

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.03.2022 § 42

§ 42

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvän rakennelman sijoittaminen, kiinteistö 49-424-1-318

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Hakemuksen lähtökohdat

Hakemuksen kohteena oleva masto ja laitetilakontti on rakennettu vuonna 1995 ja sille on myönnetty toimenpidelupa. Kyseessä oleva alue on vuokrattu vuonna 1995 Telecom Finland AB:lle vuoteen 2005 saakka, minkä jälkeen vuokrasopimus on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuoden kerrallaan. Kiinteistön omistaja on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 9.12.2021.

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin Kilossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-424-1-318. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta aloittamisoikeutta. Päätökseen sisältyvänä sijoitussuunnitelmana toimii hakemus liitteinen.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-424-1-318 sijaitsee asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Alueelle saa myös rakentaa kerhotiloja.

Sijoitushakemus kohdistuu kokonaisuudessaan asemakaavan istutettavalle tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle.

Alueella oleva masto on toimenpideluvan 1995-376 asemapiirroksen mukaan sivultaan 3,4 metriä ja laitetilakontti 3,4 x 4,5 metriä. Masto on korkeudeltaan noin 40 metriä ja mastoa ympäröi verkkoaita. Laitetilakontti peittää 15 m² alalta aluetta, joka on asemakaavan mukaan istutettavaa taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävää alueen osaa.

Aiheutuva haitta

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta.

Kiinteistön omistaja on esittänyt aiheutuvaksi haitaksi arvonmenetyksen, suoraan näkyvässä olevan kosmeettisen haitan sekä kertonut kohteen houkuttelevan ilkeävaltaa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat hakemuksessa

Hakemuksen mukaan korvaavan maston sijainnin valinnassa on ensisijaisesti huomioitava radiotekniset vaatimukset, eli sijainnin on oltava sellainen, että se palvelee matkaviestinverkon käyttäjiä. Lähtökohtana on, että korvaava vaihtoehto palvelee radioteknisesti samoin kuin oleva masto, jolle haetaan sijoituslupaa.

Vaihtoehtoisella alueella, jossa korvaava vaihtoehto palvelisi radioteknisesti, on asemakaavassa yleisiä alueita vähän, mikäli sellaiselle alueelle haluttaisiin sijoittaa masto. Kilontien varrella, Kilontie 25:ssä on VP-alue (puisto). Vaihtoehto 1 Ritarinpuisto 49-54-9903-11 sijaitsee lounaaseen noin 55 metrin päässä olemassa olevasta mastosta.

Hakija on esittänyt vaihtoehto 1 mukaisesta sijoittamisesta kustannuslaskelman. Laskelmaan on laskettu mukaan kiinteistöllä 49-424-1-318 jo sijoitettujen rakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset eivät kuitenkaan aiheudu välittömästi sijoittamisesta, joten niillä ei ole oikeudellista painoarvoa ratkaistaessa sitä, onko sijoittaminen mahdollista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla.

Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemustaan selvityksellä kiinteistölle

49-424-1-318 haetun maston ja laitesuojan sijoittamiskustannuksista.

Hakija on esittänyt täydennyspyynnön johdosta toimittamassaan laskemassa haetun vaihtoehdon kustannuksina vain selvitystyöt. Laskelmassa ei ole esitetty hakemuksen kohteena olevan sijoituksen kustannuksia.

Sillä seikalla, että masto ja rakennelma on ennätetty sijoittaa ennen sijoitusoikeuden hakemista rakennusvalvontaviranomaiselta, ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa eri sijoitusvaihtoehtoja niiden kustannusten osalta.

Johtopäätökset

Kun hakija ei ole esittänyt kustannuslaskelmaa hakemuksen mukaisen maston ja laitesuojan sijoittamisesta kiinteistölle 49-424-1-318, vertailua eri sijoitusvaihtoehtojen kesken niiden kustannusten kannalta ei ole voitu tehdä, eikä siten selvittää, voidaanko kysymyksessä olevan maston ja laitesuojan sijoittamista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla.

Sijoittaminen on radioteknisesti mahdollista vaihtoehtoiselle paikalle, eikä hakemuksessa tai asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella sijoitusta ei olisi mahdollista tehdä muutoin teknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Edellä esitetyn lisäksi ottaen erityisesti huomioon laitesuojana olevan rakennelman ja maston suuri koko ja niiden sijoittuminen kokonaisuudessaan asemakaavan vastaisesti istutettavalle taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle, sijoittamisen edellytysten ei voida katsoa täyttyvän.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-424-1-318 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €. Maksu tästä päätöksestä on 900 € euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi

Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.8.2021 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta

Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233 § 2 momentti, ja 239 §

Käsittely

Nieminen Häggmanin kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun: ”Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Telia Towersilta pyydetään uudelleen kustannuslaskelma, jossa on huomioitu maston rakentamisen kustannuslaskelma sekä haettuun että vaihtoehtoiseen paikkaan päätöksenteon tueksi.”

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Palautti asian valmisteluun.

Selostus

Sijoituspaikka

49-424-1-318 Kilo
Kilontie 23, 02610 Espoo

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Hakemuksen liitteessä 1 on osoitettu kartalla ja valokuvin radiomaston ja siihen liittyvien rakenteiden sijainti kiinteistöllä 49-424-1-318. Liitteessä 2 esitetään kartalla maston palvelualue ja tietoja/karttoja muista lähimmistä olevista mastoista. Liitteessä 3 on esitys korvaavista vaihtoehtoista. Kun radioteknisesti tyydyttävä alue on rajattu, niin sen jälkeen määritellään ko. alueen maantieteelliset olosuhteet, jotka vaikuttavat tarvittavan maston korkeuteen ja sen tarvitsemaan pinta-alaan. Kyseiset vaatimukset vaikuttavat myös kustannuksiin. Mainituilla perusteilla tyydyttäviä sijaintivaihtoehtoja ympäristössä, jossa matkaviestinverkko on jo muodostunut, ei välttämättä ole usein saatavilla. Hakijan esittämät hypoteettiset vaihtoehdot edellyttäisivät kohtuuttoman suuria investointeja ja täten ei tyydyttäviä korvaavia vaihtoehtoja nykyiselle sijainnille ole saatavilla.

Alueen viestiliikenne (Telian, DNA:n ja Elisan asiakkaat) on mastosta käsin rakennetun langattoman matkaviestinverkon varassa. Merkittävä turvallisuusriski syntyy, mikäli masto joudutaan purkamaan pois.

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta. Mikäli rakennelma jää joskus tarpeettomaksi, niin kohde puretaan ja kiinteistön alue siistitään asianmukaisesti.

Osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Kiinteistön omistaja on irtisanonut olevan maanvuokrasopimuksen, joka päättyy 9.12.2021.

Kuuleminen ja kiinteistön omistajan vastine

Kiinteistön 49-424-1-318 omistajalle on varattu mahdollisuus lausua hakemuksen johdosta 3.11.2021 saantitodistuksin tiedoksi annetulla kirjeellä.

Vastineessa on todettu, että kantatontista lohkottu tontti on myyty 22.12.2020. Kauppakirjan ehtona ostajan puolelta on ollut Telemaston purkaminen, jonka vuoksi vuokrasopimus Telia Towers Oy:n kanssa on purettu 9.12.2020.

Mikäli Telemasto jää nykyiselle paikalleen, niin kauppahinnasta tullaan vähentämään tuntuva korvaus. Tällä hetkellä arvioiden yli 100 000€. Koska se myös laskee heti maston tuntumaan tulevien asuntojen hintoja, ja

vaikeuttaa niiden myymistä sekä on myöskin kosmeettinen haitta, joka on suoraan näkyvissä. Kauppakirjan ehtona ja tonttikaupan loppusumman maksamisen ehtona on maston purkaminen nykyiseltä paikaltaan. Eli kaupan loppusumma maksetaan, kun masto on purettu ja poistettu nykyiseltä paikaltaan. Kantamme Telemaston nykyiseen sijaintiin on kielteinen sen aiheuttaman suuren rahallisen tappion vuoksi.

Lisäksi kyseessä oleva masto ja mastokoppi ovat vanhanaikaisia. Itse masto houkuttelee nuoria mm. kiipeämään mastoon, vaikkakin maston alue on aidattu. Lisäksi maston yhteydessä oleva "koppi" missä sijaitsee itse laitteet ovat saaneet vuosien saatossa hyvän spraymaali kerroksen ilmeisesti nuorison toimesta. Mastolle kulkeminen tapahtuu kiinteistön 49-424-1-318 piha-alueen kautta.

Kiinteistössä toimii Kilon VPK, jonka tiloja vuokrataan mm. kokous ja juhlaikäyttöön, kulkeminen mastolle on toisinaan hankalaa koska kulku mastolle tapahtuu parkkialueen läpi ja juhlavieraat eivät aina jätä vapaata kulkua mastolle. Maston vuokrasopimus on tehty vuonna 1995 ensin määräaikaisena 10 vuotta jonka jälkeen on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuosi kerrallaan.

Korvauksena määräalasta Telia Towers Oy on maksanut vaihtelevia summia aina 2500 -3500€:n välillä. Joten mahdollisesti yli 100 000€:n tappio kauppahinnassa on todella tuntuva.

Olemme tutustuneet sijoitusvaihtoehtoihin myös tontin ostajan kanssa. Sijoitusvaihtoehto 1 ei tulisi häiritsemään niin kantatontin 49-424-1-318 kuin uuden omistajan hallinnoimaa tonttia 49-54-92-2. (Omistus ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kun koko kauppahinta on maksettu.)

Näin ollen maston ja myydyntontin väliin jää kaupungin nk. puistoalue + osa kantatontista, joten kosmeettista haittaa ei olisi, eikä rahallista suurta tappiota koidu. Vastineen liitteenä on toimitettu 22.12.2020 tehty kauppakirja tontin määräalasta. Vastine ja liite on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Hakijan vastine omistajan vastineen johdosta

Hakija on vastineessaan todennut muun ohessa, että huoltokulku tukiasemalle on vähäistä, vuosittain vain 1 – 3 kertaa vuodessa. Lisäksi hakija kertoo, että masto ei ole mitenkään erityisen vanhanaikainen eikä tietoon ole tullut, että mastoon olisi kiivetty. On myös erittäin valitettavaa, että rakennuksiin kohdistuu ilkivaltaa, ja Telia suorittaakin koppien puhdistustöitä, mutta valitettavasti tietyillä alueilla ilkivalta ei lopu. Hakija uskoo, että toimivien matkaviestinpalvelujen vaikutus asuntojen arvoihin ei ole alentava, vaan päinvastoin, vaikutus on positiivinen. Tukiaseman etäisyys on naapurin rakennusalaan varsin pitkä.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Ei julkaista Oleva masto

Oheismateriaali

- Ei julkaista Sijoituslupahakemus, Telia Towers Finland Oy
- Ei julkaista Olevan maston peitto- / palvelualue, muut olevat lähimmät mastot
- Ei julkaista Selvitys vaihtoehtoiset uudet mastopaikat
- Ei julkaista Selitys asianomaisen kuulemiseen
- Ei julkaista Selityksen liite, Kauppakirja tontin määräalasta 22.12.2020
-
- Ei julkaista Täydennyspyyntö ja hakijan vastine sijoittamiskustannuksista
- Ei julkaista Hakijan vastine 22.12.2021
- Ei julkaista Hakijan vastineen liite 1, esimerkkejä mastoista asutuksen keskellä
- Ei julkaista Hakijan vastineen liite 2, tukiaseman etäisyyksiä

Tiedoksi

Hakijat
Kiinteistön 49-424-1-318 omistaja