

Sijoituslupahakemus ja sijoittamissuunnitelma Telia Towers 927-448-5-58 Takala Haimoo

Ympäristölautakunta 04.09.2024 § 36
565/10.00.02.03/2023

Rakennusvalvontaviranomaisen päätös matkaviestinverkon radiomaston tukiasemineen sekä niihin liittyvien laitteiden, kaapelien ja vähäisten rakennelmien sijoittamisesta Lain sähköisen viestinnän palveluista (917/2014)229§ mukaisesti.

Asian aiempi käsittely

Vihdin kunnan johtava rakennustarkastaja on tehnyt sijoittamispäätöksestä viranhaltijapäätöksen 13.12.2024. Päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus ympäristölautakunnalle 09.01.2024. Oikaisuvaatimus käsiteltiin ympäristölautakunnan kokouksessa 20.03.2024 Ympäristölautakunta hyväksyi oikaisuvaatimuksen ja kumosi johtavan rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksen.

Hakija valitti ympäristölautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus (20.6.2024 3883/2024) kumosi sekä johtavan rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksen että ympäristölautakunnan päätöksen ja palautti asian Vihdin ympäristölautakunnalle hakemusasiana uudelleen käsiteltäväksi tai siirrettäväksi muulle toimivaltaiselle viranomaiselle ratkaistavaksi.

Hallituksen esityksen (HE 221/2013 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n osalta todettu seuraavaa:

”Maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Käytännössä valtaosan rakentamisen lupapäätöksistä tekevät kunnissa viranhaltijat siirretyn toimivallan nojalla. Lakiehdotus ei sisällä mahdollisuutta siirtää tässä pykälässä tarkoitettua päätöksentekoa viranhaltijoille. Nyt ehdotettu sijoittamista koskeva päätöksenteko on tarkoituksenmukaisempaa antaa monijäseniselle toimielimelle, sillä sijoituspäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttämiseen.”

Hallinto-oikeuden ratkaisun mukaisesti asia on valmisteltu Vihdin ympäristölautakunnan päätettäväksi.

Hakemuksen sisältö

Päätös koskee matkaviestinverkon tukiaseman ja siihen liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja laitetilän (vähäinen rakennelma) sijoittamisen jatkamista kiinteistöllä 927-448-5-58 TAKALA ja MRL 144§:n mukaista aloittamisoikeutta.

Hakijana toimii Rejlers Oy valtakirjalla Telia Towers Finland Oy:n puolesta. Hakija on toimittanut rakennusvalvontaviranomaiselle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 230§ mukaisen sijoitussuunnitelman sekä selvityksen 231§ mukaisesta tiedottamisesta kiinteistön omistajalle ja asianosaisille, kiinteistön omistajan esittämän muistutuksen ja hakijan siihen antaman vastineen. Hakija hakee myös aloittamisoikeutta vakuutta vastaan maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n mukaisesti.

Lain sähköisen viestinnän palveluista §229 mukaisesti:

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 1) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylvä;
- 2) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 3) matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli."

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyin edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään muualla laissa.

Jollei 1 tai 2 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa. Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

Kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut hakijaa ja kiinteistönomistajaa alkuperäisen viranhaltijapäätöksen käsittelyn yhteydessä. Kiinteistönomistaja on ilmoittanut, että hänen vastineensa kuulemiseen on sisällöltään yhtenevä hakijan aiemmin suorittamaan sijoitussuunnitelmasta tiedottamiseen annetun vastineen kanssa.

Perustelut

Sijoitussuunnitelman ja esitettyjen selvitysten perusteella hakijan esittämä pysyttäminen nykyisellä paikallaan on vaihtoehtoista vähiten hakijalle ja maanomistajalle sekä alueiden muulle käytölle (kaavoitukselle ja kaavan toteuttaminen) haittaa aiheuttava vaihtoehto. Tukiasema siihen liittyvine rakennelmineen ja kaapeleineen on ollut sijoitettuna samalla paikalla vuokrasopimuksen perusteella lähes 30 vuotta, joten maisemaan, kaavoitukseen tai kiinteistön käyttöön liittyvät mahdolliset haitat eivät päätöksen myötä oleellisesti lisäänty tai muutu nykytilaan verrattuna. Hakijan esittämän kustannuslaskelman mukaisesti uuden tukiaseman rakentaminen aiheuttaisi noin 260 000 euron kustannukset, jotka nykyisen

sijoituspaikan pysyttämällä ovat vältettävissä. Lisäksi uusi sijoituspaikka edellyttäisi maaston raivaamista rakentamisen tieltä ja mahdollisesti uusien tieyhteyksien ja kaapelireittien rakentamista. Hakemuksessa tai vastineessa ei ole esitetty sellaisia maankäyttöön tai kiinteistönomistajan etuun vaikuttavia seikkoja, jotka kokonaisuutena arvioiden puoltaisivat uutta sijoituspaikkaa. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234§ mukaisesti "sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä."

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla todetaan, että vaihtoehtoisen sijoituspaikan vahvistaminen aiheuttaisi §234 kuvattuja, vältettävissä olevia haittoja, jotka voidaan välttää pysyttämällä nykyinen sijainti. Aloitusoikeus ennen päätöksen lainvoimaisuutta voidaan myöntää MRL 144§:n perusteella. Aloitusoikeuden myöntämiseksi edellytetään turvaavan vakuuden asettamista. Vakuuden määrä on suhteutettu arvioituihin purkamis- ja ennallistamiskustannuksiin. Hakija on perustellut aloittamisoikeuden tarvetta maanvuokralain määräyksellä ja siitä aiheutuvalla taloudellisella riskillä, joka voisi realisoitua, vaikka päätös olisi muutoksenhaun jälkeen hakijalle myönteinen. Maanvuokralain (258/1966) 76§:n mukaisesti vuokralaisen on muun maanvuokrasopimuksen ollessa kyseessä kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä rakennus tai laitos pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Aloittamisoikeus turvaisi hakijan mahdollisuuden pysyttää rakennelmat mahdollisen muutoksenhaun ajan, kunnes asiasta on olemassa lainvoimainen päätös, vaikka asian käsittely kestäisi kauemmin kuin laissa mainitun kolme kuukautta. Aloittamisoikeuden myöntämiselle on esitetty riittävä peruste, eikä aloittamisoikeuden myöntäminen tekisi tyhjäksi muutoksenhakua lain tarkoittamalla tavalla, koska päätöksellä pysytettäisiin olemassa oleva tilanne eikä esimerkiksi rakentamista olisi tarpeen suorittaa.

Kiinteistönomistaja on alkuperäisessä vastineessaan esittänyt myös vuokrasopimuksen ehtoihin liittyviä seikkoja. Korvaukset sijoittamisesta ratkaistaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 237§ mukaisesti, eivätkä ne tai hakijan ja kiinteistönomistajan väliset sopimusneuvottelut tai mahdollinen lunastusmenettely kuulu rakennusvalvonnan toimivaltaan. Valmisteluaineiston liitteenä on Helsingin hallinto-oikeuden päätös 03.06.2024 3372/2024, jossa on ratkaistu oikaisuvaatimus koskien Lohjan kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston 8.6.2023 tekemää sijoittamispäätöstä. Päätöksen perusteluissa mainitaan mm. että: *Hallinto-oikeus toteaa, että hakemusta sijoittamisoikeudesta ei voida hylätä sillä perusteella, että maanvuokrasopimus on jäänyt syntymättä esimerkiksi vuokran määrää koskevan erimielisyyden vuoksi. Jos maston sijoittamisesta maksettavista korvauksista ei sovita, ne ratkaistaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa järjestyksessä ja korvauksen perusteisiin ja määräämiseen sovelletaan lunastuskorvauksesta annettuja säännöksiä.* Näiltä osin ja mm. edellä mainittua ennakkotapausta vasten arvioituna vaatimukset ja esitetyt selvitykset on jätetty huomioimatta päätösehdotusta harkittaessa.

Valmistelija	Juho Raunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 198 1001
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Jouko Rapp
Ehdotus	Ympäristölautakunta päättää vahvistaa hakijan esittämän sijoitussuunnitelman sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 230§ mukaisesti siten, että tukiasema siihen liittyvine kaapeleineen ja vähäisine rakennelmineen pysytetään nykyisellä paikallaan. Sijoitusoikeus myönnetään pysyvänä. Hakijalle myönnetään myös MRL 144§:n mukainen aloitusoikeus. Hakijan tulee asettaa 30 000 euron vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiseksi, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.
Päätös	Ympäristölautakunta päätti vahvistaa hakijan esittämän sijoitussuunnitelman sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 230§ mukaisesti siten, että tukiasema siihen liittyvine kaapeleineen ja vähäisine rakennelmineen pysytetään nykyisellä paikallaan. Sijoitusoikeus myönnetään pysyvänä. Hakijalle myönnetään myös MRL 144§:n mukainen aloitusoikeus. Hakijan tulee asettaa 30 000 euron vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiseksi, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.
Tiedoksi	