

Oikaisuvaatimukset / johtavan rakennustarkastajan päätös 22.4.2026 § 3

Valja 13.08.2026 § 24
540/10.03.00/2026

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Matti Lampinen, p. 040 624 8700

Johtavan rakennustarkastajan päätöksestä 22.4.2026 § 3, koskien 20kV & 0,4kV maakaapelien sekä puistomuuntamon sijoittamista ja aloitusoikeutta on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta.

Oikaisua päätökseen ovat hakeneet sijoittamislupaa hakenut Elenia Verkko Oyj (A) sekä verkkoliittymän tilanneen kiinteistön omistaja (B).

Alkuperäisessä sijoittamislupahakemuksessaan Elenia Verkko Oyj esitti kolme erillistä vaihtoehtoa verkon rakentamiselle ja sähkön toimittamiselle verkkoliittymän tilanneelle kiinteistölle Santaranta 182-427-1-51.

Vaihtoehdon yksi mukaisesti verkko rakennettaisiin maakaapelilla jo olemassa olevalta puistomuuntamolta kiinteistöltä 182-427-1-110 kiinteistölle 182-427-1-217, jonka alueella kaapeli sijoittuisi metsäkoneen ajouralle noin 40 m matkalle, muutoin kyseisen tilan alueella kaapeli sijoittuisi tiealueelle. Myös puistomuuntamon sijoituspaikka olisi tämän tilan alueella. Puistomuuntamolta kulkisi kaapeli tiealuetta pitkin nyt liittymän tilanneelle kiinteistölle ja jatkossa muille tilaajille. Esitetyn sijoittamislupahakemuksen mukaan kaikkien muiden kiinteistöjen, joiden alueelle kaapeli tulisi, omistajilta olisi suostumus tämän vaihtoehdon mukaiselle sijoittamiselle lukuunottamatta kiinteistöä 182-427-1-217.

Vaihtoehto kakkosessa puistomuuntamo sijoitettaisiin samaan paikkaan kuten ensimmäisessä vaihtoehdossa kiinteistön 182-427-1-217 alueelle Lapinpaadentie risteykseen, mutta kaapelointi tapahtuisi vesitse kiinteistöltä 182-427-1-110 kiinteistön 182-427-1-187 alueen kautta. Esitetyn sijoittamislupahakemuksen mukaan kaikkien muiden kiinteistöjen, joiden alueelle kaapeli tulisi, omistajilta olisi suostumus tämän vaihtoehdon mukaiselle sijoittamiselle lukuunottamatta kiinteistöä 182-427-1-217.

Vaihtoehto kolmen mukaisesti kaapelointi toteutettaisiin vesitse kiinteistöltä 182-427-1-110 kiinteistön 182-427-1-187 alueen kautta ja muuntamo sijoitettaisiin kiinteistölle 182-427-1-51. Esitetyn sijoittamislupahakemuksen mukaan kaikkien muiden kiinteistöjen, joiden alueelle kaapeli tulisi, omistajilta olisi suostumus tämän vaihtoehdon mukaiselle sijoittamiselle. Tämä vaihtoehto oli esitetty keveimpänä rakenteellisesti, mutta sen soveltuvuus verkon jatkorakentamiseen oli esitetty huonoimmaksi.

Sijoittamislupahakemuksessa esitettyjen hinta-arvovertailujen mukaan vaihtoehdot 1 ja 2 olivat kokolailla saman hintaisia, vaihtoehdon kolme ollessa huomattavasti halvempi.

Koska sijoittamislupahakemuksessa oli esitetty, että kaikille eri vaihtoehtoilta oli saatu kiinteistöjen omistajien suostumukset, lukuunottamatta kiinteistöä 182-427-1-217, hakemuksesta lähetettiin kuulemiskirje vain ja ainoastaan kyseisen kiinteistön omistajalle. Kyseisen kiinteistön omistaja kanssa suoritettiin maastokatselmus kohteessa 9.4.2026.

Sijoittamislupahakemuksen, maastokäynnin ja niihin perustuvan lupaharkinnan jälkeen johtaa rakennustarkastaja teki 22.4.2026 § 3 mukaisen viranhaltijapäätöksen, jonka mukaisesti verkon rakentaminen voitaisiin toteuttaa vaihtoehdon kolme mukaisesti.

Elenia Verkko Oyj:n jättämässä oikaisuvaatimuksessa pyydetään asian uudelleen käsittelyä ja sijoituslupaa reittivaihtoehdolle 1. Perusteluina pyynnölle on mainittu, ettei vaihtoehtoa kolme voida toteuttaa suunnitelman mukaisesti, koska liittymän tilannut kiinteistön omistaja B on omalla rakennustoiminnallaan estänyt kaapelin sijoittumisen. Vaihtoehtoisen rantaumisreitit kohdalla olisi esteenä muinaisjäännös. Lisäksi tässä vaiheessa oikaisuvaatimuksen hakija kertoo, ettei vaihtoehdolle kolme ole kiinteistön 182-427-1-187 omistajan lupaa, vaikka niin oli alkuperisessä hakemuksessa mainittu. Elenia Verkko Oyj vetoaa oikaisuvaatimuksessaan myös kaapelin rantautumisen riskeihin kallioisella rannalla jäiden vaikutukset huomioiden ja maisemallisiin arvoihin, joita puiden poistaminen rannalta aiheuttaisi.

Omassa oikaisuvaatimuksessaan kiinteistön 182-427-1-187 omistaja B, joka on alkuperäisen sähköliittymän tilaaja, vaatii, että sähköverkon rakentaminen tulee toteuttaa vaihtoehdon 1 mukaisesti. Perusteluinaan B mainitsee seuraavaa:

1. Sähköliittymän tilaus, suunnitelmien valmistelu ja maastokäynnit

- Sähköliittymän tilauksen yhteydessä tai sen jälkeen Elenia ei ole esittänyt suunnitelmia liittymän linjauksista ja toteutuksesta tilaajalle.
- Sähköliittymän suunnittelija ei ole esittänyt liittymän tilaajalle suunnitelmia linjauksista tai selvitystä 20 kV keskijännitekaapelin suojaetäisyyksistä.
- Elenia, Eksane (liittymän suunnittelija) tai Jämsän Kaupunki ei ole tiedustellut suurjännitekaapelin sijoittumiselle tai linjaukselle kiinteistön 182-427-1-187 omistajan lupaa, tai esittänyt haitta-arviointia. Alkuperäisessä hakemuksessa on mainittu, että linjaukselle on saatu kyseisen kiinteistön omistajan lupa.
- Jämsän kaupungilta ei ole kuulemiskirjettä kiinteistön 182-427-1-187 tai kiinteistön 182-427-1-51 omistajille. Tätä johtava rakennustarkastaja ei katsonut tarpeelliseksi, koska alkuperäisessä hakemuksessa oli mainittu kyseisiltä kiinteistöiltä saadun suostumuksen verkon rakentamiselle kaikilla kolmella vaihtoehdolla.

