



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

03.10.2024

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 03.10.2024 klo 17:00 - 19:33

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Nores Mia	puheenjohtaja	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 17:32, §:n 118 aikana
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Kalliomaa Antti	jäsen	
	Hovinen Juha	henkilökohtainen varajäsen	poistui klo 18:20, §:n 120 aikana
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Tiihonen Olli	nuorisovaltuuston edustaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 17:44, §:n 118 jälkeen
Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö		
Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 17:44, §:n 118 jälkeen	
Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö		
Falck Sofia	rakennusjuristi		
Kangaspunta Elsa	juristi		
Kärkkäinen Katja	juristiharjoittelija		
Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri		

Allekirjoitukset

Mia Nores
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Bjarne Häggman
pöytäkirjantarkastaja

Ville Laakso
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 09.10.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 116		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 117		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 118	1	Lausunto mahdollisesta luonnonsuojelualueen perustamisesta (UUDELY 14166/2024)	6
§ 119		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Tammisto, Karakallio	12
§ 120		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Tillinmäki, Saunalahti	26
§ 121		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Nuottaranta, Härmärniemi	40
§ 122	2	Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-916, Kätköpaikantie 9	54
§ 123		Uudisrakennuslupa 2024-791, Kirjakatu 6	61
§ 124		Uudisrakennuslupa 2024-792, Piilipuuntie 4	72

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 116

03.10.2024

§ 116

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 26.9.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 117

03.10.2024

§ 117

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Bjarne Häggman ja Ville Laakso.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 118

03.10.2024

Asianumero 2899/11.01.02/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 03.10.2024 § 118

§ 118

Lausunto mahdollisesta luonnonsuojelualueen perustamisesta (UUDELY 14166/2024)

Valmistelijat / lisätiedot:
Lähteenmäki Tia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 9 §:n 14 kohdan mukaan lautakunnan tehtävänä on antaa kaupunginhallituksen puolesta kaupungin lausunnot lautakunnan tehtäväalueeseen kuuluvissa asioissa, jollei lausuntopyynnöstä tai käsiteltävänä olevan asian luonteesta muuta johdu. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtävänä on hallintosäännön mukaan vastata kunnalle luonnonsuojelulain mukaan kuuluvista tehtävistä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan Espoon kaupungin lausunnon:

Espoon kaupunki puoltaa esitystä luonnonsuojelualueen perustamiseksi kiinteistölle [REDACTED] [REDACTED].

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa kohde on pääasiassa osoitettu virkistyskäyttöön (V). Rauhoitusmääräykset mahdollistavat virkistyskäytön jatkumisen suojelualueella. Pohjois- ja Keski-Espoon kaavakartan liitekartassa virkistysverkosto 2050 on osoitettu tavoitteellinen ulkoilureitin pääverkoston seudullinen yhteys ja sen ohella paikallisempi yhteys järven eteläpuolitse. Reitin sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun myötä. Koska esitetty suojelualue on kosteaa luhtaa ja sen länsipuolella on suojeltu tervaleppäkorpi, reitti on perustettava kauemmas rannasta. Suojelualueen perustamisen siten ei katsota olevan ristiriidassa ulkoilureitin perustamisen kanssa.

Espoon kaupunki huomauttaa, että esitetyn suojelualueen keskellä kulkevaan Hanabäck-uomaan laskee laajan alueen hulevedet, joissa on todennäköisesti ajoittain epäpuhtauksia ja suuria virtaamia. Rakenteilla oleva Hepokorven datakeskusalue sijaitsee noin 600 m päässä esitetystä

suojelualueesta. Työmaavesiä viivytetään, käsitellään ja tarkkaillaan alueella viranomaisten hyväksymien työmaavesisuunnitelman ja työmaavesien tarkkailusuunnitelman mukaisesti. Hanabäck-uoman virtaama pidetään suunnitelmien mukaan ennallaan. Hanabäckin ympäristössä on myös mm. peltoalueita, joilta voi päätyä ajoittain kiintoainesta uomaan.

Alueen rauhoitusmääräyksissä tulee huomioida, että asianmukaisesti käsiteltyjen työmaavesien ja hulevesien johtaminen Hanabäckiin tulee olla jatkossakin mahdollista.

Käsittely

Bjarne Häggman teki Sofia Virtasen kannattamana seuraavanlaisen vastaesityksen: "Espoon kaupunki puoltaa esitystä luonnonsuojelualueen perustamiseksi kiinteistölle 49-402-3-92 Hanabäck.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa kohde on pääasiassa osoitettu virkistyskäyttöön (V). Rauhoitusmääräykset mahdollistavat virkistyskäytön jatkumisen suojelualueella. Pohjois- ja Keski-Espoon kaavakartan liitekartassa virkistysverkosto 2050 on osoitettu tavoitteellinen ulkoilureitin pääverkoston seudullinen yhteys ja sen ohella paikallisempi yhteys järven eteläpuolitse. Reitin sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun myötä. Koska esitetty suojelualue on kosteaa luhtaa ja sen länsipuolella on suojeltu tervaleppäkorpi, reitti on perustettava kauemmas rannasta. Suojelualueen perustamisen siten ei katsota olevan ristiriidassa ulkoilureitin perustamisen kanssa.

Espoon kaupunki huomauttaa, että esitetyn suojelualueen keskellä kulkevaan Hanabäck-puroon laskee hulevesiä laajalta alueelta, ja niissä on todennäköisesti ajoittain epäpuhtauksia ja suuria virtaamia. Rakenteilla oleva Hepokorven datakeskusalue sijaitsee noin 600 m päässä esitetystä suojelualueesta ja alueen hule- ja työmaavedet on suunniteltu pääosin purettavaksi Hanabäckeniin. Jos maanomistajat antavat luvan ja muut edellytetyt luvat ja päätökset sen mahdollistavat, vedet voidaan ohjata Hanabäckeniin. Siinä tapauksessa työmaavesiä on viivytettävä, käsiteltävä ja tarkkailtava alueen rajalla viranomaisten hyväksymien työmaavesisuunnitelman ja työmaavesien tarkkailusuunnitelman mukaisesti siten, että virtaama ei ylitä YVA-prosessissa ja yhteysviranomaisen perustellussa päätelmässä määriteltyä nykyistä virtaamaa 150 l/s.

Hanabäckenin ympäristössä on myös mm. peltoalueita, joilta voi päätyä ajoittain kiintoainesta puroon, mutta työmaa-alueen rajalta purettavasta vedestä mitatut kiintoainepitoisuudet yläjuoksulla eivät saa ylittää HSY:n työmaavesiohjeen raja-arvoja. Niiden huolellinen noudattaminen on tärkeää erityisesti suojelualueella olevan viitasammakon arvokkaan, tiukasti suojellun lisääntymis- ja levähdysalueen johdosta."

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Häggmanin kannatettua vastaesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Häggmanin vastaesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) ääntä vastaan hylänneen Häggmanin vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt Espoon kaupungilta lausuntoa yksityisen hakemasta luonnonsuojelualueen perustamisesta ja esitetyistä rauhoitusmääräyksistä 25.9.2024 mennessä. Lausunnonle on saatu lisääikaa 9.10.2024 saakka.

Kohde on pinta-alaltaan n. 1,4 ha ja sijoittuu Bodomjärven kaakkoisosan ranta-alueelle. Suojelun perusteena on luonnontilaisen kaltainen ja vanhapuustoinen tervaleppävaltainen metsäluhta, joka muuttuu rantaan päin mentäessä pensaikkoluhdaksi. Tervaleppäluhta on luokiteltu Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiä. Pellon läheisyydessä esiintyy jalopuita, mm. kaksi luonnonmuistomerkkinä rauhoitettua järeää tammea.

Suojeltava alue täyttää luonnonsuojelulain 43 §:n 2 momentissa esitetyt luonnonsuojelualueen perustamisedellytykset seuraavasti:

- 1) alueella elää tai on uhanalainen, harvinainen tai harvinaistuva eliölaji, eliöyhteisö, luontotyyppi tai ekosysteemi;
- 3) alueella on erikoinen tai harvinainen luonnonmuodostuma;
- 4) alueella on erityistä maisemallista arvoa sekä
- 5) luontotyyppin tai eliölajin suotuisan suojelutason säilyttäminen tai saavuttaminen sitä vaatii

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa kohde on pääasiassa osoitettu virkistyskäyttöön (V). Kohde sivuaa kaavassa kyläalueen (AT) ja avoimen maisematilan elinkeinoalueen (AME) merkintöjä.

Asia on tullut vireille maanomistajan edustajan yhdenotolla 15.2.2024.

Edellä esitetyn perusteella Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että luonnonsuojelulain 43 §:n 2 momentin mukaiset edellytykset

luonnonsuojelualueen perustamiselle ovat olemassa. Uudenmaan ELY-keskuksen ja maaomistajien tavoitteena on sopia luonnonsuojelulain 47 §:n 1 momentin mukaisen yksityisen luonnonsuojelualueen perustamisesta.

