

Päätös yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamisesta kiinteistölle 272-417-37-3

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.05.2026 § 60
399/10.03.00.02/2026

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Hakemus

Kätövatten hakee Rakentamislain 131 §:n mukaista lupaa kesävesijohdon ja liittymiskaivon sijoittamiseen. Hakemus koskee Kätövatten lupaa kesävesijohdon ja liittymiskaivon sijoittamiseen Kokkolan Vesi Oy:n runkolinjaan Kätöntien risteyksen ja Bodöntien vieressä olevan kiinteistön maa-alueelle.

Kätövatten kesävesiyhteisö perustettiin 1.12.2025 pidetyssä perustamiskokouksessa. Kesäveden mahdollisuutta on lähdetty kartoittamaan noin vuosi aiemmin, kun jo olemassa olevaan ns. Tiaisen kesävesiosuuskuntaan ei ollut mahdollista liittyä. Perustamiskokouksessa päätettiin sopimuksella perustaa Kätövattenin kesävesiyhteisö ja laadittiin osakkaiden liittymissopimus kesävesiyhteisöön. Kokouksessa valittiin yhteisön puheenjohtaja, sihteeriksi ja kassanhoitaja. Puheenjohtaja valtuutettiin allekirjoittamaan sopimus Kokkolan Vesi Oy:n kanssa yhteisen vesijohdon liittämistä vesilaitoksen runkolinjaan.

Suunnitelmat olivat jo joulukuussa 2025 valmiit ja päätettiin, että verkostoa lähdetään rakentamaan v. 2026 talven aikana. Tavoitteena, että verkosto on käytettävissä keväällä, kun mökkikausi alkaa.

Tarvittavat suostumukset haettiin verkoston reitillä olevilta maanomistajilta, Kätö-Bergö tiekunnalta, Öjan delägarlagetilta ja ilmoitus vedenalituksista tietyllä vesialueella Lupa- ja valvontavirastolle. LVV:n annetun lausunnon mukaan hankkeen rakentamiseen ei tarvita vesilain mukaista lupaa eikä luonnonsuojelulain mukaista poikkeuslupaa. LVV:n lausunto on saatettu Kaupungin rakennusvalvonnan tietoon.

Vesijohtoverkoston johtojen vetäminen ja liitokset kesämökkeihin on loppusuoralla. Kaikilta maanomistajilta on saatu lupa, paitsi neljältä, joiden kiinteistöt sijoittuvat Kätöntien varressa. Näiden neljän maanomistajien kielteinen vastaus ei estänyt verkoston rakentamista, kun vesiputket on vedetty tiekunnan tiealueella ja tiekunnan hallituksen annetulla luvalla. Yksityistielain 30 § mukaan silloin ei tarvita maanomistajien suostumusta. Tämä tekemämme lupahakemus koskee siten ainoastaan 272-417-37-3 kiinteistöön saatavaa sijoituslupaa.

Inhimillinen erehdys pääsi kuitenkin tapahtumaan verkoston rakentamisen viimeisessä vaiheessa, kun liittymiskaivon kaivamisen ja Kokkolan Vesi Oy:n runkolinjaan liittymisen yhteydessä, että 272-417-37-3 kiinteistöön sijoittamiseen oli vahingossa unohdettu kysyä kiinteistön omistajan suostumusta tai lupaa.

Kolme maanomistajaa, josta kiinteistön 272-417-37-3 omistaja on yksi heistä, ovat Asianajotoimiston 31.3.2026 lähetetyn sähköpostin kautta ilmoittaneet että 1. sijoitettu vesiputki on välittömästi poistettava maastosta (kiireellisessä järjestyksessä 21.4.2026 mennessä poliisi-ilmoituksen uhalla) ja että 2. Kätövatten on välittömästi lopetettava kaiken täytöntöönpaneva toimenpiteitä maanomistajiensa maalla ennen asian ratkaisua laillisella menettelyllä ja että 3. keskustelua käytävä maanomistajien ja Kätövatten välillä tavoitteena saada kirjallista sopimusta aikaan.

Kätövatten on jo 2.4.2026 ollut sähköpostitse yhteydessä kyseisiin kolmeen maanomistajaan ja antaneet heille kirjallisen vastine ilmoituksella, että kiinteistön 272-417-37-3 asiassa muilla maanomistajilla ei ole puheoikeutta. Olemme myös lähettäneet samana päivänä erillinen henkilökohtainen sähköposti kiinteistön 272-417-37-3 omistajalle ja esittänyt hänelle anteeksipyyntö inhimillisestä virheestämme ja esittäneet hänelle sopimuksen tekemistä asiassa ja korvauksia niin vaatiessaan. Kiinteistön 272-417-37-3 omistaja ei ole vastannut Kätövatten sähköpostiin 7.4.2026 mennessä, jonka perusteella Kätövatten on tehnyt johtopäätöksen, että kiinteistön 272-417-37-3 omistaja ei kuitenkaan osoita halukkuutta suostua sopimukseen tai antaa kyseistä lupaa. Kokkolan veden liittämiskaivon sijoittamispaikalla oleva maastoa puhdistetaan ja maisemoidaan kun savi ja maamassat ovat kuivuneet.

Hakemuksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittaminen omistamalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Olemme rakentaneet verkostomme vähäisimmän haitan periaatteella kaikkien osapuolten tarpeita huomioiden ja niin tässäkin tapauksessa. Kyseisen kiinteistön 272-417-37-3 ojassa ja sen vieressä olevassa maassa on jo entuudestaan ns. Tiaisen kesävesiyhtiön vesijohto ja liittymiskaivo. Parempaa ja tarkoituksenmukaisempaa ratkaisua ei ole.

Kun ei ole saatu sovittua sijoittamisesta omistajan kanssa, käännyimme kaupunkimme rakennusvalvontaviranomaisen puoleen, pyytämällä lupaa kyseisen vesijohdon ja liittymiskaivon sijoittamiseen.

Pyydetään, että päätöstä voidaan panna täytöntöön valitusta huolimatta.

Oheismateriaali A hakemus

Asian valmistelu ja päätösvallan perusteet

Hakemus on saapunut rakennusvalvontaan 7.4.2026, joten asian käsittelyssä noudatetaan 1.1.2025 voimaan tullutta Rakentamislakia.

Päätösvallan perusteena on Kokkolan kaupungin hallintosääntö 32 §, jonka perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena. Toimivalta päätöksen osalta on kunnan rakennusvalvontaviranomaisella Rakentamislain 131 §:n mukaisesti.

Rakentamislain 131 § perusteella kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi tai 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.

Rakentamislain 78 § mahdollistaa aloittamisoikeuden myöntämisen 131 § mukaisen yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamiselle.

Rakentamislain 131 § 2. mom. mukaisesti kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun teknisen laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkasitaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määrittämisestä. Rakennus- ja ympäristölautakunta ei ole toimivaltainen viranomainen määrittelemään RakL 131 § 2. mom. mukaisia korvauksia.

Päätöksen perustelut

Rakennusvalvonta on kuullut kiinteistön 272-417-37-3 omistajaa hakemuksen johdosta. Kiinteistön omistaja on toimittanut rakennusvalvontaan kuulemista koskevan vastineen sähköpostitse 5.5.2026 ja 13.5.2026. Vastineessa kiinteistön omistaja on tuonut esille tulevia kiinteistöä koskevia rakennushankkeita ja muita kiinteistöä koskevia suunnitelmia. Vastineessa kiinteistön omistaja on tuonut esille myös kiinteistöllä jo nyt olevan Tiaisen kesävesijohdon ikääntymisen ja toivomuksen kyseisen kesävesijohdon poistumiselle. Vastineessa on tuotu esille kiinteistöllä jo nyt oleva Kokkolan Energian muuntoasema. Kiinteistön 272-417-37-3 omistaja on tuonut vastineessaan esille vaihtoehtoisia ratkaisuja, joita hän on esittänyt Kätövattenille. Vaihtoehtoisia ratkaisuja kiinteistön omistaja on perustellut niiden kohtuullisilla lisäkustannuksilla.

Oheismateriaalina B kuulemiskirje ja kiinteistön 272-417-37-3 omistajan vastine rakennusvalvonnan suorittamaan kuulemiseen.

Rakennusvalvonta on pyytänyt vastineen Kätövattenilta kiinteistön omistajan kuulemisen johdosta ja vastine on saapunut rakennusvalvontaan 14.5.2026. Kätövatten on tuonut vastineessaan esille tarjoamaansa mahdollisuutta kesävesijohdon sijoittamisesta sopimiseen maanomistajan kanssa. Lisäksi vastineessa on tuotu esille Kätövattenin kiinteistönomistajalle toimittaman korvausehdotuksen haittojen osalta. Kätövattenin vastineessa on tuotu esille vaihtoehtoisten ratkaisuiden epärealistisuus ja lisäkustannusten aiheuttaminen. Kätövatten on vastineensa perusteella konsultoinut Kokkolan Vesi Oy:tä sijoittamisen toteuttamisen osalta.

Oheismateriaalina C on Kätövattenin vastine rajanaapurin kuulemiseen liittyen.

Kiinteistöllä 272-417-37-3 on voimassa Långön osayleiskaavassa osin käyttötarkoitukseltaan M ja osalle kiinteistöä on osoitettu yleiskaavassa uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka. Nyt kyseessä oleva kiinteistön osa on osoitettu yleiskaavassa M eli maa- ja metsätalousalueeksi.

Oheismateriaalina D ote yleiskaavasta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että Kätövatten on perustellut kesävesijohdon ja sen liitoskaivon sijoittamista hakemuksella ja 14.5.2026 vastineessaan. Kätövattenin toimittaman selvityksen perusteella kesävesijohto voidaan toteuttaa Rakentamislain 131 §:n mukaisesti tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Kätövatten on myös selvittänyt vaihtoehtoisia ratkaisuja kesävesijohdon toteuttamiseksi ja pyrkinyt sopimaan asian kiinteistön omistajan kanssa. Hakijan esittämä vaihtoehto on perusteltu Kokkolan Veden liitospisteen johdosta. Kiinteistön omistaja on esittänyt vastineessaan suunnitelmia kiinteistön tulevasta käytöstä. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että sijoittaminen ei aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle, eikä estä kiinteistön tulevaa käyttöä. Vaihtoehtoiset toteutukset nostaisivat Kätövattenin selvityksen perusteella tarpeettomasti kesäveden toteuttamisen kustannuksia. Koska Kätövattenin hakemuksen mukainen kesävesijohto ja liitoskaivo sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle M alueelle ei niiden sijoittaminen ole este kiinteistöllä olevan viereisen alueen rakennuspaikan hyödyntämiselle eikä kyseisen alueen yleiskaavan mukaiseen käyttöön maa- ja metsätalousalueena.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää luvan kesävesijohdon ja liitoskaivon sijoittamiselle kiinteistölle 272-417-37-3 liitteenä olevan hakemuksen mukaisesti
2. myöntää rakentamislain 78 § mukaisen aloittamisoikeuden kesävesijohdon ja liitoskaivon toteuttamiseksi. Hakijan on asetettava aloittamisoikeuden osalta 5000 euron vakuus
3. että tämä päätös on maksullinen, 530 € (Rakennusvalvontataksa 9.3. ja 12.1. §)

Käsittely

Jäsen Snellman ilmoitti olevansa esteellinen (Hallintolaki 28 §, yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.