- Jämsän kaupunki on suorittanut katselmuksen kiinteistön 182-427-1-217 omistajan kanssa.
 - Oikaisuvaatimuksen laatijan näkemyksen mukaan esitetty vaihtoehto yksi ei sisällä kiinteistölle 182-427-1-217 kohdistuvia sellaisia haittoja tai uhkia, joita kyseiselle kiinteistölle jo muutenkin kohdistuisi.
 - Kaikki alueen lomakiinteistöjen omistajat ja Elenia Verkko Oyj vastustavat vaihtoehto kolmen mukaista verkon rakentamista.
 - Sähkömarkkinalain mukaisesti verkkoliittymän tilaajalla on oikeus saada sähköliittymä kuuden kuukauden kuluessa tilaamisesta.
 -
2. Tekniset esteet vaihtoehdon kolme toteutukselle
- Rakennettu talotekniikka: kevään 2026 aikana vaihtoehdon kolme suunnitellulle reitille on rakennettu kiinteistön tarvitsemaa tekniikkaa, mm. porakaivo, joten linjauksen mukaista suunnitelmaa ei voida toteuttaa.
 - Veneenlaskupaikka: suunnitellun 20 kV:n keskijännitekaapelin rantautumispaikka sijoittuisi parin metrin etäisyydelle kiinteistön 182-427-1-187 veneenlaskupaikasta.
 -
3. Vesikaapelin haasteet ja huoltovarmuus
- Kohdassa kaksi esitetty, ettei vaihtoehdon kolme mukaista linjausta voida toteuttaa olemassa olevien rakenteiden ja suojaetäisyyksien vuoksi.
 - Vaihtoehtinen linjaus kiinteistön 182-427-2-151 kautta edellyttäisi myöskin rantapuiden kaatamista. Kallioselle rannalle rantautuminen olisi haastavaa.
 - Kirvesvuorentie päässä sijaitsevilla muilla rantakiinteistöillä olisi edessään samat haasteet rantautumisen suhteen.
 - Vesikaapeli sijoittuisi Jämsän veneliikenteen vilkkaimpaan solmukohtaan sekä suosittuun kalastuspaikkaan Kirvessalmessa.
 - Jäiden vaikutus vesikaapelin rantautumiselle ja pitkäaikainen huoltovarmuus on kyseenalainen.
4. Kohtuuton haitta lomakiinteistön rantakaistaleelle ja pihapiiriin
- Haitta-aste pienen rantakiinteistön arvoon, käyttöön, ympäristöön ja virkistysarvoihin suhteessa suureen asumattomaan metsäkiinteistöön.
 - Kulttuurihistorialliset arvot kiinteistöllä 188-427-1-187.
 - Luontoarvot ja muinaisjäännökset, rantamännikkö ja linjauksen itäpuolelle sijoittuva muinaisjäännösalue.
5. Kiinteistönomistajien yhteinen näkemys, useat rantakiinteistöjen omistajat vastustavat vesikaapelia ja puoltavat sähköverkon rakentamista vaihtoehdon yksi mukaisesti.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 34

Valvontajaosto päättää esitettyjen oikaisuvaatimuksien mukaisesti kumota johtavan rakennustarkastajan päätöksen 369/10.03.00/2026 22.4.2026 § 3, ja myöntää Elenia Verkko Oyj:lle oikeuden sijoittaa sähkökaapelit ja puistomuuntamo kiinteistön Heila (182-427-1-217) alueelle alkuperäisen hakemuksen ensisijaisen vaihtoehdon mukaisesti.

Elenia Verkko Oyj:lle myönnetään myös hakemuksen mukainen aloitusoikeus verkon rakentamisen aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, erikseen asetettavaa 2 500,00 euron vakuutta vastaan.

Maakaapeleiden kaivamisessa ja asentamisessa tulee noudattaa erityistä varovaisuutta. Ennen kaivuutöitä tulee selvittää mahdollisten johtojen ja putkien sijainnit kaivulinjalla ja työ toteutetaan niitä vaurioittamatta. Kaivuutyössä tulee minimoida puuston poisto ja puustolle aiheutuvat vauriot. Vaurioituneista ja poistetuista puista tulee suorittaa kiinteistöjen omistajille korvaukset. Toteutuksessa tulee mahdollisuuksien mukaan kuulla kiinteistön omistajaa.

Perustelut:

Verkon rakentamisella esitetyllä vaihtoehdolla yksi mahdollistetaan ja turvataan sähkönjakelun luotettavuus sekä turvataan jatkossa alueelle lisääntyvän loma-asuntokannan sujuva ja turvallinen sähköistäminen. Esitetyn kaapeloinnin suunnitelman ei voida katsoa aiheuttavan millekään kiinteistölle kohtuutonta haittaa.

Tällä päätöksellä ei päätetä maanomistajille suoritettavista korvauksista. Rakentamislain 131 §:n toinen momentti: "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 annettussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määrittämisestä."

Rakentamislaki 131 § ensimmäinen momentti: "Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia 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 ja rakennelmia. 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 sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Sopimus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa."

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.