

Telia Towers Finland Oy
PL 106
00051 TELIA
Y- tunnus: 2933075-9

VASTINE
11.7.2024
tunnus: "Villähde"

Rakennusvalvonta
Askonkatu 2
15100 LAHTI
asiakaspalvelu.rakennusvalvonta@lahti.fi

Vastine tiedottamisessa annettuun muistutukseen

Telia Towers Finland Oy (jäljempänä "Telia") hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (2014/917, jäljempänä "SVPL") mukaista sijoituslupaa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Lahden kaupungin 18. (Kolavan) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 398-404-1-944 KONNILA.

Telia on SVPL 231 §:n mukaisesti tiedottanut sijoittamissuunnitelmasta kiinteistön 393-404-1-944 omistajaa Lahden kaupunkia. Telia on toimittanut sijoittamissuunnitelman tiedoksi kyseiselle taholle 4.6.2024 ja varannut vastaanottajalle 8.7.2024 saakka aikaa muistutuksen antamiseen.

Maanomistaja Lahden kaupunki on määräajan puitteissa toimittanut Telialle muistutuksen (Liite 1). Telia ottaa tässä vastineessa kantaa muistutuksessa esitettyihin seikkoihin.

Asian tausta

Ennen kuin Telia päätti hakea SVPL:n mukaista sijoittamislupaa, neuvottelivat Telia ja maanomistaja Lahden kaupunki (jäljempänä myös "kaupunki") maanvuokrasopimuksen jatkamisesta ensisijaisena vaihtoehtona. Telian 81 metriä korkea radiomasto ja laitesuoja ovat olleet paikoillaan 30 vuoden ajan ja maanvuokrasopimus on ollut voimassa 30.4.2024 asti. Telia on hyvissä ajoin aloittanut sopimusneuvottelut kaupungin kanssa jatkosopimuksen muodostamiseksi. Koska kaupungin yksipuolisesti vaatima maanvuokran taso ei ollut Telialle hyväksyttävissä, osapuolet eivät allekirjoittaneet maanvuokrasopimusta, ja Telia päätti käynnistää SVPL:n mukaisen sijoituslupaprosessin.

Taustana Telia toteaa, että yleisesti ottaen kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratasoon ovat hyvin rajalliset. Telian näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3300 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Selvyyden vuoksi Telia kuitenkin korostaa, että ratkaistessaan SVPL:n mukaisen sijoittamislupa-asian rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu esimerkiksi sen arviointi, mistä syystä osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen maanvuokrauksesta tai mikä olisi sopiva vuokrahinta maanvuokraukselle. SVPL:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen tulee arvioida, täyttyvätkö laissa säädetyt sijoittamisen edellytykset, ja jos täyttyvät, sijoittamislupa tulee myöntää. Telian näkemyksen mukaan sijoittamisen edellytykset täyttyvät selvästi käsillä olevassa tapauksessa. Sijoittamisesta maksettava korvaus puolestaan ratkaistaan viime kädessä lunastuslain mukaisessa järjestyksessä SVPL:n 237 §:n mukaisesti.

Menettelystä SVPL:n mukaan

Muistutuksen mukaan Lahden kaupunki tarjosi Telialle uutta maanvuokrasopimusta, joka sopimusehdoiltaan on vastaavanlainen kuin mitä kaupunki tarjoaa muissakin vastaavissa matkaviestintukiasemia koskevissa maanvuokrasopimuksissa ja on olettanut Telian hyväksyvän kyseisen sopimuksen. Telia ei kuitenkaan hyväksynyt kaupungin vuokrahinnoittelua. Edelleen muistutuksen mukaan Lahden kaupungin matkaviestintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määräytyy maston korkeuden mukaan.

Telian mahdollisuudet vaikuttaa vuokratason ovat rajalliset ja käytännössä Telian on vuokraoikeuden saadakseen aikaisemmissa vastaavissa kohteissa tullut hyväksyä vuokranantajan yksipuolisesti määrittämä vuokrataso. Telia tarkastelee kutakin kohdetta kaupallisesti erikseen ja arviointiin voivat vaikuttaa lukuisat eri taustasyöt. Telian näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3300 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella.

Lahden 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, ei sopimukseen vuokrasopimuksen jatkamisesta ole päästy ja Telia on kääntynyt asiassa rakennusvalvontaviranomaisen puoleen SVPL:n mukaisen sijoitusluvan hakemiseksi.

Kaupunki kirjoittaa muistutuksessaan, että pakkosijoittaminen olisi SVPL:n ja sen esitöiden mukaan tarkoitettu sovellettavaksi poikkeustilanteissa ja toissijaisena keinona sellaisten tilanteiden varalta, joissa maanomistaja kieltäytyy vuokraamasta aluettaan viestintäyhteyksien turvaamiseksi. Edelleen kaupungin näkemyksen mukaan nyt käsillä oleva tilanne ei täytä niitä vaatimuksia, jotka sijoittamisoikeuteen vaadittaisiin, sillä kaupunki maanomistajana on itse valmis solmimaan maanvuokrasopimuksen, mutta Telia ei ole suostunut sen esittämiin ehtoihin.

SVPL:n mukainen sijoittamisoikeus on erityislakiin perustuva oikeus, joka on tarkoitettu nimenomaisesti tällaisia tilanteita varten, joissa kriittisen infrastruktuurin sijoittamisesta kiinteistölle ei päästä yhteisymmärrykseen kiinteistön omistajan tai haltijan kanssa. SVPL:n mukaan teleyritys voi hakea kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta sijoittamisoikeutta, mikäli sijoittamisesta ei päästä sopimukseen. SVPL ei aseta edellytyksiä sille, kuinka laajasti sopimuksesta tulee neuvotella tai mistä syystä sopimukseen ei ole päästy. Mainitulla lainkohdalla tarkoitetaan, että sopimus on pääsääntöinen tapa edetä, ja Telia onkin pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on Telia hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta. Selvytyksen vuoksi toteamme, että osana sijoitusprosessia rakennusvalvontaviranomainen ei kuitenkaan ota kantaa sijoituksesta maksettavaan korvaukseen tai muutoinkaan ota kantaa sijoituslupamenettelyä edeltävien neuvottelujen kulkuun. Viime kädessä sijoituksesta maksettava korvaus ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä SVPL 237 §:ssä todetulla tavalla. Viittaamme tältä osin myös Helsingin hallinto-oikeuden kesäkuussa 2024 antamaan ratkaisuun telemaston sijoittamista koskevassa asiassa (3372/2024), jossa hallinto-oikeus totesi nimenomaisesti, 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.”

Yritystiedot

Telia Towers Finland Oy
PL 106, 00051 TELIA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus 2933075-9

Kaupunki nostaa esille myös Telialle maston mahdollistaman liiketoiminnan ja siitä saadun hyödyn, kuten paikkojen vuokraamisen muille operaattoreille, sekä ylipäättään puhelin- ja nettiliittymien tarjoamisen yksittäisille asiakkaille.

Selvyyden vuoksi Telia korostaa, että SVPL:n valossa – tai muutoinkaan – edellä todetuilla esittämällä Telian liiketoiminnasta tai sen kannattavuudesta ei ole sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta mitään merkitystä. Sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan viranomaisen tulee arvioida, täyttyvätkö SVPL:ssa määritellyt edellytykset sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle ja jos täyttyvät, tulee sijoittamissuunnitelma vahvistaa.

Sijoittamislupaa käsitellessään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee tehdä päätöksensä objektiivisesti ja sovellettavaan lakiin perustuen. Lain edellytysten täytyessä sijoittamislupa tulee myöntää. Edellytysten täyttymisen arvioinnin lähtökohtana on oltava se, että sijoittamisoikeus on erityislainsäädäntöön perustuva vahva oikeus. Telian näkemyksen mukaan SVPL:ssä säädetyt sijoittamisen edellytykset täyttyvät selkeästi tässä tapauksessa.

Lopuksi

Yhteiskunnan toimintaa turvaava infrastruktuuri ja viestintäverkot ovat yleisen edun mukaisia ja alueen viestiliikenne on mastosta käsin rakennetun langattoman matkaviestinverkon varassa. Merkittävä turvallisuusriski syntyy, mikäli maston mahdollistama viestintäverkko poistetaan.

Telia painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien matkaviestinverkko-yhteyksien turvaamiseen viranomaispäätöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

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

Helsingissä 11.7.2024

Telia Towers Finland Oy

Asiaa hoitaa

Telia Towers Finland Oy:n toimeksiannosta Rejlers Finland Oy, Ari Ervasti, puh. 044 510 0527 ari.ervasti@rejlers.fi

Liite 1 Maanomistajan muistutus 5.7.2024