

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026 § 29

§ 29

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Dalkulla, Perusmäki (käsitelty lautakunnassa viimeksi 14.11.2024)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaakkola Sara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Telia Towers Finland Oy:lle hakemuksen mukaisen sijoittamisoikeuden.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 3 momentin mukaisen aloittamisoikeuden 20 000 euron vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Sofia Yli-Pelkonen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28 § 1 momentin 7 kohdan perusteella.

Esteellisyys perustuu siihen, että hän on palvelussuhteessa sijoituslupaa hakevan yrityksen kilpailijaan.

Kaupunginhallituksen jäsen Emma-Stina Vehmanen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella. Esteellisyys perustuu siihen, että kiinteistö, jolle sijoittamislupaa päätöksellä haetaan, on Espoon kaupungin omistama.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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 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 tarkoitettusta 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 tarkoitettusta 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) 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 ("Telia") hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (SVPL) 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 (SVPL 233 §).

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva vuonna 2013 rakennettu tukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta.

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

Hakemuksen kohteena on olemassa oleva 36 metrin korkuinen radiomasto ja 2 m2 suuruinen laitesuoja. Hakemuksen liitteen 1 mukaan 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.

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.

Matkapuhelintukiaseman (36 metrin korkuisen antennipylvään sekä noin

1,4 m2:n suuruisen laitekaapin) sijoittamiseen kyseiselle paikalle on annettu poikkeamispäätös (2011-907) 2.7.2012. Maston rakentamiselle on annettu toimenpidelupa (2013-52) 4.2.2013. Näiden lupien aikaan alueella on ollut voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, ja alue oli tuolloin osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PY.

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 laitteita.

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

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja hakemuksen liitteen 1 mukaisesti. Vaihtoehtoisista sijoituspaikoista on esitetty tarkemmin tietoja sijoittamissuunnitelmassa.

Hakemuksen mukaan nykyisen, olemassa olevan maston korvaaminen radioteknisesti tyydyttävällä tavalla aiheuttaisi hakijalle vähintään 171 000 euron kustannukset. Näin ollen hakijan esittämä hypoteettinen vaihtoehto edellyttäisi kohtuuttoman suuria investointeja, ja täten sijoittamista ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakemuksen mukaan maston pysyttäminen paikallaan on lisäksi SVPL 234 §:n näkökulmasta vähiten haittaa aiheuttavin vaihtoehto.

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.

Kiinteistön omistajan muistutus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine 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). Poikkeamaluvasssa 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 vuokratasoon 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 taustasyitä.

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 tullessa 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 maanvuokrauksissa 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 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 oheismateriaalina.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan kuulemisessa 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 Telia 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 sijoittamisoikeutta. 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 sijoittamisoikeus vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoittamisoikeutta, on virheellinen. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkoja 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 sijoittamisoikeus 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 sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää.

Hakija pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä ”lisäkriteeristöä” 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 sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrkisi sijoittamisoikeutta 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 on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakemuksen uudelleenarviointi Helsingin hallinto-oikeuden kumoavan päätöksen johdosta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksellään 14.11.2024 § 138 hylännyt Telian sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen sillä perusteella, että sijoittaminen olisi voitu järjestää SVPL 234 §:n 2 momentissa

tarkoitettusti tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin siten, että Telia olisi suostunut kaupungin tarjoamaan maanvuokrasopimukseen.

Hakija on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on 28.8.2025 antamallaan päätöksellä 5234/2025 kumonnut ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 14.11.2024 § 138 ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan muun ohella, että lautakunnan päätöksestä ilmenevästä hylkäämisperusteesta ei ole kyse sijoittamisoikeuden myöntämisedellytyksestä, eikä hakemusta sijoittamisoikeudesta ole siten voitu hylätä sillä perusteella, että maanvuokrasopimus on jäänyt syntymättä vuokran määrää koskevan erimielisyyden vuoksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen johdosta ympäristö- ja rakennuslautakunta arvioi sijoittamisoikeuden myöntämisedellytyksiä uudelleen.

Hallinto-oikeuden päätös on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Tonttiyksikölle on varattu tilaisuus lausua asiassa ennen hakemuksen saattamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan uudelleen käsiteltäväksi. Tonttiyksikkö ei ole lausunut asiassa.

Kaupunkisuunnittelukeskus on pyynnöstä antanut asiassa lausunnon sen arvioimiseksi, vaikeuttaako kyseessä oleva hanke voimassa olevan yleiskaavan toteutumista. Lausunto on oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sijoittamisen edellytykset on määritelty sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:n 1 ja 2 momentissa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella kiinteistöllä 49-445-1-101 sijaitseva masto on ollut samalla paikalla vuodesta 2013 lähtien. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös ja toimenpidelupa matkapuhelintukiaseman ja laitesuojan rakentamiselle. Poikkeamispäätöksessä on hyväksytty maston ja laitesuojan sijoittaminen julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle PY. Vuonna 2024 alueelle voimaantulleen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ja kiinteistöllä muuttuneen kaavamerkinnän A3 johdosta Kaupunkisuunnittelukeskukselta on pyydetty lausuntoa sen arvioimiseksi, vaikeuttaako kyseessä oleva hanke voimassa olevan yleiskaavan toteuttamista. Kaupunkisuunnittelukeskus toteaa, että voimassa olevan yleiskaavan määräykset mahdollistavat yhdyskuntateknistä huoltoa koskevat aluevaraukset kaikille kaava-alueille, joten lähtökohtaisesti maston sijoittaminen A3-alueelle ei ole yleiskaavan vastaista. Kyseisen alueen asemakaavoitusmahdollisuuksia on tarkoitus kartoittaa tämän vuoden (2026) aikana.

Koska mastot voidaan sijoittaa melko lähelle asutusta, kaupunkisuunnittelukeskus arvioi tässä tapauksessa, ettei maston paikallaan pitäminen ja uuden laitesuojan rakentaminen haittaa tai vaikeuta alueen myöhempää asemakaavoitusta yleiskaavan osoittamaan käyttöön. Esitetyistä vaihtoehdoista paras on hakijan ensisijaisena esittämä vaihtoehto, jossa uusi laitesuoja sijoitettaisiin jo olemassa olevan maston juurelle. Olemassa oleva masto sekä sen pieni laitesuoja sijoittuvat

olemassa olevan kentän laidalle, joten kohteelle ei ole tarpeen järjestää erillistä kulkuyhteyttä. Maston lähiympäristö on vuoden 2015 liito-oravien kokonaisselvityksessä todettu liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi, joka tulee huomioida uuden laitetilan toteutusvaiheessa.

Edellä mainitut seikat huomioiden esitetty hanke ei aiheuta haittaa yleiskaavan toteutumiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitetty huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Telia Towers Finland Oy ja maanomistaja Espoon kaupunki ovat sopineet olemassa olevan maston sijoittamisesta maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimus on päättynyt 31.3.2023. Osapuolet ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen jatkosta sopimukseen pääsemättä, minkä vuoksi Telia Towers Finland Oy on hakenut rakennusvalvontaviranomaiselta sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Hakija on vertaillut sijoittamisen eri toteutustapoja. Hakijan mukaan nykyisen, olemassa olevan maston korvaaminen radioteknisesti tyydyttävällä tavalla aiheuttaisi hakijalle vähintään 171 000 euron kustannukset. Näin ollen hakemuksessa esitetyt sijoitusvaihtoehdot edellyttäisivät hakijalta kohtuuttoman suuria investointeja.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että maston sijoittamista muualle kuin hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, että sijoittamisella vaikeutettaisiin alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle 49-445-1-101 tarpeetonta haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että hakemuksen mukainen sijoittaminen täyttää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain sijoittamisen edellytykset (229, 230, 233 § 2 momentti ja 234 §). Sijoitus voidaan siten määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tällä päätöksellä ratkaistaan ainoastaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoittamisoikeus. Päätöksellä ei ratkaista mahdollisten muiden lain edellyttämien lupien tarvetta.

Tällä päätöksellä ei oteta kantaa sijoittamisesta maksettavaan korvaukseen. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 237 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 229 §:n 1 momentissa tarkoitettusta sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Maksu

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomais tehtävistä (MRL, 1.1.2025) 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1 000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660 €.

Asiasta on peritty maksu jo 14.11.2024 tehdyn päätöksen § 138 yhteydessä, eikä tästä päätöksestä siten peritä erillistä maksua.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 138

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta 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 tietoliikennenyhteyksiä 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 säädetty 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. monioperaattorimallia, 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

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). Poikkeamaluvasssa 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 vuokratasoon 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 taustasyt.

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 tullessa 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 potentiaaliseseen parhaaseen käyttöön.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia 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 maanvuokrauksissa 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 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 vastineeseen 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 Telia 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 sijoittamisoikeutta. 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 sijoittamisoikeus vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoittamisoikeutta, 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 sijoittamisoikeus 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 sijoittamisoikeus 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 sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on hakija hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrkisi sijoittamisoikeutta 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 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 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 jääväsi 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

Päätösehdotus

Päätös

Liitteet

Click or tap here to enter text.

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Sijoituslupahakemus Pikkuneva TTF_49-445-1-101 DALKULLA
- EI JULKAISTA LIITE 1 Tietoja hankkeesta_Pikkuneva TTF
- EI JULKAISTA LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät_Pikkuneva TTF
- EI JULKAISTA Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Pikkuneva_Espoon kaupunki
- EI JULKAISTA Maanomistajan_Espoon kaupunki tonttiyksikkö vastine lautakunnalle_49-445-1-101 Dalkulla Pikkuneva
- EI JULKAISTA, Muistutus sijoittamissuunnitelmasta 49-445-1-101 Telia Towers Oy (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Maanomistajan (kaupungin) 4.8.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (8640 euroon-vuosi) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, poikkeamapäätös 2.7.2011_2011-907_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE maanomistajan vastineeseen Telia Towers Finland Oy_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA HHÖ päätös 28.8.2025 Dnro 7237_2024 Telia Towers Finland Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen Pikkuneva Dalkulla
- EI JULKAISTA Röyläntie 31, kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi