin päättänyt.

Rakennusvalvontajaostossa käytiin läpi kaikki vaihtoehdot, myös maanomistajan esittämät ennen päätöksen tekoa. Maastokatselmuksessa esitettyjä muita vaihtoehtoja ei rakennusvalvontajaostolle esitetty ennen päätöksentekoa. Maanomistaja on huomauttanut vaihtoehto 1 sijoituksesta ennen päätöksen tekoa. Siten maanomistajaa on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti ennen päätöksentekoa.

Tiedoksianto

virallinen ote

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi