

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 02.05.2024 § 65

§ 65

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Friisinmäki, Kappalinsyrjä

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitettua sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitettua sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2

momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

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.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskunta-kaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta HE 221/2013 perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon 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. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 54. (Kilon) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (laki sähköisen viestinnän palveluista 233 §).

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 31.3.2023. Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehtoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä sijoituslupaa.

Hakemuksen mukaan olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Masto, laitesuoja ja telekaapelit ovat olemassa ja niihin ei tehdä muutoksia. Kohteelle on haettu tarvittavat viranomaisluvut vuoden 2016-2017 aikana eikä kohteelle siten enää tarvitse hakea erillisiä viranomaislupia. Kohde on

rakennettu vuonna 2019. Kaapeleille on haettu tarvittavat kiinteistön omistajan luvat ja kaivuuluvat.

Hakemuksen mukaan huoltokulku tukiasemalle on vuosittain vähäistä. Keskimäärin huoltokulkua on muutamia kertoja vuodessa, mahdollisesti vain kerran vuodessa. Antennien vaihdot mastoon ja laitelisäykset laitesuojaan liittyvät matkaviestinverkon tekniikan muutoksiin/lisäyksiin, mm. nykyisin 5G:n rakentamiseen. Näitä tekniikan muutoksia/lisäyksiä tehdään antenneihin ja laitteistoihin keskimäärin muutaman vuoden välein. Ennakoimattomia viankorjauksia tukiaseman laitteistoihin/antenneihin tehdään epäsäännöllisesti, keskimäärin noin 0–3 kertaa vuodessa.

Mastojen ylläpitoihin kuuluu säännölliset tarkastustoimenpiteet. Yleisesti mastojen elinkaaret ovat noin 40 vuotta tai joissain kohteissa yli 40 vuotta. Nykyisin uusien mastojen elinkaari pääsääntöisesti on 50 vuotta. Elinkaaren aikana mastojen huoltotarkastuksia tehdään maston huoltoluokasta riippuen noin 5–8 vuoden välein. Laitesuojavaivien laitteiden huoltotoimet, vaihdot ja viankorjaukset suoritetaan ns. kevyellä kalustolla (henkilö-/pakettiautolla). Mastoihin liittyvät huoltotarkastukset, antennien vaihdot/lisäykset ja viankorjaukset tehdään myös kohtuullisen kevyellä kalustolla, mm. nostokoriautolla.

Jos tukiaseman sijoitus tulee tarpeettomaksi tai muutoin sijoituslupa päättyy, tukiaseman rakenteet poistetaan ja alue siistitään. Riippuen sijainnista, siistiminen hoidetaan esim. nurmettamalla, kuorikatteella tai muulla ympäristöön sopivalla materiaalilla.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä Telian vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Kiinteistö, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-54-9908-8 sijaitsee vuonna 2012 hyväksytyin Kellarimäki-Friisinmäki nimisen asemakaavan mukaisella suojaviheralueella EV. Kyseiselle alueelle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Poikkeamispäätöksellä 3.11.2016 (lupatunnus 2016-1007) on myönnetty lupa noin 36 metriä korkean antennipylvään ja noin 8,5 m² suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV, jolla ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Toimenpideluvalla 1.6.2012 § 77 (lupatunnus 2017-144) on myönnetty lupa 36 metriä korkean antennipylvään ja n. 8,5 m² suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV, jolla ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Luvat on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Matkapuhelinpylväs ja laitesuojakaappi tulee sijoittaa 5.4.2016 päivätyssä asemapiirroksessa esitetyle paikalle.
2. Masto ja laiteila tulee sijoittaa ja rakentaa siten, etteivät ne riko

tarpeettomasti maisemaa ja siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa naapureille ja kevyelle tai muullekaan liikenteelle.

3. Hanke on toteutettava ympäristöön hyvin sopivaksi ja siten, että hankkeen vaikutukset maastoon ja puustoon ovat mahdollisimman vähäiset.

4. Tukiasema ei saa aiheuttaa haittaa viereiselle maatien toiminnalle.

1.1.2012 voimaan tulleen Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan mastot ja vastaavat tekniset pylvääät ja niille johtavat kulkutiet on sijoitettava ja rakennettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Lupien hakemisen yhteydessä on selvitetty hankkeen vaikutusta ympäristöönsä, naapurustoon ja lähellä olevaan asutukseen sekä pyydetty lausunnot Finavialta, naapurilta ja ELY-keskukselta.

Poikkeamispäätöksen mukaan esitetty sijainti on rakennetun tiealueen ja katualueen välissä hankkeelle sopiva. Suojaviheralueelle rakentaminen on paikalle soveltuva eikä se aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle, tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä siitä aiheudu merkittäviä ympäristö- tai muita haittoja.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on olemassa oleva radiomasto ja laitesuoja kiinteistöllä 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 8.5 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-54-9908-8 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antenneja ja laitteita. Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa ja aloittamisoikeutta.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-54-9908-8 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että tässä kohteessa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoituslupa ei ole oikea tapa saada oikeutta pitää matkaviestintukiasemaa kohteessa. Toisin sanoen tuota lakia ei voi soveltaa tässä kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sillä halutaan pitää matkaviestintukiasemaa.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 23.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-54-9908-8, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustanut Rejlers Finland Oy ilmoitti, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Täten Telia Towers Finland Oy ei suostunut kaupungin tarjoamaan kiinteistöä 49-54-

9908-8 koskevaan uuteen jatkomaanvuokrasopimukseen. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lla tai Telia Finland Oyj:lla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-54-9908-8.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Telia Finland Oyj:n edellisessä 29.9.2017 allekirjoitetussa kiinteistön 49-54-9908-8 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Finland Oyj:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 36 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 2880 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana kalenterivuosittain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut 3 060 euroa vuodessa, perustuen heidän 36 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Muistutus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija toteaa, että hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2016 aikana. Poikkeamaluovassa (luvan tunnus: 2016-1007) kaavan osalta on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Koska tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, ei kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Vastineen mukaan tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratasoon ovat hyvin rajalliset.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut hakijan noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m² tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokiolla 138,23 euroa.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Vastineen mukaan kiinteistöä 49-54-9908-8 koskeva Espoon kaupungin ja Telian välinen 29.9.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 31.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-54-9908-8 Telialle matkapuhelintukiaseman rakennuspaikkaa varten.

Tonttiyksikkö katsoo, että Telia on rikkonut 31.3.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia ei ole ollut halukas tekemään kaupungin kanssa uutta maanvuokrasopimusta alueesta ja käyttää siten edelleen luvattomasti aluetta pitämällä siellä tukiasemaansa.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevaan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistöllä 49-54-9908-8 sijaitseva tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi enää jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltotien turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä Tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue ja sille johtava huoltotie ovat turvallisia myös puistoalueen ulkoilijoille.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikön katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaista maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä on Tonttiyksikkö maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrasopimuksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa

tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö katsoo, että asiassa ei ole käsillä hallituksen esityksessä (HE 221/2013) tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen.

Sijoituslupahakemuksessa on Tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Telia ottaa seuraavassa kantaa maanomistajan Espoon kaupungin vastineessa esitettyihin seikkoihin. Tämän lisäksi Telia ottaa lyhyesti kantaa myös ympäristö- ja rakennuslautakunnan 21.3.2024 kokouksen alkuperäisestä esityslistasta ilmenneisiin Telian näkemyksen mukaan virheellisiin johtopäätöksiin, joiden pohjalta asiassa oltiin aikeissa esittää tehtäväksi Telian kannalta kielteinen päätös.

Espoon kaupunki kirjoittaa vastineessaan, että Telia olisi rikkonut 31.3.2023 päättyneen aiemman maanvuokrasopimuksensa ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia toteaa tähän, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ottaa kantaa kysymykseen koskien alueen väitettyä luvatonta käyttöä eikä ko. kysymys kuulu ratkaistavaksi tässä menettelyssä. Samoin vastineessa todetaan Espoon kaupunki nostaa esiin vastineessaan, että sen näkemyksen mukaan sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Telia toteaa myös tähän, ettei yllä esitetyillä Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Edelleen Telia katsoo vastineessaan, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nykyisjännin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia.

Vastineessa todetaan, että sijoittamisoikeus on erityislainsäädännön turvaama vahva oikeus. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen

varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.

Telia huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL:n 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla "poikkeavat olosuhteet", jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää. Kuten Telia on yllä tuonut esiin, sijoittamisoikeuden myöntämisen edellytykset on määritelty tyhjentävästi SVPL:n 234 §:ssä, ja tilanteessa, jossa sijoittamisen edellytykset ovat käsillä, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma. Rakennusvalvonnan ei tule perustaa päätöksentekoaan muiden SVPL:n 234 §:n ulkopuolisten seikkojen arviointiin.

Telia pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä "lisäkriteeristöä" sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL:n 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Kuten yllä on todettu, Espoon kaupunki väittää virheellisesti, että hallituksen esitys edellyttäisi "poikkeavien olosuhteiden käsillä oloa", vaikka tällaista mainintaa koskien "poikkeavia olosuhteita" ei hallituksen esityksessä todellisuudessa ole. Sen sijaan Telia pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja Telia onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on Telia hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että Telia pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, Telia toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin.

Telia painottaa, että sillä seikalla, että Espoon kaupunki olisi ollut valmis solmimaan kohdetta koskien uuden vuokrasopimuksen, jos Telia olisi ollut valmis hyväksymään kaupungin esittämän vuokratason, ei ole käsillä olevan sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta merkitystä. SVPL:n 28 luvun mukaisen sijoittamislupamenettelyn käynnistämisen edellytyksenä on se, että sijoittamisesta ei ole "päästy sopimukseen", ottamatta kantaa siihen, mistä syystä sopimukseen ei olla päästy. Tällöin siis syy sille, ettei sopimukseen päästä, voi olla esimerkiksi se, että osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen maanvuokrauksen ehdoista, kuten vuokratasosta, eikä ainoastaan se, että kiinteistön omistaja kategorisesti kieltäytyisi kokonaan solmimasta sopimusta sijoittamisesta.

Lisäksi Telia painottaa, ettei rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan käsillä olevassa sijoituslupamenettelyssä kuulu sen arvioiminen, mistä syystä sopimukseen sijoittamisesta ei olla päästy tai mikä olisi kohtuullinen tai asianmukainen vuokrataso, jos kohteesta solmittaisiin maanvuokrasopimus.

Telia painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien matkaviestinverkkoyhteyksien turvaamiseen viranomaispäätöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että

kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettu sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Hallituksen esityksessä HE 221/2013 todetaan useampaan kertaan sekä yleis- että yksityiskohtaisissa perusteluissa, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino mastojen ja niitä tukevien laitteiden / laitesuojien sijoittamiseen. Pääsääntö on lainsäädäntöaineiston mukaan aina ollut ja tulee lain voimaantulonkin jälkeen olemaan asiasta sopiminen maanomistajan ja teleoperaattorin välillä. Pakkosijoittamisen on tarkoitus tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkitalanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa Espoon kaupunki maanomistajana (Tonttiyksikkö) on koko ajan vuokrasopimuksen päätyttyä ollut valmis uusimaan vuokrasopimuksen ja tekemään uuden maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia puolestaan ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta.

Telia Towers Finland Oy perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen tässä kohtaa olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisen edellytyksenä on SVPL 234 §:n mukaan se, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Pakkosijoittaminen on lain ja sen esitöiden mukaan tarkoitettu sovellettavaksi poikkeustilanteissa ja toissijaisena keinona esimerkkinä sellaisten tilanteiden varalta, joissa maanomistaja kieltäytyy vuokraamasta aluettaan, mutta viestintäyhteydet on tästä huolimatta turvattava. Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole enää poikkeustilanteesta eikä toimintatavan ei voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Hallituksen esityksen yleisperusteluissa tarkemmin esitetyin perustein on yleisten viestintäyhteyksien turvaamiseksi tärkeää, että viestintäverkkojen laitteiden sijoittaminen varmistetaan viime kädessä viranomaispäätöksellä ehdotetun 1 luvun mukaisesti. Sijoittamisen on kuitenkin katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino, sellaisissa tilanteissa kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin.

Mikäli Telian esittämä näkemys tässä tapauksessa käytyjen sopimusneuvottelujen riittävydestä hyväksyttäisiin, tämä johtaisi siihen, ettei sijoittamisesta sopimista voitaisi enää pitää pääsääntönä vaan pakollisena muodollisuutena, jonka jälkeen teleoperaattori voisi lopputuloksista riippumatta siirtyä sijoituslupahakemuksen jättämiseen. Todellista pyrkimystä asiasta sopimiseen ei siis vaadittaisi. Sijoittamislupa rajoittaa perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, eikä lupia tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita kohtuullisia vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perusteella Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei pakkosijoittamiselle ole edellytyksiä. Sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-54-9908-8 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 € euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Telia Towers Finland Oy:n hakema sijoittamisoikeus ja aloitusoikeus myönnetään."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava vastaesitys. Koska esitystä oli myös vastustettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi, että siitä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen ehdotusta, äänestivät "ei".

Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylkäsi Niemisen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Sijoituspaikka

49-54-9908-8

Kappalinsyrjä, Friisinmäki

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 54. (Kilon) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (laki sähköisen viestinnän palveluista 233 §).

Hakemuksen kohteena on olemassa oleva 36 metrin korkuinen masto ja 8,5 k-m²:n suuruinen laitetila.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 21.03.2024 § 43

Päätösehdotus

Käsittely

Esittelijä veti asian pois esityslistalta.

Päätös

Liitteet

1 § 65 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus tiedoksi_Friisinmäki
- EI JULKAISTA 49-2017-144-R_Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)_1
- EI JULKAISTA 2016-1007-S_Päätös
- EI JULKAISTA karttaote 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA kiinteistorekisteriote 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA lausunto Finavia49-2017-144
- EI JULKAISTA LIITE 1 Tietoja hankkeesta_Friisinmäki TTF
- EI JULKAISTA LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät Friisinmäki TTF
- EI JULKAISTA Maanomistajan (Espoon kaupungin) 14.6.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (8640 euroon-vuosi)
- EI JULKAISTA Maanomistajan vastine lautakunnalle_49-54-9908-8
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Friisinmäki
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistajan sähköposti_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Friisinmäki
- EI JULKAISTA Sijoituslupahakemus Friisinmäki TTF_49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA Telia lisäselvitys
- EI JULKAISTA Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Friisinmäki_Espoon kaupunki
- EI JULKAISTA Toimenpidelupa 2017_144
- EI JULKAISTA VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Friisinmäki
- EI JULKAISTA LIITE 3 Valokuvat tukiasemasta Friisinmäki
- EI JULKAISTA LIITE 4 Valokuvia tukiasemista (Tukiasema ei rajoita ympärillä olevaa toimintaa)
- EI JULKAISTA, VASTINE Telia Towers Finland Oy_Friisinmäki 49-54-9908-8_12.4.2024

Tiedoksi

Hakija
Tonttiyksikkö