

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 138

§ 138

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Dalkulla, Perusmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014, SVPL) 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyn 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 tarkoitetun 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 tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta (HE 221/2013 vp) 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 82. (Perusmäen) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta.

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva vuonna 2013 rakennettu tukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 31.3.2023. Hakija ei yrityksistään huolimatta ole päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehtoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Osana menettelyä hakija on myös kartoittanut muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Hakijan näkemyksen mukaan sijoittamista ei voida muutoin kuin haetulla tavalla järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

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

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö-, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-445-1-101 sijaitsee 15.11.2021 hyväksytyllä ja 13.3.2024 voimaan tulleella Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitetulla A3 -alueella (Asuntovaltainen alue). Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kiinteistölle on annettu poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu (2011-907) 2.7.2012. Matkapuhelintukiaseman (36 metrin korkuisen antennipylvään sekä noin 1,4 m²:n suuruisen laitekaapin) rakentamiselle on annettu toimenpidelupa (49-2013-52) 4.2.2013.

Sijoittamissuunnitelma

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

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla sijoitettavasta jo olemassa olevasta matkaviestintukiasemasta ja laitesuojasta. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 2 m². Sijoittamissuunnitelmassa on esitetty varaus uudelle laitesuojalle, jonka tarkoituksena on korvata olemassa oleva laitesuoja. Uuden laitesuoja ala on n. 9 – 12 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-445-1-101 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antennija ja laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-445-1-101 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikkö toteaa, että kiinteistöä 49-445-1-101 koskeva Espoon kaupungin ja Telia Finland Oyj:n välinen 4.4.2018 allekirjoitettu

maanvuokrasopimus päättyi 31.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-445-1-101 Telia Finland Oyj:lle matkaviestintukiaseman sijoituspaikkaa varten. Noin vuodesta 2019 alkaen Telia Finland Oyj:n sijasta Telia Company Ab:n osittain omistama Telia Towers Finland Oy vuokrannut Espoon kaupungilta maa-alueita matkapuhelintukiasematoimintaa varten.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 19.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-445-1-101, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:n edustaja ilmoitti maanvuokrasopimusneuvotteluissa, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lla tai Telia Finland Oyj:lla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-445-1-101.

Tonttiyksikön näkemys on, ettei kyseessä olevassa kohteessa ole edellytyksiä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaisen sijoitusluvan myöntämiselle. Kyseistä lakia ei voida toisin sanoen soveltaa kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sille halutaan toteuttaa matkaviestintukiasema.

Tonttiyksikkö viittaa muistutuksessaan SVPL 234 §:n mukaisiin sijoittamisen edellytyksiin, joissa todetaan muun muassa, 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. Tonttiyksikkö toteaa, että alue, jonne matkaviestintukiasema on sijoitettu, on yleiskaavassa osoitettu PY-alueeksi (julkisten palveluiden ja hallinnon alue). Kyseisen kohteen yleiskaavamerkintä ei tonttiyksikön näkemyksen mukaan mahdollista matkaviestintukiaseman sijoittamista alueelle ja vaikeuttaa siten yleiskaavan toteutumista.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan. Telia Finland Oyj:n edellisessä 4.4.2018 allekirjoitetussa kiinteistön 49-445-1-101 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 täten 3 060 euroa vuodessa, perustuen heidän 36 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Muistutus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija on antanut vastineen maanomistajan muistutukseen.

Maanomistaja on esittänyt muistutuksessaan väitteen siitä, että suunniteltu hanke on kaavan vastainen sen sijaitessa yleiskaavan PY-alueella (julkisten palveluiden ja hallinnon alueella), eivätkä SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset siten täyty. Hakija toteaa tältä osin, että kyseessä olevalle hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2011 aikana (poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu 2011-907, 2.7.2011). Poikkeamaluovassa on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, eikä kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Hakija toteaa edelleen, että yleisesti ottaen kaava-alueilla tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratason ovat hyvin rajalliset. Käytännössä hakijan on vuokraoikeuden saadakseen aikaisemmissa vastaavissa kohteissa tullut hyväksyä vuokranantajan yksipuolisesti määrittämä vuokrataso. Aikaisemmissa kohteissa mahdollisesti annettu hyväksyntä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että hakija olisi velvoitettu hyväksymään vastaavan hinnoitteluperiaatteen myös puheena olevassa kohteessa. Telia tarkastelee kutakin kohdetta kaupallisesti erikseen ja arviointiin voivat vaikuttaa lukuisat eri taustasyöt.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. 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 Nokialla 138,23 euroa.

Koska vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella, ei sopimukseen vuokrasopimuksen jatkamisesta ole päästy ja Telia on kääntynyt asiassa rakennusvalvontaviranomaisen puoleen SVPL:n mukaisen sijoitusluvan hakemiseksi. 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.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön maanvuokrasopimuksen sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voisi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkittävä asia, sillä moni tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä. Kyseessä olevan kiinteistön

49-445-1-101 tapauksessa tukiasema sijaitsee urheilukentän välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistöä 49-445-1-101 koskevassa Telian ja kaupungin välisessä 31.3.2023 päättyneessä maanvuokrasopimuksessa on mm. sovittu, että tukiasemalle vuokrattu alue tulee pitää siistinä ja hyvässä kunnossa, tukiaseman yhteyteen rakennetun laittilan töhryt tulee poistaa pikaisesti sekä vuokralainen on velvollinen kunnossapitämään kustannuksellaan vuokra-alueelle johtavan huoltoyhteyden ja että vuokralainen on tietoinen, että samaa kulkuyhteyttä käytetään osittain myös urheilukentälle kulkemiseen. Kaupungin tekemissä uusissa tukiasema-alueita koskevissa maanvuokrasopimuksissa on mm. sovittu, että vuokralaisen tulee vastata harjoittamansa tukiasematoiminnan kokonaisvaltaisesta turvallisuudesta myös mahdollisten kolmansien osapuolten varalta.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin. Tällöin Tonttiyksikön tulkinnan mukaan valvontavastuu alueesta siirtyy Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle.

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

Alue, jolle matkaviestintukiasema on sijoitettu, on 13.3.2024 voimaan tulleessa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitettu A3 - alueeksi (Asuntovaltainen alue). Mikäli tukiasema-alueelle halutaan asemakaavoittamalla kehittää asuntorakentamista, vaikeuttaa mahdollinen sijoittamisoikeus merkittävästi alueen edellä mainittua kehittämistä sen potentiaaliseen parhaaseen käyttöön.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaista maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä Tonttiyksikkö on 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 vaihtoehtoja sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö korostaa, että SVPL ei velvoita rakennusvalvontaviranomaista myöntämään sijoittamisoikeutta. Sen sijaan

SVPL 233 §:n mukaan ”kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman”. Tonttiyksikkö katsoo lisäksi, että asiassa ei ole käsillä säännöksen perusteluissa 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 liitteenä.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan vastineessa esitettyihin seikkoihin.

Hakija toteaa vastineessaan, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Hakijan mukaan sinällään pitää toki paikkansa, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus on osa maamme voimassa olevaa lainsäädäntöä, erityislakiin perustuva vahva oikeus, joka korvaa osapuolten välisen sopimuksen (kuten esimerkiksi maanvuokrasopimuksen). Tällöin siis sijoittamisoikeuden osalta sovelletaan SVPL 28 luvun säännöksiä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen tai sijoittamissopimuksen ehtojen sijasta.

Hakija korostaa, että käsitellessään sijoittamislupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaisen tulee tehdä päätöksensä asiassa objektiivisesti ja soveltuvaan lakiin perustuen. Se seikka, että sijoittamisoikeuden myöntämisen jälkeen kaupungilla ei ole enää oikeutta vaikuttaa alueen käyttöön sopimusehdoilla, ei ole asianmukainen eikä lain mukainen peruste jättää sijoittamisoikeus myöntämättä Telialle.

Hakija katsoo lisäksi, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nyky sijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia. Kaupunki viittaa 13.3.2024 voimaan tulleeseen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan, jossa alue on osoitettu A3 -

alueeksi (asuntovaltainen alue). Hakija toteaa, että vaikka yleiskaava on saanut lainvoiman, se käytännössä "jalkautuu" myöhemmin tarkemmin asemakaavaan, joka ei ole tällä hetkellä vireillä. Telian näkemyksen mukaan olisi kohtuutonta evätä sen hakema kriittisten viestintäverkko-yhteyksien jatkuvuutta turvaava sijoitusoikeus ja vaatia Telian purkamaan nykyinen tukiasema ilman minkäänlaista varmuutta tai tarkempaa selvitystä siitä, että sijoitus tosiasiallisesti vaikeuttaisi tulevaa kaavoitusta/rakentamista. Maanomistajan vastineessa ei ole esitetty minkäänlaista tarkempaa analyysiä kyseisestä rajoittavasta vaikutuksesta, eikä ko. huomioiden perusteella siten Telian näkemyksen mukaan voida evätä haettua sijoitusoikeutta. Kyseinen epäävä päätös voisi aiheuttaa merkittävän riskin alueen viestintäliikenteen jatkuvuudelle. Telia huomauttaa lisäksi, että SVPL 235§:n perusteella rakennusvalvontaviranomaisella on myöhemmin oikeus poistaa tai muuttaa sijoitusoikeutta, mikäli sijoitusoikeus vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoitusoikeutta, on virheellinen. 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. SVPL 28 luvun mukainen sijoitusoikeus osaltaan turvaa näiden tavoitteiden toteutumista. Hakija viittaa SVPL 28 luvun 229 §:ään, jonka mukaan "teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle" pykälässä listattua yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevaa infrastruktuuria. Sijoittamisen edellytykset on puolestaan määritelty SVPL 234 §:ssä. Jos SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma.

Hakija huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013 vp) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla "poikkeavat olosuhteet", jotta sijoitusoikeus voitaisiin myöntää.

Hakija pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä "lisäkritteristöä" sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Sen sijaan hakija pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja hakija onkin ennen sijoittamislupamenettelyä käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on hakija hakenut sijoitusoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrki sijoitusoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, hakija toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin. Lisäksi hakija painottaa, että rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu sen arviointi, mistä syystä sopimukseen ei ole päästy tai esimerkiksi sen arviointi, mikä olisi

kyseisen kohteen osalta asianmukainen vuokrataso.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee päätöksenteossaan arvioida vain SVPL 234 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten täyttymistä.

Hakija toteaa lopuksi, että 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 kuulemiseen 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 vp) todetaan useampaan kertaan, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino. 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 esimerkkitilanne, 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.

Hallituksen esityksessä mainittu esimerkkitilanne ei kuvasta nyt käsiteltävänä olevaa tilannetta. Tässä asiassa Espoon kaupunki maanomistajana on ollut valmis solmimaan uuden maanvuokrasopimuksen Telia Towers Finland Oy:n kanssa samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia Towers Finland Oy ei puolestaan ole ollut halukas hyväksymään vuokrasopimusta. Se perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

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 poikkeustilanteista eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita muille yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei

arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakijalle tarjotun maanvuokrasopimuksen mukaista 3 060 euron vuosivuokraa, eli 255 euron kuukausivuokraa, ei voida pitää millään perusteella kohtuuttomana. Esimerkkinä mainittu 138 euron vuosikorvaus, joka tarkoittaa 12 euroa kuukaudessa, on niin minimaalinen summa, ettei sitä voi pitää varteenotettavana vertailukohtana.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan lain lähtökohta ei ole se, että teleyrityksellä on oikeus sijoittaa masto toisen maalle. Lain lähtökohta on turvata viestintäliikenne, ensisijaisesti laatimalla sopimus maanomistajan ja teleoperaattorin välillä ja vasta toissijaisesti hakemalla sijoitusoikeutta toisen omistamalle maalle. Pakkosijoitusmenettelyä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi tällaisissa tilanteissa, eikä tässä tapauksessa ole olemassa todellista tarvetta pakkosijoittamiselle. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin. Sijoittamisen on katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino sellaisissa tilanteissa, kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole.

Mikäli hakijan 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 tyydyttäviä ja kohtuullisin kustannuksin järjestettäviä vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perustein ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittamisluvan myöntämiselle ei siten ole edellytyksiä.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-445-1-101 koskeva hakemus on 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

Mervi Katainen jäväsi itsensä keskustelun aikana, koska hän on Espoon kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 7 kohta).

Jarmo Nieminen teki seuraavanlaisen vastaesityksen ”Ympäristö- ja rakennuslautakunta myöntää Telia Towers Finland Oy:lle matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamisen Espoon Perusmäkeen hakemuksen mukaisesti.”

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Niemisen vastaesitystä ei oltu kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Sijoituspaiikka

49-445-1-101

Dalkulla, Perusmäki

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 82. (Perusmäen) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla.

Hakemuksen kohteena olevan maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan ala on noin 2 m².

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Sijoituslupahakemus Pikkuneva TTF_49-445-1-101 DALKULLA (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 1 Tietoja hankkeesta_Pikkuneva TTF (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät_Pikkuneva TTF (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Maanomistajan (kaupungin) 4.8.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (8640 euroon-vuosi) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Pikkuneva_Espoon kaupunki (sisältää henkilötietoja)

- EI JULKAISTA, Muistutus sijoittamissuunnitelmasta 49-445-1-101 Telia Towers Oy (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 2 (VASTINEESEEN) poikkeamapäätös 2.7.2011_2011-907_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Maanomistajan/Espoon kaupunki tonttiyksikkö vastine lautakunnalle_49-445-1-101 Dalkulla Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE maanomistajan vastineeseen Telia Towers Finland Oy_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja