

5.7.2024

Telia Towers Finland Oy

Muistutus sijoitussuunnitelmasta

Lahden kaupungin Kaupunkisuunnittelu kaupungin maaomaisuuden hallinnoinnista vastaavana antaa seuraavan muistutuksen Telia Towers Finland Oy:n (jäljempänä Telia) sijoitussuunnitelmasta koskien kiinteistöä Kylä-Peltola 398-401-15-110:

Kaupunkisuunnittelun vastuualue ei puolla sijoittamisluvan hyväksyntää.

Kaupunkisuunnittelun näkemys on, että tässä kohteessa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoituslupa ei ole oikea tapa saada oikeutta pitää matkaviestintukiasemaa kohteessa. Alue tulisi vuokrata toimijalle, kuten on jo tehty edellisen 30 vuoden ajan.

Kaupunkisuunnittelu perustelee kantaansa seuraavin taustatiedoin ja perustein:

Lahden kaupunki on vuodesta 1994 lähtien vuokrannut Kunnaksen kaupunginosan tilasta Kylä-Peltola 398-401-15-110 pinta-alaltaan 400 m²:n alueen matkaviestintukiasemaa varten 10 vuoden jaksoissa. Viimeisin maanvuokrasopimus aikavälille 1.10.2014 – 30.9.2024 allekirjoitettiin 19. ja 28.8.2014. Alueen nykyinen vuokralainen on Telia Towers Finland Oy. Vuokra-alueella sijaitsee Telian omistama noin 81 metrin korkuinen harustettu masto sekä noin 15 m²:n laitetila. Telian edustaja on lokakuussa 2023 pyytänyt kaupunkia uusimaan vuokrasopimuksen 20 vuodeksi. Telian edustaja on pyytänyt kaupunkia uusimaan myös kolme muuta vuoden 2024 aikana päättyvää matkaviestintukiasemien maanvuokrasopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta on vuodesta 2006 lähtien hinnoitellut masto-alueet maston korkeuden mukaan. Vuodesta 2009 lähtien hintoja on tarkastettu viiden vuoden välein. Viimeisin lautakunnan hinnoittelupäätös on joulukuulta 2023. Tämän päätöksen jälkeen alkuvuonna 2024 kaupunkisuunnittelun vastuualue lähetti Telian edustajalle neljä maanvuokrasopimusluonnosta tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi. Sopimusten sisältö vastasi pääosin päättyneiden sopimusten sisältöä ja ehtoja. Syyskuun lopussa päättyvän sopimuksen vuosivuokra sopimuksen päättymisajankohtana on 3 158,52 €. Uudeksi vuosivuokraksi kaupunkisuunnittelu esitti lautakunnan päätöksen mukaisesti 3 300 €. Päättyvän sopimuksen vuokra ja esitetty vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

5.7.2024

Telian edustaja totesi luonnoksista, että vuokrapyyntö on korkea ja vuokrahintojen nousu huomattava eikä Telia voi näin korkeita vuokria vuokra-aloista maksaa hinnan ollessa kohtuuton. Lisäksi Telian edustaja toi tiedoksi, että Telia harkitsee Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (2014/917) mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille, sekä muille tarvittaville rakenteille.

Tällä hetkellä Teliällä ei ole voimassa olevaa maanvuokrasopimusta ko. kohteelle.

Kaupungilla on noin 40 mastollisten matkaviestintukiasemien määräaikaista maanvuokrasopimusta. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä on kaupunkisuunnittelun vastuualue 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 maanvuokralaissa säädetyillä perusteilla. Kaupunkisuunnittelu ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt matkaviestintukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä ole jättänyt sopimuksia uusimatta vuokra-ajan päätyttyä. Ko. tapauksessa kaupungin yleiskaavoittaja on lausunnollaan puoltanut maston sijoittumista nykyiselle paikalleen.

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

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

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että asiassa ei ole käsillä hallituksen esityksessä (HE 221/2013) tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen. Sijoituslupahakemuksessa on kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Lahden kaupungin, kustannuksella.

5.7.2024

Tulee myös ottaa huomioon, että Telian toiminta tukiasemalla on myös liiketoimintaa. Viestintälain mukaan Telian on velvollisuus antaa mastosta paikkoja myös muille operaattoreille, josta toiminnasta Telia perii vuokraa. Vuokran suuruutta ei kuitenkaan ilmoiteta kaupungille, koska se on liikesalaisuus. Ja edelleen tukiasema mahdollistaa Telialle maksullisen liiketoiminnan myymällä mm. matkapuhelin- ja nettiliittymiä yksityisille henkilöille, yrityksille, yhteisöille jne.

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa Lahden kaupunki maanomistajana (kaupunkisuunnittelu) on koko ajan vuokrasopimuksen päätyttyä ollut valmis uusimaan vuokrasopimuksen (+ kolme muuta sopimusta) ja tekemään uuden maanvuokrasopimuksen lähes samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty useita sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia puolestaan ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta.

Pakkosijoittaminen on lain ja sen esitöiden mukaan tarkoitettu sovellettavaksi poikkeustilanteissa ja toissijaisena keinona esimerkkinä sellaisten tilanteiden varalta, joissa maanomistaja kieltäytyy vuokraamasta aluettaan, mutta viestintäyhteydet on tästä huolimatta turvattava. Tällä hetkellä Telia kieltäytyy tekemästä neljää uutta maanvuokrasopimusta maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä. Kyseessä ei siis ole enää poikkeustilanne eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Mikäli Telian esittämä näkemys tässä tapauksessa käytyjen sopimusneuvottelujen riittävydestä hyväksyttäisiin, tämä johtaisi siihen, ettei sijoittamisesta sopimista voitaisi enää pitää pääsääntönä vaan pakollisena muodollisuutena, jonka jälkeen teleoperaattori voisi lopputuloksista riippumatta siirtyä sijoituslupahakemuksen jättämiseen. Todellista pyrkimystä asiasta sopimiseen ei siis vaadittaisi.

Sijoittamislupa rajoittaa perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, eikä lupaa tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, kun muukin kohtuullinen vaihtoehto on olemassa.


Juhana Helminen
Suunnittelujohtaja


Petri Solonen
maankäyttöinsinööri