

# Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, kiinteistölle 418-2-9908-1

VIRLTK 17.12.2024 § 65  
836/10.03.02.02/2024

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

## Hakemus

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 Lempäälän Kiviahossa sijaitsevalle kiinteistölle 418-2-9908-1 MOISION-HAKKARIN ERITYISALUEET. Kiinteistön 418-2-9908-1 omistaa Lempäälän kunta ja vuokrasopimukseen, josta ei ole päästy sopimukseen, on kirjattu rakennuspaikaksi määräala (n. 100 m<sup>2</sup>) edellämainitusta kiinteistöstä. Hakemus on jätetty vireille sähköpostilla 7.10.2024.

## Hakijan perusteluja hankkeelle

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva suunniteltu uusi tukiasema tulee parantamaan alueen langattoman 4G / 5G – matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta.

Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt maanvuokrasopimuksen ehtoista sopimukseen kiinteistön omistajan Lempäälän kunnan kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Liitteessä 1 on SVPL 230 §:n mukaiset tiedot sijoittamissuunnitelmasta, mukaan lukien tarvittavat kartta- ja valokuvat sekä tarkempia perusteluja hankkeelle.

Liitteissä 2 ja 3 on maston ja laitesuojan asema- ja julkisivupiirros.

Maston sijainnin valinnassa on ensisijaisesti huomioitava radiotekniset vaatimukset, eli sijainnin on oltava sellainen, että se palvelee matkaviestinverkon käyttäjiä. Kun radioteknisesti tyydyttävä alue on rajattu (Liitteen 1 mukaisesti), niin sen jälkeen määritellään ko. alueen maantieteelliset olosuhteet, jotka vaikuttavat maston korkeuteen ja sen tarvitsemaan pinta-alaan.

Haettu sijainti on määritetty siten, että se olisi myös SVPL 234 §:n näkökulmasta vähiten haittaa aiheuttavin vaihtoehto. Osana menettelyä Telia on myös kartoittanut muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja (Liitteen 1 mukaisesti).

## Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö ja masto

Kiinteistö 418-2-9908-1 sijaitsee asemakaavassa merkityllä (EMT) mastoalueella. Kyseinen EMT-alue sijoittuu asemakaavassa merkitylle (VL) lähivirkistysalueelle Vätäraisenpuistoon, jonka omistaa myös Lempäälän kunta. Kiinteistön 418-2-9908-1 rajasta lähimmän asuinkiinteistön kiinteistörajaan on n. 41 metriä ja asemapiirroksessa esitetystä maston sijainnista matkaa tulee noin 54 metriä. Alustavassa vuokrasopimuksessa on vuokra-alueeksi merkitty määräala noin 100 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 418-2-9908-1 (EMT).

Hakemuksessa esitettyjen suunnitelmien mukaan maston korkeus on 42 metriä ja se on putkiristikopylväs ilman haruksia.

Laitesuojan kooksi on esitetty noin 9-12 m<sup>2</sup>.

## **Lausunnot ja asianosaisten kuulemiset**

Kun huomioideen hankkeen sijainti asemakaavan mukaiselle mastolle varatulle rakennuspaikalle Lempäälän kunnan omistaman puiston alueelle, on hallintolainmukainen asianosaisten kuuleminen ilmeisen tarpeeton.

Ennen hakemuksen jättämistä Telia Towers Finland Oy on lähettänyt sijoittamissuunnitelman tiedoksi sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 231 §:n mukaisesti alueen maanomistajalle, Lempäälän kunnan tontti- ja mittauspäiväkirjalle. Hakijan mukaan maanomistaja on tehnyt suunnitelmasta muistutuksen määräaikaan mennessä.

Maanomistajan muistutus:

*"Muistutuksena totean, että mastopaikan hakija ei ole hyväksynyt vuokrasopimusluonnoksen ehtoja. Kunta käsittelee toimijoita yhdenvertaisesti. Muiden toimijoiden kanssa sopimukseen on päästy vastaavilla sopimusehdoilla ja -hinnoilla."*

Hankkeeseen ryhtyvän vastine:

*"... Asian tausta*

*Ennen kuin Telia päätti hakea SVPL:n mukaista sijoittamislupaa, neuvottelivat Telia ja maanomistaja Lempäälän kunta (jäljempänä myös "kunta") maanvuokrasopimuksen muodostamisesta ensisijaisena vaihtoehtona. Telian suunnitteleman radiomaston korkeus on 42 metriä ja laitesuojan ala noin 9-12 m<sup>2</sup>. Telia on hyvissä ajoin aloittanut sopimusneuvottelut kunnan kanssa sopimuksen muodostamiseksi, mutta koska kunnan vaatimat sopimusehdot eivät olleet 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 ja muihin sopimusehtoihin ovat hyvin rajalliset. 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 Lempäälän kunta tarjosi Telialle maanvuokrasopimusta, joka on sopimusehdoiltaan vastaavanlainen kuin mitä kunta tarjoaa muissakin vastaavissa matkaviestintukiasemia koskevissa maanvuokrasopimuksissa. Telia ei kuitenkaan hyväksynyt kunnan vuokrahinnoittelua eikä tiettyjä sopimusehtoja.*

*Yleisesti ottaen asemakaava-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. Telia tarkastelee kutakin kohdetta kaupallisesti erikseen ja arviointiin voivat vaikuttaa lukuisat eri taustasyöt. Telian näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso 1200 euroa ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella.*

*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.*

*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-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.”*

#### 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 matkaviestinverkkoyhteyksien 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.”*

Telia Towers Finland Oy ei ole hakenut rakennusvalvonnalta oikeutta käyttää Talvikkieltä mastolle kulkevaa huoltotietä.

Hankkeen tietoihin on kirjattu mm. kaapeleiden osalta seuraavasti:

*”Tukiasemalle telekaapelit tulevat maakaapeleina.*

*Sijoittamissuunnitelmassa ei esitetä maakaapeleiden tarkempia reittejä. Yleisesti maanalaiset kaapelit sijoitetaan suojaputkeen tukiasemalle johtavan huoltotien alle/sen reunoille. Rakentamisvaiheessa sijoitusalan ulkopuolisille kaapeleille haetaan normaalien käytäntöjen mukaan mm. kaivuuluvat. Kaivuuluvassa mm. kaapelireitit tarkentuvat.*

*Jos kaapelit sijoittuvat eri kiinteistön alueelle, niille ensisijaisesti haetaan kiinteistön omistajalta lupa ja tarvittavat kaivuuluvat. Jos kiinteistön omistajalta ei saada tarvittavaa lupaa, niin kaapeleilla tarvittaessa haetaan omat sijoitusluvut, jotka kohdistuvat niihin kiinteistöihin, mihin kaapelit sijoittuvat.”*

Kaavoitusviranomaisen on lausunut seuraavasti:

*”Alueella on voimassa asemakaava nro 2090 vuodelta 2019. Asemakaavassa alue on osoitettu mastoalueeksi EMT. Maston rakentaminen toteuttaa varsin tuoretta asemakaavaa, jossa on varattu alue mastoa varten Vätäraisenuistoon. Alueella ei ole erityisiä maisemallisia vaatimuksia.*

*KIVIAHON Talvikkitien asemakaava 2090 laadittiin maston ehdoilla. Kaavoittaminen tuli kunnalle kalliiksi, koska menetettiin omakotitalon rakennuspaikkoja.*

*Kunnalla ei naapurina ole huomautettavaa asiasta.”*

### **Sovellettavat oikeusohjeet**

Laki sähköisen viestinnän palveluista (7.11.2014/917)

229 § 1 momentti

Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

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

[...]

2) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;

[...]

229 § 4 momentti

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

230 § Sijoittamissuunnitelma

Jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitettua sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma).

Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin seuraavat tiedot:

- 1) kartta, joka osoittaa sijoitettavien telekaapelien ja radiomaston sekä niihin liittyvien rakenteiden sijainnin;
- 2) kiinteistöjaotuksen osoittava kartta, johon on merkitty alueella sijaitsevat kiinteistöt ja teleyrityksen olemassa olevat tukiasemat;
- 3) asiakirja, josta käy ilmi telekaapelien, tukiaseman tai radiomaston sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden sijoittamisten yksityiskohdat, rakentamistapa ja rakentamisaika;
- 4) rakentamissuunnitelma, josta käy ilmi, miten telekaapelin reitti merkitään maastoon;
- 5) selvitys sijoittamisen viranomaislupatarpeesta;
- 6) sijoitettavien rakenteiden, verkon osien ja laitteiden ylläpitosuunnitelma;
- 7) arvio laitteiden energiankulutuksen tasosta;
- 8) ennallistamistoimet sen jälkeen, kun sijoittamistarve päättyy.

233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle tai rakennukseen

Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

234 § Sijoittamisen edellytykset

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.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun 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. (30.12.2020/1207)

### **Päätöksen perustelut ja ehdot**

Hakemukseen on liitetty asiakirjat, joista käy ilmi sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 230 § 2 momentin mukaiset tiedot. Jotta sijoittamissuunnitelma voidaan vahvistaa, sen on täytettävä mainitun lain 234 §:n sijoittamisen edellytykset.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 § 1 momentissa on säädetty sijoittamisen edellytyksistä kaavojen näkökulmasta.

Esitetty hanke ei ole voimassa olevan asemakaavan vastainen, eikä vaikeuta kaavojen laatimista. Kaavoitusviranomaisella ei ole lausunnossaan asemaakavallista huomauttamista hankkeesta.

Edellä mainitun lain 234 § 2 momentissa on säädetty muista sijoittamisen edellytyksistä. Hakemuksen perusteella hankkeelle on tarve eikä hankkeen liitteiden perusteella ole noussut esille sellaisia seikkoja, joilla aiheutettaisiin kiinteistölle tarpeetonta haittaa.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee lainvoimaisen sijoittamislupapäätöksen jälkeen, ennen rakentamiseen ryhtymistä, hakea mastolle ja siihen liittyville rakennelmille ja kaapeleille Maankäyttö- ja rakennuslain tai 1.1.2025 voimaan tulevan Rakentamislain edellyttämät luvat.

Tällä päätöksellä ei oteta kantaa vuokrasopimuksen sisältöön tai 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 tarkoitetusta sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

## 239 § Hakemusmaksu

Edellä 233 §:ssä tarkoitettua lupaa hakeva teleyritys on velvollinen suorittamaan viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Tämän sijoittamislupapäätöksen maksuksi määrätään rakennusvalvonnan taksan kohdan 1.1 mukaisesti omakustannusarvioon perustuen yhteensä 624 euroa (8 tuntia x 78 €).

Edellä mainitut tosiasiat ja ehdot huomioiden hakemus täyttää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:ssä säädetty sijoittamisen edellytykset ja sijoittamisoikeus voidaan myöntää.

|               |  |
|---------------|--|
| Toimivalta    | Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.   |
| Lisätietoja   | johtava rakennustarkastaja p. 044 421 5065   |
| Esittelijä    | Johtava rakennustarkastaja   |
| Päätösehdotus | Viranomaislautakunta päättää vahvistaa Telia Towers Finland Oy:n hakemuksessaan esittämän sijoittamissuunnitelman ja antaa Telia Towers Finland Oy:lle oikeuden sijoittaa hakemuksen mukaisen radiomaston tukiasemineen ja niihin liittyvine laitteineen, kaapeleineen ja tarvittavine rakennelmineen kiinteistölle 418-2-9908-1 sekä vahvistaa yllämainitut ”päätöksen perustelut ja ehdot”.                                |
| Käsittely     | <p>Asian käsittelyn aikana puheenjohtaja Heikki Havukainen ehdotti, että asia jätetään pöydälle ja käsitellään seuraavassa kokouksessa.</p> <p>Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Marko Ranua kannatti ehdotusta.</p> <p>Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voiko viranomaislautakunta hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti. Viranomaislautakunta hyväksyi ehdotuksen pöydälle jättämisestä yksimielisesti.</p> |
| Päätös        | Viranomaislautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.  |
| Otteet        | Hakija   |
| Tiedoksi      | Lempäälän kunta, tontti- ja mittauspalvelut, Jukka Suhonen   |