

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

VASTINE
21.8.2024
tunnus: "Karisto"

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 olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Lahden kaupungin 17. (Järvenpää) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 398-403-3-16 YRJÖLÄ.

Telia on SVPL 231 §:n mukaisesti tiedottanut sijoittamissuunnitelmasta kiinteistön 398-403-3-16 YRJÖLÄ omistajaa Lahden kaupunkia. Telia on toimittanut sijoittamissuunnitelman tiedoksi kyseiselle taholle 3.7.2024 ja varannut vastaanottajalle 12.8.2024 saakka aikaa muistutuksen antamiseen.

Maanomistaja Lahden kaupunki on määrääjän 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 40 metriä korkea radiomasto ja laitesuoja ovat olleet paikoillaan lähes 20 vuoden ajan ja maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2024. 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. Telia näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 2150 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 täytyvät 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, 2150 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. Selvyyden 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-

Yritystiedot

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

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

Selvyyden vuoksi Telia Towers korostaa, että SVPL:n valossa – tai muutoinkaan – edellä todetuilla esittämillä Telia Towersin liiketoiminnasta tai sen kannattavuudesta ei ole sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta mitään merkitystä. Sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan viranomaisen tulee arvioida, täytyvätkö SVPL:ssä määritellyt edellytykset sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle ja jos täytyvät, 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. Telia Towersin 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 21.8.2024

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 8.8.2024

8.8.2024

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 Yrjölä 398-403-3-16:

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 20 vuoden ajan.

Kaupunkisuunnittelu perustelee kantaansa seuraavin taustatiedoin ja perustein:

Lahden kaupunki on vuodesta 2005 lähtien vuokrannut Järvenpään kaupunginosan tilasta Yrjölä 398-403-3-16 noin 315 m²:n alueen matkaviestintukiasemaa varten 10 vuoden jaksoissa. Viimeisin maanvuokrasopimus aikavälille 1.1.2015 – 31.12.2024 allekirjoitettiin 19. ja 28.8.2014. Alueen nykyinen vuokralainen on Telia Towers Finland Oy. Vuokra-alueella sijaitsee Telian omistama noin 40 metrin korkuinen 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. Joulukuun lopussa päättyvän sopimuksen vuosivuokra sopimuksen päättymisajankohtana on 2 004,44 €. Uudeksi vuosivuokraksi kaupunkisuunnittelu esitti lautakunnan päätöksen mukaisesti 2 150 €. Päättyneen sopimuksen vuokra ja esitetty vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

8.8.2024

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 koskevista 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.

8.8.2024

Tulee myös ottaa huomioon, että Telian toiminta tukiasemalla on myös liike-toimintaa. 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 neuvottelujen 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.


Juha Helminen
Suunnittelujohtaja


Petri Solonen
maankäyttöinsinööri