Esitetyt rauhoitusmääräykset

Alueen rauhoitusmääräyksiksi esitetään seuraavaa:

I Yleiset rajoitukset

Koko alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen;
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen;
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläminen pyydystäminen tai kerääminen sekä
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

II Liikkumisrajoitukset

Alueella on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla.

III Sallitut toimenpiteet

Edellä olevien määräysten estämättä sallitaan

- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- metsästys;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon;
- haitallisten vieraslajien poistaminen;
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- ELY-keskuksen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Pyydetyt kannanotot

Ympäristönsuojelu on pyytänyt lausunnon valmistelua varten kommentit suojeluhakemukseen kaupungin yleiskaava- ja asemakaavayksiköistä, kaupunkitekniikan keskukselta sekä liikuntapalveluista

Asemakaavan puolesta alueelle ei ole maankäytön muutospainetta ja asemakaava tukee Elyn esitystä. Kuitenkin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa kohde on pääasiassa osoitettu virkistyskäyttöön (V). Vireillä olevassa Espoon Yleiskaava 2060 alue on osoitettu virkistysalueeksi ja siinä on viheryhteys. Alueen läheisyyteen on osoitettu virkistysverkkotarvetta peltoalueen tuntumaan. Toki näissäkin asioissa tarvitsee huomioida rantojen suojavyöhykkeet ja luonnonsuojelulliset perusteet. Alueen lähistöllä länsipuolella sijaistee myös Bodomin rantametsä ja Oittaaan alue. Mahdollisesti rauhoitusmääräyksiä on hyvä tarkastella myös yleiskaavan virkistysverkon näkökulmasta, mikäli alueella tai sen läheisyydessä on tarpeen tehdä jotakin virkistystä palvelevaa rakennetta myöhemmin.

Yleiskaavasta todettiin, että Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaava on tosiaan alueella ohjaava yleiskaava ja siinä oleva maakunnallinen ekologinen yhteysmerkintä on vastaavasti ekologisen runkoyhteyden merkinnällä vireillä olevassa yleiskaava 2060:ssa (alueella oikeusvaikutukseton). Pohjois- ja Keski-Espoon kaavakartan liitekartassa virkistysverkosto 2050 on osoitettu tavoitteellinen ulkoilureitin pääverkoston seudullinen yhteys (Kotiseudun ulkoilupolut-aineistossakin todettu) ja sen ohella paikallisempi yhteys järven eteläpuolitse. Reitin sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun myötä. Suojelualueen eteläpuolinen peltoalue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä voi tuottaa haastetta yhteyden toteuttamiseen pellon puolelle. Suojelualue on pohjaltaan pääosin kosteaa ja vedenpinnan vaihtelun luonnehtimaa. Lisäksi suojeltavan alueen länsipuolella on jo suojeltu tervaleppäkorpi, joten reitti tulisi siltäkin osin perustaa kauemmas rannasta. Yleiskaavasta ei katsota, että suojelualueen perustaminen olisi erityisesti ristiriidassa ulkoilureitin perustamisen kanssa.

Kaupunkitekniikan keskukselta todettiin, ettei alueelle ole heillä erityistä intressiä. Huomioina kuitenkin, että kohteelle joka tapauksessa laskee ison alueen hulevedet, joissa on varmasti epäpuhtauksia ainakin ajoittain. Kohteesta yläjuoksulle oleva jyrkkä osuus voi tuoda vettä aika rivakasti.

Liikuntapalveluista ei otettu asiaan kantaa.

Päätöshistoria

Liitteet

1 § 118 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, ELY:n lausuntopyyntö (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 119

03.10.2024

Asianumero 479/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 03.10.2024 § 119

§ 119

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Tammisto, Karakallio

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014, SVPL) 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetty edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että 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.

Pykälän 2 momentin mukaan 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.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta (HE 221/2013 vp) perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien

yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon 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. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla

tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 57. (Karakallion) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-57-9903-17 Tammisto.

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva suunniteltu uusi tukiasema tulee parantamaan alueen langattoman 4G/5G -matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Suunniteltu matkaviestintukiasema tulee palvelemaan aluetta paikallisesti muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Hakija ei ole yrityksistään huolimatta päässyt maanvuokrasopimuksen ehdoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Hakemuksen mukaan suunniteltu tukiaseman sijainti on valittu yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen ja kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Haettu sijainti on määritetty yhdessä kaupungin viranomaisen kanssa siten, että se olisi myös SVPL 234 §:n näkökulmasta vähiten haittaa aiheuttavin vaihtoehto. Osana menettelyä hakija on myös kartoittanut muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Hakijan näkemyksen mukaan sijoittamista ei voida muutoin kuin haetulla tavalla järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä hakijan vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö- ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-57-9903-17 sijaitsee Karakallio I -asemakaavan mukaisella puistoalueella PL (luonnontilassa säilytettävä puistoalue).

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on kiinteistölle 49-57-9903-17 Tammisto sijoitettavasta uudesta matkaviestintukiasemasta ja laitesuojasta. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 8,5 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan rakennetaan (kaivetaan) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-57-9903-17 kautta. Suunniteltuun uuteen mastoon ja laitesuojaan sijoitetaan matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antennit ja laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-57-9903-17 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, ettei kyseessä olevassa kohteessa ole edellytyksiä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaisen sijoitusluvan myöntämiselle. Kyseistä lakia ei voida toisin sanoen soveltaa kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sille halutaan toteuttaa matkaviestintukiasema.

Tonttiyksikkö viittaa muistutuksessaan SVPL 234 §:n mukaisiin sijoittamisen edellytyksiin, joissa todetaan muun muassa, että 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. Tonttiyksikkö toteaa, että matkaviestintukiaseman sijoittaminen aiottuun paikkaan on asemakaavan vastaista. Kyseisen kohteen asemakaavamerkintä on PL (luonnontilassa säilytettävä puistoalue), joka ei tonttiyksikön näkemyksen mukaan mahdollista matkaviestintukiaseman toteuttamista.

Tonttiyksikkö on toimittanut sähköpostitse 3.11.2022 Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustaneelle Rejlers Finland Oy:lle maanvuokrasopimusluonnoksen, jonka mukaan kaupunki on ollut valmis vuokraamaan alueen kymmenen vuoden sopimuksella sisältäen kuuden kuukauden irtisanomisajan, vuokran määräytymisperusteella 85 euroa per mastometri per vuosi (sidottuna elinkustannusindeksiin).

Vuokrausehdoissa sovellettiin perusehtoja, joita kaupunki nykyisin käyttää matkaviestintukiasemien sopimuksissa. Kohdekohtaisiin sopimusehtoihin tuli tapauskohtaisia ehtoja mm. sen vuoksi, että alueella ei vielä ole rakentamisen edellyttämiä lupia.

Telia Towers Finland Oy ei ole hyväksynyt kaupungin tarjoamaa maanvuokrasopimusta.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Muistutus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija on antanut vastineen maanomistajan muistutukseen.

Hakija toteaa, että suunniteltu tukiaseman sijainti on valittu yhteistyössä kaupunkitekniikan- ja kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Hakemuksen liitteenä on kaupunkitekniikan keskuksen ja kaupunkisuunnittelukeskuksen myönteiset lausunnot, jotka osoittavat, että suunnitellun hankkeen toteuttamiselle ei ole kaavoituksen näkökulmasta estettä. Suunnitellulle hankkeelle haetaan lainvoimaisen sijoituslupapäätöksen jälkeen tarvittavat viranomaisluvut (poikkeama- ja rakennuslupa).

Hakija toteaa edelleen, että 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 vuokratason ovat hyvin rajalliset. Käytännössä hakijan on vuokraoikeuden saadakseen aikaisemmissa vastaavissa kohteissa tullut hyväksyä vuokranantajan yksipuolisesti määrittämä vuokrataso. Aikaisemmissa kohteissa mahdollisesti annettu hyväksyntä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että hakija olisi velvoitettu hyväksymään vastaavan hinnoitteluperiaatteen myös puheena olevassa kohteessa.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Espoon 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.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että

asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Tonttiyksikkö on toimittanut Telian edustajalle 3.11.2022 maanvuokrasopimusluonnoksen koskien alueen vuokraamista kiinteistöstä 49-57-9903-17. Maanvuokrasopimukseen perustuen Telia olisi voinut lähteä hakemaan uuden matkaviestintukiaseman rakentamiseen tarvittavia lupia ja edelleen lupien mahdollisen saamisen jälkeen rakentaa matkaviestintukiasema kohteeseen, mutta Telia ei ole hyväksynyt tonttiyksikön tarjoamaa maanvuokrasopimusta.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön maanvuokrasopimuksen sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voisi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistölle 49-57-9903-17 suunniteltu tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Telialle tarjotussa kiinteistöä 49-57-9903-17 koskeneessa maanvuokrasopimuksessa olisi mm. sovittu, että tukiaseman yhteyteen rakennettavan laitetalan töhryt tulee poistaa pikaisesti sekä tukiasemalle vuokrattu alue tulee pitää kunnossa ja siistinä. Kaupungin tekemissä uusissa tukiasema-alueita koskevilla maanvuokrasopimuksissa on mm. sovittu, että vuokralaisen tulee vastata harjoittamansa tukiasematoiminnan kokonaisvaltaisesta turvallisuudesta myös mahdollisten kolmansien osapuolten suhteen.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei tonttiyksikkö voisi vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltoajon turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue olisi turvallinen myös puistoalueen ulkoilijoille. Tällöin tonttiyksikön tulkinnan mukaan valvontavastuu alueesta siirtyy Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikkö katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaista maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä tonttiyksikkö on 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 kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoja sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö korostaa, että SVPL ei velvoita rakennusvalvontaviranomaista myöntämään sijoittamisoikeutta. Sen sijaan SVPL 233 §:n mukaan ”kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman”. Tonttiyksikkö katsoo lisäksi, että asiassa ei ole käsillä säännöksen perusteluissa tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen.

Sijoituslupahakemuksessa on tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta

hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan vastineessa esitettyihin seikkoihin.

Hakija toteaa vastineessaan, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Hakijan mukaan sinällään pitää toki paikkansa, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus on osa maamme voimassa olevaa lainsäädäntöä, erityislakiin perustuva vahva oikeus, joka korvaa osapuolten välisen sopimuksen (kuten esimerkiksi maanvuokrasopimuksen). Tällöin siis sijoittamisoikeuden osalta sovelletaan SVPL 28 luvun säännöksiä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen tai sijoittamissopimuksen ehtojen sijasta.

Hakija katsoo lisäksi, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman suunnitellun sijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia. Kaupunki viittaa vireillä olevaan yleiskaava 2060 -luonnokseen. Hakija toteaa muun muassa, että Espoon kaupungin näkemys siitä, että yleiskaava 2060 olisi esteenä sijoittamisoikeuden myöntämiseksi johtaisi käytännössä siihen, että Espoon alueelle ei olisi ainakaan useisiin vuosiin lainkaan mahdollista myöntää SVPL 28 luvun mukaista sijoittamisoikeutta. Tällainen lopputulos ei tietenkään ole voinut olla lainsäätäjän tarkoituksena SVPL 28 lukua säädettäessä. Hakijan näkemyksen mukaan olisi kohtuutonta evätä sen hakema sijoitusoikeus ilman minkäänlaista varmuutta tai tarkempaa selvitystä siitä, että sijoitus tosiasiansa vaikeuttaisi tulevaa kaavoitusta.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoittamisoikeutta, on virheellinen. SVPL 28 luvun 229 §:n mukaan ”teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle” pykälässä listattua yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevaa infrastruktuuria. Sijoittamisen edellytykset on puolestaan määritelty SVPL 234 §:ssä. Jos SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät, rakennusvalvontaviranomaisen tulee

vahvistaa sijoittamissuunnitelma.

Hakija huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013 vp) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla ”poikkeavat olosuhteet”, jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää.

Hakija pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä ”lisäkritteristöä” sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen ”poikkeustapaus”. Sen sijaan hakija pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja hakija onkin ennen sijoittamislupamenettelyä käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on hakija hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrki sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, hakija toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin. Lisäksi hakija painottaa, että rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu sen arviointi, mistä syystä sopimukseen ei ole päästy tai esimerkiksi sen arviointi, mikä olisi kyseisen kohteen osalta asianmukainen vuokrataso. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee päätöksenteossaan arvioida vain SVPL 234 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten täyttymistä.

Hakija toteaa lopuksi, että rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemiseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta 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 vp) todetaan useampaan kertaan, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino. 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.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkitalanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hallituksen esityksessä mainittu esimerkkitalanne ei kuvasta nyt käsiteltävänä olevaa tilannetta. Tässä asiassa Espoon kaupunki maanomistajana on ollut valmis solmimaan maanvuokrasopimuksen Telia Towers Finland Oy:n kanssa samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia Towers Finland Oy ei puolestaan ole ollut halukas hyväksymään vuokrasopimusta. Se perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole poikkeustilanteista eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita muille yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakijalle tarjotun maanvuokrasopimuksen mukaista 3060 euron vuosivuokraa, eli 255 euron kuukausivuokraa, ei voida pitää millään perusteella kohtuuttomana. Esimerkkinä mainittu 138 euron korvaus on niin minimaalinen 12 euroa kuussa, ettei se siten voi toimia varteenotettavana vertailukohtana.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan lain lähtökohta ei ole se, että teleyrityksellä on oikeus sijoittaa masto toisen maalle. Lain lähtökohta on

turvata viestintäliikenne, ensisijaisesti laatimalla sopimus maanomistajan ja teleoperaattorin välillä ja vasta toissijaisesti hakemalla sijoitusoikeutta toisen omistamalle maalle. Pakkosijoitusmenettelyä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi tällaisissa tilanteissa, eikä tässä tapauksessa ole olemassa todellista tarvetta pakkosijoittamiselle. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin. Sijoittamisen on katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino sellaisissa tilanteissa, kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole.

Mikäli hakijan 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 lupia tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita tyydyttäviä ja kohtuullisin kustannuksin järjestettäviä vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perustein ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittamisluvan myöntämiselle ei siten ole edellytyksiä.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-57-9903-17 koskeva hakemus on hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Käsittely

Jarmo Nieminen teki seuraavanlaisen vastaesityksen: "Telia Towers Finland Oy:n hakema sijoittamislupa matkaviestinverkon radiomastolle

tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 57. (Karakallio) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-57-9903-17 myönnetään.”

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Niemisen vastaesitystä ei ole kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Sijoituspaikka

49-57-9903-17

Tammisto, Karakallio

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 57. (Karakallion) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-57-9903-17 Tammisto.

Hakemuksen kohteena olevan maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan ala on noin 8,5 m².

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Sijoituslupahakemus Tuurihaukka (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Hakemuksen liite 1, Tietoja hankkeesta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hakemuksen liite 2, Asemapiirros_ensisijainen vaihtoehto
- EI JULKAISTA, Hakemuksen liite 3, Julkisivupiirros (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 119

03.10.2024

- EI JULKAISTA, Hakemuksen liite 4, Lausunto Kaupunkitekniiikan keskus (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hakemuksen liite 5, Lausunto Kaupunkisuunnittelukeskus (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Tuurihaukka_Espoon kaupunki 3.4.2023 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, MUISTUTUS_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Tuurihaukka (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Tuurihaukka (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Maanomistajan vastine lautakunnalle
- EI JULKAISTA, Telia Towers Finland Oyn vastine maanomistajan kuulemiseen (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Hakija
Maanomistaja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 120

03.10.2024

Asianumero 462/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 03.10.2024 § 120

§ 120

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Tillinmäki, Saunalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014, SVPL) 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetty edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että 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.

Pykälän 2 momentin mukaan 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.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta (HE 221/2013 vp) perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä

on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon 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. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 42. (Saunalahden) kaupunginosassa sijaitseville kiinteistöille 49-42-9903-47 Pirttiharju, Joukinpelto, Harmaaniitty ja 49-42-9901-0 Saunalahden kadut.

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva suunniteltu uusi tukiasema tulee parantamaan alueen langattoman 4G/5G -matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Suunniteltu matkaviestintukiasema tulee palvelemaan aluetta paikallisesti muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Hakija ei ole yrityksistään huolimatta päässyt maanvuokrasopimuksen ehdoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Hakemuksen mukaan suunniteltu tukiaseman sijainti on valittu yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen ja kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Haettu sijainti on määritetty yhdessä kaupungin viranomaisen kanssa siten, että se olisi myös SVPL 234 §:n näkökulmasta vähiten haittaa aiheuttavin vaihtoehto. Osana menettelyä hakija on myös kartoittanut muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Hakijan näkemyksen mukaan sijoittamista ei voida muutoin kuin haetulla tavalla järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä hakijan vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena olevat kiinteistö 49-42-9903-47 sijaitsee Tillinmäki-

nimisen asemakaavan mukaisella puistoalueella VL (lähivirkistysalue). Kiinteistö 49-42-9901-0 sijaitsee asemakaavan mukaisella katualueella.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on kiinteistöille 49-42-9903-47 ja 49-42-9901-0 sijoitettavasta uudesta matkaviestintukiasemasta ja laitesuojasta. Maston suunniteltu korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 8,5 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan rakennetaan (kaivetaan) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-42-9901-0 kautta. Suunniteltuun uuteen mastoon ja laitesuojaan sijoitetaan matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antennit ja laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöjä 49-42-9903-47 ja 49-42-9901-0 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että kyseessä olevassa kohteessa ei ole edellytyksiä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaisen sijoitusluvan myöntämiselle. Kyseistä lakia ei voida toisin sanoen soveltaa kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sille halutaan toteuttaa matkaviestintukiasema.

Tonttiyksikkö viittaa muistutuksessaan SVPL 234 §:n mukaisiin sijoittamisen edellytyksiin, joissa todetaan muun muassa, että 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. Tonttiyksikkö toteaa, että matkaviestintukiaseman sijoittaminen aiottuun paikkaan on asemakaavan vastaista. Kiinteistön 49-42-9903-47 asemakaavamerkintä on VL (lähivirkistysalue), ja kiinteistö 49-42-9901-0 sijaitsee asemakaavan mukaisella katualueella. Nämä eivät tonttiyksikön näkemyksen mukaan mahdollista matkaviestintukiaseman toteuttamista.

Tonttiyksikkö on toimittanut sähköpostitse 3.11.2022 Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustaneelle Rejlers Finland Oy:lle maanvuokrasopimusluonnoksen, jonka mukaan kaupunki on ollut

valmis vuokraamaan alueen kymmenen vuoden sopimuksella sisältäen kuuden kuukauden irtisanomisajan, vuokran määräytymisperusteella 85 euroa per mastometri per vuosi (sidottuna elinkustannusindeksiin). Vuokrausehdoissa sovellettiin perusehtoja, joita kaupunki nykyisin käyttää matkaviestintukiasemien sopimuksissa. Kohdekohtaisiin sopimusehtoihin tuli tapauskohtaisia ehtoja mm. sen vuoksi, että alueella ei vielä ole rakentamisen edellyttämiä lupia.

Telia Towers Finland Oy ei ole hyväksynyt kaupungin tarjoamaa maanvuokrasopimusta.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Muistutus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija on antanut vastineen maanomistajan muistutukseen.

Hakija toteaa, että suunniteltu tukiaseman sijainti on valittu yhteistyössä kaupunkitekniikan- ja kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Hakemuksen liitteenä on kaupunkitekniikan keskuksen ja kaupunkisuunnittelukeskuksen myönteiset lausunnot, jotka osoittavat, että suunnitellun hankkeen toteuttamiselle ei ole kaavoituksen näkökulmasta estettä. Suunnitellulle hankkeelle haetaan lainvoimaisen sijoituslupapäätöksen jälkeen tarvittavat viranomaisluvut (poikkeama- ja rakennuslupa).

Hakija toteaa edelleen, että 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 vuokratason ovat hyvin rajalliset. Käytännössä hakijan on vuokraoikeuden saadakseen aikaisemmissa vastaavissa kohteissa tullut hyväksyä vuokranantajan yksipuolisesti määrittämä vuokrataso. Aikaisemmissa kohteissa mahdollisesti annettu hyväksyntä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että hakija olisi veloitettu hyväksymään vastaavan hinnoitteluperiaatteen myös puheena olevassa kohteessa.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Espoon 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.

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

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Tonttiyksikkö on toimittanut Telian edustajalle 3.11.2022 maanvuokrasopimusluonnoksen koskien alueen vuokraamista kiinteistöjen 49-49-42-9903-47 ja 49-42-9901-0 alueilta. Maanvuokrasopimukseen perustuen Telia olisi voinut lähteä hakemaan uuden matkaviestintukiaseman rakentamiseen tarvittavia lupia ja edelleen lupien mahdollisen saamisen jälkeen rakentaa matkaviestintukiasema kohteeseen, mutta Telia ei ole hyväksynyt tonttiyksikön tarjoamaa maanvuokrasopimusta.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön maanvuokrasopimuksen sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voisi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistölle 49-49-42-9903-47 ja 49-42-9901-0 suunniteltu tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Telialle tarjotussa kiinteistöjä 49-49-42-9903-47 ja 49-42-9901-0 koskeneessa maanvuokrasopimuksessa olisi mm. sovittu, että tukiaseman yhteyteen rakennettavan laittilan töhryt tulee poistaa pikaisesti sekä tukiasemalle vuokrattu alue tulee pitää kunnossa ja siistinä. Kaupungin tekemissä uusissa tukiasema-alueita koskevissa maanvuokrasopimuksissa on mm. sovittu, että vuokralaisen tulee vastata harjoittamansa tukiasematoiminnan kokonaisvaltaisesta turvallisuudesta myös mahdollisten kolmansien osapuolten suhteen.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei tonttiyksikkö voisi vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltoajon turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan

talvikunnossapitoon, eikä tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue olisi turvallinen myös puistoalueen ulkoilijoille. Tällöin tonttiyksikön tulkinnan mukaan valvontavastuu alueesta siirtyy Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikkö katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaista maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä tonttiyksikkö on maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi Y-tonttirakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö korostaa, että SVPL ei velvoita rakennusvalvontaviranomaista myöntämään sijoittamisoikeutta. Sen sijaan SVPL 233 §:n mukaan ”kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman”. Tonttiyksikkö katsoo lisäksi, että asiassa ei ole käsillä säännöksen perusteluissa tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen.

Sijoituslupahakemuksessa on tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta

maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan vastineessa esitettyihin seikkoihin.

Hakija toteaa vastineessaan, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Hakijan mukaan sinällään pitää toki paikkansa, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus on osa maamme voimassa olevaa lainsäädäntöä, erityislakiin perustuva vahva oikeus, joka korvaa osapuolten välisen sopimuksen (kuten esimerkiksi maanvuokrasopimuksen). Tällöin siis sijoittamisoikeuden osalta sovelletaan SVPL 28 luvun säännöksiä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen tai sijoittamissopimuksen ehtojen sijasta.

Hakija katsoo lisäksi, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman suunnitellun sijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia. Kaupunki viittaa vastineessaan vireillä olevaan yleiskaava 2060 -luonnokseen. Hakija toteaa muun muassa, että Espoon kaupungin näkemys siitä, että yleiskaava 2060 olisi esteenä sijoittamisoikeuden myöntämiselle johtaisi käytännössä siihen, että Espoon alueelle ei olisi ainakaan useisiin vuosiin lainkaan mahdollista myöntää SVPL 28 luvun mukaista sijoittamisoikeutta. Tällainen lopputulos ei tietenkään ole voinut olla lainsäätäjän tarkoituksena SVPL 28 lukua säädettäessä. Hakijan näkemyksen mukaan olisi kohtuutonta evätä sen hakema sijoitusoikeus ilman minkäänlaista varmuutta tai tarkempaa selvitystä siitä, että sijoitus tosiasiallisesti vaikeuttaisi tulevaa kaavoitusta.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoittamisoikeutta, on virheellinen. SVPL 28 luvun 229 §:n mukaan

”teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle” pykälässä listattua yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevaa infrastruktuuria. Sijoittamisen edellytykset on puolestaan määritelty SVPL 234 §:ssä. Jos SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma.

Hakija huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013 vp) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla ”poikkeavat olosuhteet”, jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää.

Hakija pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä ”lisäkriteristöä” sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL:n 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen ”poikkeustapaus”. Sen sijaan hakija pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja hakija onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on hakija hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, hakija toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin. Lisäksi hakija painottaa, että rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu sen arviointi, mistä syystä sopimukseen ei ole päästy tai esimerkiksi sen arviointi, mikä olisi kyseisen kohteen osalta asianmukainen vuokrataso. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee päätöksenteossaan arvioida vain SVPL 234 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten täyttymistä.

Hakija toteaa lopuksi, että rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemiseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan

teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta 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 vp) todetaan useampaan kertaan, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino. 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.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkutilanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hallituksen esityksessä mainittu esimerkkutilanne ei kuvasta nyt käsiteltävänä olevaa tilannetta. Tässä asiassa Espoon kaupunki maanomistajana on ollut valmis solmimaan maanvuokrasopimuksen Telia Towers Finland Oy:n kanssa samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia Towers Finland Oy ei puolestaan ole ollut halukas hyväksymään vuokrasopimusta. Se perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole enää poikkeustilanteesta eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakijalle tarjotun maanvuokrasopimuksen mukaista 3060 euron vuosivuokraa, eli 255 euron kuukausivuokraa, ei voida pitää millään perusteella kohtuuttomana. Esimerkkinä mainittu 138 euron korvaus on

niin minimaalinen, 12 euroa kuussa, ettei se voi toimia varteenotettavana vertailukohtana.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan lain lähtökohta ei ole se, että teleyrityksellä on oikeus sijoittaa masto toisen maalle. Lain lähtökohta on turvata viestintäliikenne, ensisijaisesti laatimalla sopimus maanomistajan ja teleoperaattorin välillä ja vasta toissijaisesti hakemalla sijoitusoikeutta toisen omistamalle maalle. Pakkosijoitusmenettelyä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi hakemuksen kaltaisissa tilanteissa, eikä tässä tapauksessa ole olemassa todellista tarvetta pakkosijoittamiselle. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin. Sijoittamisen on katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino sellaisissa tilanteissa, kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole.

Mikäli hakijan 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 lupia tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita kohtuullisia vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perustein ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että pakkosijoittamiselle ei siten ole edellytyksiä.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistöille 49-42-9903-47 ja 49-42-9901-0 koskeva hakemus on hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon

kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Käsittely

Jarmo Nieminen teki seuraavanlaisen vastaesityksen: "Sijoituslupa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 42. (Saunalahti) kaupunginosassa sijaitseville kiinteistöille 49-42-9903-47 myönnetään."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Niemisen vastaesitystä ei oltu kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Sijoituspaikka

49-42-9903-47 Pirttiharju, Joukinpelto, Harmaaniitty
49-42-9901-0 Saunalahden kadut

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 42. (Saunalahden) kaupunginosassa sijaitseville kiinteistöille 49-42-9903-47 Pirttiharju, Joukinpelto, Harmaaniitty ja 49-42-9901-0 Saunalahden kadut.

Hakemuksen kohteena olevan maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan ala on noin 8,5 m².

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Sijoituslupahakemus Tillinmäki TTF 49-42-9903-47_49-42-9901-0 , Telia Towers Finland Oy (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 1 Tietoja hankkeesta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 2 Asemapiirros_ensisijainen vaihtoehto (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA LIITE 3 Julkisivupiirros (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 4 Lausunto Kaupunkitekniikan keskus Suunnitteluhortonomi, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 5 Lausunto Kaupunkitekniikan keskus Alueiden käytön hallinta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 6 Lausunto Kaupunkisuunnittelukeskus (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Tillinmäki_Espoon kaupunki 3.4.2023 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, MUISTUTUS_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Tillinmäki (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Tillinmäki (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Telia Towers Finland Oy:n vastine maanomistajan kuulemiseen (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Maanomistajan lausunto ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Tiedoksi

Hakija
Maanomistaja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 121

03.10.2024

Asianumero 478/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 03.10.2024 § 121

§ 121

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Nuottaranta, Härmärniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014, SVPL) 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetty edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että 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.

Pykälän 2 momentin mukaan 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.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta (HE 221/2013 vp) perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien

yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon 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. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla

tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 23. (Matinkylän) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-23-9903-39 Nuottaranta, Härmärniemi.

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva suunniteltu uusi tukiasema tulee korvaamaan kohteesta kaakon suunnalla olevan tukiaseman. Olemassa oleva tukiasema sijaitsee noin 50 metrin päässä puheena olevasta uudesta tukiasemasta. Tukiaseman olevaan mastoon ei voi päivittää/lisätä 4G/5G -antenneja. Tästä syystä olemassa oleva asema on tarpeen korvata uudella mastolla. Oleva tukiaseman masto puretaan, kun uusi korvaava masto on rakennettu ja toiminnassa.

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

Hakija ei ole yrityksistään huolimatta päässyt maanvuokrasopimuksen ehtoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Hakemuksen mukaan haettu sijainti on määritetty yhdessä kaupungin viranomaisen kanssa siten, että se olisi myös SVPL 234 §:n näkökulmasta vähiten haittaa aiheuttavin vaihtoehto. Osana menettelyä hakija on myös kartoittanut muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Hakijan näkemyksen mukaan sijoittamista ei voida muutoin kuin haetulla tavalla järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä hakijan vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö- ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena olevat kiinteistö 49-23-9903-39 sijaitsee Nuottaniemi II-nimisen asemakaavan mukaisella puistoalueella (VP).

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on kiinteistölle 49-23-9903-39 sijoitettavasta uudesta matkaviestintukiasemasta ja laitesuojasta. Maston suunniteltu korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 8,5 m² – 11,5 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan rakennetaan (kaivetaan) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-23-9903-39 kautta. Suunniteltuun uuteen mastoon ja laitesuojaan sijoitetaan matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antennija laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-23-9903-39 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että kyseessä olevassa kohteessa ei ole edellytyksiä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaisen sijoitusluvan myöntämiselle. Kyseistä lakia ei voida toisin sanoen soveltaa kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sille halutaan toteuttaa matkaviestintukiasema.

Tonttiyksikkö viittaa muistutuksessaan SVPL 234 §:n mukaisiin sijoittamisen edellytyksiin, joissa todetaan muun muassa, että 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. Tonttiyksikkö toteaa, että matkaviestintukiaseman sijoittaminen aiottuun paikkaan on asemakaavan vastaista. Kohteen asemakaavamerkintä on VL (lähivirkistysalue), joka ei tonttiyksikön näkemyksen mukaan mahdollista matkaviestintukiaseman toteuttamista. Kohdealueella on lisäksi kaavamerkintä, jonka mukaan se on puilla ja pensailla istutettava alue. Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 istutettavan alueen osan 40 m² kohti.

Tonttiyksikkö on ilmoittanut sähköpostitse 22.3.2023 Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustaneelle Rejlers Finland Oy:lle, että kaupunki on valmis vuokraamaan alueen kymmenen vuoden sopimuksella sisältäen kuuden kuukauden irtisanomisajan, vuokran määräytymisperusteella 85 euroa per mastometri per vuosi (sidottuna

elinkustannusindeksiin).

Vuokrausehdoissa sovellettaisiin perusehtoja, joita kaupunki nykyisin käyttää matkaviestintukiasemien sopimuksissa. Kohdekohtaisiin sopimusehtoihin tulisi tapauskohtaisia ehtoja mm. sen vuoksi, että alueella ei vielä ole rakentamisen edellyttämiä lupia.

Telia Towers Finland Oy ei ole hyväksynyt kaupungin esittämiä vuokrauksen ehtoja.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Muistutus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija on antanut vastineen maanomistajan muistutukseen.

Hakija toteaa, että suunniteltu tukiaseman sijainti on valittu yhteistyössä kaupunkitekniikan- ja kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Hakemuksen liitteenä on kaupunkitekniikan keskuksen ja kaupunkisuunnittelukeskuksen myönteiset lausunnot, jotka osoittavat, että suunnitellun hankkeen toteuttamiselle ei ole kaavoituksen näkökulmasta estettä. Suunnitellulle hankkeelle haetaan lainvoimaisen sijoituslupapäätöksen jälkeen tarvittavat viranomaisluvut (poikkeama- ja rakennuslupa).

Hakija toteaa edelleen, että 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 vuokratason ovat hyvin rajalliset. Käytännössä hakijan on vuokraoikeuden saadakseen aikaisemmissa vastaavissa kohteissa tullut hyväksyä vuokranantajan yksipuolisesti määrittämä vuokrataso. Aikaisemmissa kohteissa mahdollisesti annettu hyväksyntä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että hakija olisi velvoitettu hyväksymään vastaavan hinnoitteluperiaatteen myös puheena olevassa kohteessa.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Espoon 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.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja,

jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Tonttiyksikkö on ilmoittanut 22.3.2023 sähköpostitse Telian edustajalle, että kaupunki on valmis vuokraamaan kiinteistöä 49-23-9903-39 koskevan alueen. Maanvuokrasopimukseen perustuen Telia olisi voinut lähteä hakemaan uuden matkaviestintukiaseman rakentamiseen tarvittavia lupia ja edelleen lupien mahdollisen saamisen jälkeen rakentaa matkaviestintukiasema kohteeseen, mutta Telia ei ole hyväksynyt tonttiyksikön tarjoamia ehtoja maanvuokraukselle.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön maanvuokrasopimuksen sopimusehdoilla.

Maanvuokrasopimuksella

kaupunki voisi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistölle 49-23-9903-3 suunniteltu tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistöä 49-23-9903-3 koskeneessa maanvuokrasopimuksessa olisi mm. sovittu, että tukiaseman yhteyteen rakennettavan laitetytön töhryt tulee poistaa pikaisesti sekä tukiasemalle vuokrattu alue tulee pitää kunnossa ja siistinä. Kaupungin tekemissä uusissa tukiasema-alueita koskevissa maanvuokrasopimuksissa on mm. sovittu, että vuokralaisen tulee vastata harjoittamansa tukiasematoiminnan kokonaisvaltaisesta turvallisuudesta myös mahdollisten kolmansien osapuolten suhteen.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei tonttiyksikkö voisi vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltoajon turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue olisi turvallinen myös puistoalueen ulkoilijoille. Tällöin tonttiyksikön tulkinnan mukaan valvontavastuu alueesta siirtyy Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikkö katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä tonttiyksikkö on maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi virkistysalueeseen liittyvää rakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoja sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö korostaa, että SVPL ei velvoita rakennusvalvontaviranomaista myöntämään sijoittamisoikeutta. Sen sijaan SVPL 233 §:n mukaan ”kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman”. Tonttiyksikkö katsoo lisäksi, että asiassa ei ole käsillä säännöksen perusteluissa tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen.

Sijoituslupahakemuksessa on tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin

vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan vastineessa esitettyihin seikkoihin.

Hakija toteaa vastineessaan, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Hakijan mukaan sinällään pitää toki paikkansa, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus on osa maamme voimassa olevaa lainsäädäntöä, erityislakiin perustuva vahva oikeus, joka korvaa osapuolten välisen sopimuksen (kuten esimerkiksi maanvuokrasopimuksen). Tällöin siis sijoittamisoikeuden osalta sovelletaan SVPL 28 luvun säännöksiä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen tai sijoittamissopimuksen ehtojen sijasta.

Hakija katsoo lisäksi, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman suunnitellun sijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia. Kaupunki viittaa vastineessaan vireillä olevaan yleiskaava 2060 -luonnokseen. Hakija toteaa muun muassa, että Espoon kaupungin näkemys siitä, että yleiskaava 2060 olisi esteenä sijoittamisoikeuden myöntämiselle johtaisi käytännössä siihen, että Espoon alueelle ei olisi ainakaan useisiin vuosiin lainkaan mahdollista myöntää SVPL 28 luvun mukaista sijoittamisoikeutta. Tällainen lopputulos ei tietenkään ole voinut olla lainsäätäjän tarkoituksena SVPL 28 lukua säädettäessä. Hakijan näkemyksen mukaan olisi kohtuutonta evätä sen hakema sijoitusoikeus ilman minkäänlaista varmuutta tai tarkempaa selvitystä siitä, että sijoitus tosiasiallisesti vaikeuttaisi tulevaa kaavoitusta.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoittamisoikeutta, on virheellinen. SVPL 28 luvun 229 §:n mukaan ”teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle” pykälässä listattua yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevaa infrastruktuuria. Sijoittamisen edellytykset on puolestaan määritelty SVPL 234 §:ssä. Jos SVPL 234 §:n mukaiset

sijoittamisen edellytykset täyttyvät, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma.

Hakija huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013 vp) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla "poikkeavat olosuhteet", jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää.

Hakija pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä "lisäkritteristöä" sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Sen sijaan hakija pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja hakija onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on hakija hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrki sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, hakija toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin. Lisäksi hakija painottaa, että rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu sen arviointi, mistä syystä sopimukseen ei ole päästy tai esimerkiksi sen arviointi, mikä olisi kyseisen kohteen osalta asianmukainen vuokrataso. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee päätöksenteossaan arvioida vain SVPL 234 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten täyttymistä.

Hakija toteaa lopuksi, että rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemiseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta 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 vp) todetaan useampaan kertaan, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino. 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.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkitilanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hallituksen esityksessä mainittu esimerkkitilanne ei kuvasta nyt käsiteltävänä olevaa tilannetta. Tässä asiassa Espoon kaupunki maanomistajana on ollut valmis solmimaan maanvuokrasopimuksen Telia Towers Finland Oy:n kanssa samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia Towers Finland Oy ei puolestaan ole ollut halukas hyväksymään vuokrasopimusta. Se perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole enää poikkeustilanteesta eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakijalle tarjotun maanvuokrasopimuksen mukaista 3060 euron vuosivuokraa, eli 255 euron kuukausivuokraa, ei voida pitää millään perusteella kohtuuttomana. Esimerkkinä mainittu 138 euron korvaus on niin minimaalinen 12 euroa kuussa, ettei se siten voi toimia varteenotettavana vertailukohtana.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan lain lähtökohta ei ole se, että

teleyrityksellä on oikeus sijoittaa masto toisen maalle. Lain lähtökohta on turvata viestintäliikenne, ensisijaisesti laatimalla sopimus maanomistajan ja teleoperaattorin välillä ja vasta toissijaisesti hakemalla sijoitusoikeutta toisen omistamalle maalle. Pakkosijoitusmenettelyä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi hakemuksen kaltaisissa tilanteissa, eikä tässä tapauksessa ole olemassa todellista tarvetta pakkosijoittamiselle. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin. Sijoittamisen on katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino sellaisissa tilanteissa, kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole.

Mikäli hakijan 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 lupia tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita kohtuullisia vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perustein ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että pakkosijoittamiselle ei siten ole edellytyksiä.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-23-9903-39 koskeva hakemus on hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Käsittely

Jarmo Nieminen teki seuraavanlaisen vastaesityksen: ”Sijoituslupa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 23. (Matinkylä) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-23-9903-39 myönnetään.”

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Niemisen vastaesitystä ei oltu kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Sijoituspaikka

49-23-9903-39 Nuottaranta, Härmärniemi

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 23. (Matinkylän) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-23-9903-39 Nuottaranta, Härmärniemi.

Hakemuksen kohteena olevan maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan ala on noin 8,5 m² –11,5 m².

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Sijoituslupahakemus Nuottaniemi 2 TTF 49-23-9903-39 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 1 Tietoja hankkeesta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 2 Asemapiirros_ensisijainen vaihtoehto (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 3 Julkisivupiiirros (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 121

03.10.2024

- EI JULKAISTA, LIITE 4 Lausunto Kaupunkisuunnittelukeskus (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Nuottaniemi 2_Espoon kaupunki 3.4.2023 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, MUISTUTUS_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Nuottaniemi 2 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Nuottaniemi 2 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lausunto_kaupunkitekniikan keskuksen sähköpostilausunto 22.9.2022 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Maanomistajan vastine lautakunnalle (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Telia Towers Finland Oy:n vastine maanomistajan lausuntoon (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Hakija
Maanomistaja

2971/10.03.02/2024

§ 122

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-916, Kätköpaikantie 9

Päätöspäivämäärä 3.10.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 9.10.2024

Rakennuspaikka	49-42-313-1 SAUNALAHTI Pinta-ala 9910.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kätköpaikantie 9 02780 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue, II, e = 0,25 + 15 % 2477.6 k-m ² 0.0 k-m ²			
Hakija	As. Oy Espoon Bellagio c/o JHS Hankerakennus Oy Hiitintie 10 B 33400 TAMPERE As. Oy Espoon Toscana c/o JHS Hankerakennus Oy Hiitintie 10 B 33400 TAMPERE				
Toimenpide	Kaksi omakotitaloa (1, 2) ja neljä paritaloa (3-6), tukimuureja 5 kpl, ajoliittymä Pääsuunnittelija: ████████ rakennusarkkitehti Uusi rakennus				
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104112553E	304.0	240.0	1080.0	2
2	104112554F	304.0	240.0	1080.0	2
3	104112555H	295.0	251.0	1100.0	2
4	104112565U	295.0	251.0	1100.0	2
5	104112566V	295.0	273.0	1100.0	2
6	104112552D	399.0	268.0	1084.0	2

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3	
	Kaupunkimittausyksikkö 13.10.2023	Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 12 kpl 31.10.2023	.
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 17 kpl Hallintaoikeus selvitys Valtakirja Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Energiaselvitys ja -todistus 6 kpl Esteettömyys selvitys Pohjatutkimus Selvitys hulevesistä Pinnantasaussuunnitelma Selvitys kosteudenhallinnasta Istutussuunnitelma Puustokartoitus Ulkoväriyys suunnitelma Tonttileikkaukset Väestönsuojapiirustus Ympäristöselvitys Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Naapurin huomautus Hakijan vastine huomautukseen	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2023-916	
	1) Lupa-arkkitehdin päätös	
	Lupa-arkkitehti on päätöksellään 13.8.2024 myöntänyt luvan neljälle 2-kerroksiselle paritalolle ja kahdelle omakotitalolle, ajoliittymälle sekä piharakenteille tukimuureineen osoitteessa Kätköpaikantie 9, lupatunnus 2023-916.	
	Kiinteistö [REDACTED] on huomauttanut rakennusalueen rajojen ylityksistä.	
	2) Oikaisuvaatimus	
	Naapurikiinteistön [REDACTED] omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan lupa kumottavaksi asemakaavan vastaisena rakennusalueen rajan ylitysten vuoksi.	

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

3) Luvan hakijan vastine
Luvan hakija ei ole jättänyt vastinetta.

4) Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohdat 1.1-1.4

Espoon rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan rakennus saa ulottua joiltakin osin määrätyn rakennusalan rajan yli, mutta se ei saa ylittää tontin rajoja. Mainitun pykälän mukaan rakennusalan voivat ylittää 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan 2) erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä sekä 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Ylityksestä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille. Rakennusluvan yhteydessä voidaan MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena myöntää myös muu rakennusalan vähäinen ylitys. Mahdollisuutta myöntää vähäinen poikkeaminen arvioidaan kussakin tapauksessa hankkeen laadusta ja olosuhteista lähtien.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa rakennusluvassa on voitu myöntää vähäinen poikkeaminen asemakaavan mukaisista rajoista, sillä ylitys on ollut määrältään, laadultaan ja vaikutuksiltaan kokonaisuutena arvioituna vähäinen. Talousrakennuksen pohjoisnurkka sekä asunrakennukset A, C, D ja E ylittävät rakennusalueen rajan. Ylitykset johtuvat rakennusten sovittamisesta maastoon kallioisella ja ahtaalla tontilla. Toisin sanoen rajojen ylityksellä on saavutettu tontin käytön kannalta maankäytöllisesti perusteltu ja kaavan tavoitteiden mukainen kokonaisuus. Vaikutukset ovat asemakaavan sallimiin vaikutuksiin verrattuina vähäisiä.

Rakennusten rakennusalueiden rajan ylitys istutettavalle tai luonnontilaisena säilytettävälle alueelle on yhteensä 133,1 m², josta parvekkeiden osuutta on 85,6 m². Rakennusten rakennusalueen rajan ylittävää alaa on siten 133,1-85,6=47,5 m², joka on hankkeen kokonaisalasta (1892m²) 2,5%. Ylitys on suurin talossa E, missä eteläpuolen parveke ja sinne johtavat portaat ylittävät rakennusalueen rajan kokonaan 3,3 m ja talon etelä-länsi-itäpuoli ylittää rakennusalueen rajan 7 m viistäen talon leveydeltä. Ylitys on kuitenkin voitu hyväksyä vähäisenä poikkeamisena, sillä se on kokonaisuutena arvioituna ja hankekokonaisuuteen suhteutettuna vähäinen.

Vähäinen poikkeaminen ei myöskään aiheuta huomattavaa haittaa oikaisuvaatimuksen tekijälle, ja vaikutukset oikaisuvaatimuksen tehneeseen kiinteistöön ovat muutenkin vähäisiä. Lähimpänä oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöä tulee sijaitsemaan uudisrakennus C, joka tulee sijaitsemaan n. 42 metrin etäisyydellä kiinteistöllä [REDACTED]

sijaitsevasta lähimmästä, vierashuoneeksi merkitystä tilasta. Kiinteistöjen väliin tulee myös jäämään luonnonmukaisena säilytettävää aluetta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa.

Oikaisuvaatimuksen kohdat 1.3 ja 1.5-1.6

Lupapäätöksessä ei ole suosittu kohtuuttomasti luvanhakijaa, vaan lupa on käsitelty viranomaisen toimintaa ohjaavan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Espoon kaupunki ei harjoita omistamillaan ja vuokraamillaan tonteilla väljempää viranomaisohjausta, kuin muualla.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Rakennusten välissä sijaitsevat tukimuurit on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen oltava toteutettuina.

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen/pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen

mennessä.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja sen on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 135 §, MRL 175 §, Espoon rakennusjärjestys 7 §.

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman teki Antti Kalliomaan kannattamana seuraavanlaisen vastaesityksen: "Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja palauttaa rakennusluvan uudelleen valmisteltavaksi sallitun rakennusaluerajan merkittävien ylitysten vuoksi. Hankkeessa ylitykset vaihtelevat enimmillään 3,3 metrin ja 7 metrin välillä. Kaupungin rakennusjärjestyksessä suurin sallittu ylitys on 1,2 metriä. MRL 135 §:ssä säädetyt edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ei ole olemassa. Lupavalmistelija on näinollen arvioinut väärin MRL 175 §:n ja MRL 171 §:n soveltamisen. Kun samalle tontille 49-42-313-1 on vuosi aiemmin myönnetty toinen yhtä laaja rakennuslupa (viisi paritaloa ja talousrakennus), niin kokonaisvaikutukset ja arviot tulisivat kohdistua koko ilmoitetulle rakennuspaikalle (9910 m²) ja koko sallitulle rakennusoikeudelle (2477,6 kem²). Menettelyllään lupavalmistelijan ratkaisu asettaa asemakaavan muut tontinomistajat ja asukkaat eriarvoiseen asemaan ja myönnetty rakennuslupa rikkoo lainvoimaista asemakaavaa ja kaupungin rakennusjärjestystä vastaan."

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Häggmanin kannatettua vastaesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Häggmanin vastaesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylänneen Häggmanin vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
2	§ 122 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

Otsikko

EI JULKAISTA, 49-2023-916_ASEMAPIIRUSTUS (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Lupapäätös 2023-916-A (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus 2023-916 (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija
Oikaisuvaatimuksen tekijä

3180/10.03.00/2024

§ 123

Uudisrakennuslupa 2024-791, Kirjakatu 6

Päätöspäivämäärä 3.10.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 9.10.2024

Rakennuspaikka 49-21-47-4 Kirjakatu 6
HENTTAA 02250 ESPOO
Pinta-ala 4911.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AP, II, 2750 +tekn +prsh>15 +apu,
käyttötarkoitus Asuinpientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 2750.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija Asunto Oy Espoon Edison c/o Hartela Etelä-Suomi Oy
Ilmalantori 1
00240 HELSINKI

Toimenpide Neljän rivitalon (1, 2, 3, 4) ja talousrakennuksen rakentaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041689612	600.0	600.0	2392.0	2
2	1041689623	573.0	573.0	2272.0	2
3	1041689634	573.0	573.0	2272.0	2
4	1041689678	868.0	868.0	3449.0	2
5	1041689689	178.0	178.0	643.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 29.08.2024
4 kpl (2 huomautusta)

Kaupunkimittausyksikkö 14.08.2024

Kaupunkikuvatoimikunta 03.06.2024

-
Mahdollistava
Ehdollinen

**Hakemuksen
liitteet**

Valtakirja

Kaupparekisteriote

Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja

Pääpiirustukset, 13 kpl

Kerrosalakaavio ja -laskelma

Alustava pihasuunnitelma

Värilliset julkisivut, 5 kpl

Kortteli- ja katujulkisivupiirustus

Ulkoväriyssuunnitelma

Havainnekuvat

Väestönsuojapiirustus

Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio

HSY:n liitoslausunto

Katukorkeusilmoitus

Liito-oravaselvitys

Valokuvakooste ympäristöstä (Ympäristöselvitys)

Selvitys katukorkojen eroista

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet

Hankekuvaus

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista (sis. sulfidisavi)

Rakennesuunnittelun perusteet

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet

LVI-suunnittelun perusteet

Kosteudenhallintaselvitys

Esteetön rakennus lomake

Akustisen suunnittelun perusteet

Energiaselvitys ja -todistus, 5 kpl

Hulevesisuunnitelma (sis. työmaavesien hallinta), piirustus

Pohja- ja työmaavesien hallintasuunnitelma

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Rasitesopimus, vss-paikat (allekirjoittamaton)

Otteet kortteli- ja väriyssuunnitelmasta

Naapurin huomautus ja vastine, 2 kpl

Annettuja kannanottoja ja lausuntoja, 2 kpl (ympäristönsuojelu ja pelastuslaitos)

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa neljän rivitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavan enintään kaksikerroksisten rakennusten tontille sallima rakennusoikeus on 2750 kem², jonka lisäksi saa rakentaa väestönsuoja kiinteistö-, jätehuolto-, tekniset-, sähkönjakelun- ja näihin verrattavat tilat sekä porrashuoneisiin tilaa, joka porrastaso kohden ylittää 15 kem². Lisäksi saa rakentaa kunkin tontin kerrosalasta yhteensä enintään 15 % asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia asunto- tai rakennuskohtaisia aputiloja mukaan lukien harrastus- ja saunatilat sekä palveluteiset, 30 % viherhuonetilaa tai lasitettua terassitilaa ja 5 % työtiloja. Harrastus-, sauna- ja työtiloja saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerroslukumäärän lisäksi rakennettuun kattokerrokseen, joka saa kerrosalaltaan olla korkeintaan 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaativat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %.

Julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään ja kattomuodoiltaan samanlaisia kussakin pientaloryhmässä. Tontille ei ole merkittyä rakennusala, rakentaminen rajaan saakka on mahdollista. Puistoon tai katuun rakennettujen rakennusten perustusrakenteet mukaan lukien salaojitus ja routaeristys saa Espoon teknisen keskuksen luvalla rakentaa puisto- ja katualueen puolelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,2 ap / asunto. Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi lukuun ottamatta AO- ja AP- korttelialueita. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Tontti rajoittuu idässä asemakaavanmukaiseen AH Asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen, joka on osoitettu kahden korttelin yhteensä neljän AP-tontin käyttöön.

RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia. Yksikerroksiseen talousrakennukseen sijoittuvat irtaimistovälinevarasto, lastenvaunuvarasto ja tekniset tilat ja rakennuksen länsi- ja eteläjulkisivuihin liittyy säleikköseinäinen polkupyörävarasto. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja.

Asuntoja toteutetaan yhteensä 24 kpl ja niiden keskipinta-ala on 95,1 m². Asunnoissa on 1. kerroksessa osittain katettu asuntoterassi (ei lasitettu).

Asuinrakennusten kantavana runkorakenteena on puu ja myös julkisivut ovat puuta. Vaakalaudoitettujen rakennusten pääväri on vaalea ruskea päätyjen ja talousrakennuksen ollessa tummemman ruskeat. Mustien pulpettikattojen katemateriaali on bitumikermi.

Tontilla on yksi ajoliittymä Kirjakadulta, jonka lisäksi tontille rakennetaan kadulta yksi ajoliittymästä erotettu jalankulkuväylä. Talousrakennuksen eteläpuolelle sijoitettavalle leikkialueelle on mahdollista kulkea risteämättä ajoneuvoliikenteen kanssa. Idän puolelle sijoittuvalla AH tontille mahdollistetaan kulku leikkialueelta. Luonnontilassa olevan AH tontti toimii lupakiinteistön lähivirkistysalueena.

Tarkempi tulkinta siitä, missä asemakaavan 1§:n osalta ensisijaisuuden ("Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin.") tulee toteutua, on tehty laajan kaavakokonaisuuden yhteydessä toteutuksen ohjeeksi laaditussa korttelisuunnitelmassa. Siinä tiivismatala-kortteleiden autopaikat on esitetty maantasopaikkoina eikä tämän hankkeen autopaikkoja ole tarve käsitellä vähäisenä asemakaavapoikkeamana niiden sijoituksen suhteen.

Hanke on varmistanut Carunalta, että alueen oleva sähköjakelukapasiteetti on riittävä eikä hankkeessa tarvitse varautua muuntamon rakentamiseen.

Jätteiden keräysjärjestelmänä toimii Suurpellon alueella imujätejärjestelmä, jonka keräyspisteiden lisäksi tontille toteutetaan erityisjätejakeille syväkeräinastiat, joiden puuverhous on Espoon ohjeistuksen mukainen tumman harmaa. Tontin hulevesiä viivytetään pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Kirjakadun hulevesiverkkoon.

Hankkeessa ei ole asemakaava- tai asetuspoikkeamia.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 2792 m².

Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 2527 kem², asemakaavan mahdollistama lisäkerrosala on 39 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 226 kem².

Rakennusoikeutta jää käyttämättä 223 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on vähintään 1,2 ap / asunto, yhteensä 29 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja toteutetaan. Autopaikoista yksi toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana. Kohteeseen toteutetaan sähköautojen latauspistevalmius.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta, hankkeessa toteutuu Topten-ohjekortin ARK 02 Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje mukainen vaatimus 2,5 pp / asunto (hankkeessa vähintään 60 pp). Ohjeen mukaan polkupyörien säilytykseen tarkoitettujen tilojen tulee olla sääsuojustua tilaa. Talousrakennuksen pyöräkatokseen mahtuu 78 pp.

Talousrakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan tälle hankkeelle 53,3 m² 71 henkilölle. Suoja toteutetaan suurempana siten, että sinne voidaan sijoittaa rasitteena myös tontin 21-28-15 rivitalohankkeen (lupa 2024-792) 67 suojapaikkaa. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Katukorkeusilmoituksen korkojen korkojärjestelmässä ja paikalla mitatun tonttiliittymän koroissa on todettu ristiriitaisuuksia, joka vuoksi hanke esittää, että ennen työnaloitusta pidetään kaupunkitekniikan keskuksen katuosaston kanssa kokous, jossa sovitaan, miten liittymä rakennustyön aikana ratkaistaan. Asiasta on oltu ennakoivasti yhteydessä kaupunkitekniikan keskukseen ja se huomioidaan lupamääräyksissä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhdessä tontin 21-28-15 rivitalohankkeen (lupa 2024-792) kanssa ja pitänyt suunnitteluotetta veistoksellisena ja piha-alueiden suunnittelua liikkumisen turvallisuuden suhteen onnistuneena. Lupatontin rakennusten on todettu peittävän toistensa näkymiä ja kahden hankkeen rakennusten ilmettä toistuvuuden vuoksi monotonisena ja väriyksestä johtuen raskaana. Hanketta on puollettu rakennusten väriyksen tarkistamista koskevin suosituksin ja pyydetty harkitsemaan mahdollisuutta sijoitella/suunnata lupatontin rakennuksia siten, että asunnoista avautuisi avarampia näkymiä. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset. Rakennusten väriystä on muutettu raikkaammaksi ja vaaleammaksi, tontilla noudatetaan korttelisuunnitelman väriyssuunnitelmaliihteen ohjeistusta tummemmasta yleisväriyksestä. Rakennusten väriyys on erilainen rinnakkaiseen hankkeeseen tontilla

21-28-15 antaen molemmille hankkeille selkeämmin oman identiteettinsä.

Rakennusten kääntämistä tai toisentyypistä sijoittelua ei ole tehty: em. johtaisi hankkeen kerrosalan merkittävään pienenemiseen ja kerrosalan pienentäminen nostaisi tontin hintaa suhteessa kerrosalaan yli sallitun raja-arvon, jolloin hanke jäisi toteutumatta.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Luvan liitteeksi on toimitettu liito-oravaselvitys, joka ei kata lupatonttia. 18.4.2021 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan Kirjakadun selvitysalue on liito-oravan kannalta "pussinperä". Selvitysalueella on jonkin verran liito-oravan suosimaa puustoa - lähinnä järeitä kuusia, mutta suuret haavat ja kolopuut puuttuvat. Kirjakadun pohjoispuolinen korttelialue on noin yhden hehtaarin kokoinen ja liito-oravalle soveltuva metsä noin puolet siitä. Liito-oravasta ei tehty maastokäynnillä havaintoja, eikä alueella todettu olevan liito-oravasta johtuvia maankäytön rajoitteita. Ympäristönsuojelun palvelualueen antamassa kannanotossa on todettu, että liito-oravien osalta myös lupatontin puusto pitää kartoittaa helmi - toukokuussa liito-oravien osalta, koska Keskuspuistossa on liito-oravia ja liito-oravilla on mahdollisuus liikkua lupakiinteistölle. Liito-oravakartoituksella varmistetaan, ettei kiinteistöillä ole Luonnonsuojelulain suojaamia liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kummallakin kiinteistöllä puusto soveltuu huonosti liito-oravalle ja on nähty, että on pieni riski sille, että kiinteistöillä olisi liito-oravien pesäpuita. Kannanotossa on todettu, että rakennuslupa voidaan myöntää ilman ajantasaisia liito-oravakartoituksia, kunhan liito-oravakartoitus tehdään ennen puiden kaatoja ja maanomistaja ymmärtää sen riskin, että jos kiinteistöllä on pesäpuu, niin rakentaminen edellyttää liito-oravien suojelusta poikkeusluvan hakemista Uudenmaan ELY-keskukselta. Tämän poikkeusluvan hakee maanomistaja ja sen saamiseen kannattaa varata aikaa noin 6 kk. Vain pesäpuu laukaisee poikkeusluvan hakemisen tarpeen. Kannanotto on huomioitu lupamääräyksissä.

Luvan liitteeksi on toimitettu Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen palotarkastajan lausunto väestösuojan oven päällä olevan sortumakestävän laatan poisjättämiseen väestösuojan yllä olevan puurakenteisen katon takia. Lausunnossa on todettu, että jos väestösuojasta on sisääntulo-oveen nähden eri suuntaan vievä varapoistumistie, ei sortumasuojattua laattaa sisääntulo-oven päälle tarvita, jota suunnitelmissa ei ole esitetty.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kahdella on ollut huomautettavaa:

- Maakirjantien eteläpuolelle mäen laelle sijoittuvan [REDACTED] osaomistaja on tuonut esille mm., että Suurpeltoa on arvosteltu lehdistössä ja somessa karusta, betonimaisesta, olemuksesta, jossa on rakennettua halvalla ja joka ei houkuttele viihtymään. Suurpelto on rakennettu täyteen luontoa säästämättä, puita ei ole edes Suurpellon puistokadulla. Jotta sama vältettäisiin alueella, mihin nyt suunnitellaan rakennettavan, on toivottu huomioitavan luonnollinen siirtymä keskuspuistosta alueelle jättämällä osa alueen olemassa olevasta koivikosta jäljelle. On todettu mm., että seesteinen luontonäkymä muuttuu "betoniviidakoksi", kun näkymät aukeavat pitkälle kerrostaloihin ja moottoritielle ja tämä laskee asuntojen arvoa. Jäljelle jätettävien koivujen lisäksi on toivottu uudishankkeessa myös istutettavan nopeasti kasvavaa puustoa tai vaihtoehtoisesti korkeaa mutta kapeaa pilarihaapaa molemminpuoliseksi näköesteeksi hankkeiden välillä. Myös rakennuksen D asemointia kauemmaksi Maakirjantiestä on toivottu. Pääsuunnittelija on vastineessaan todennut, että hankkeelle on laadittu erillinen piha- ja istutussuunnitelma maisema-arkkitehdin toimesta ja se tullaan vielä käymään rakennusvalvonnan kanssa lävitse ennen viherrakentamisen aloitusta. Maakirjantien varrella on katualueella rivi puita tontin edessä. Tontille tullaan istuttamaan ryhmä kapearunkoisia puita tontin kaakkoisnurkkaan Maakirjankadun läheisyyteen ja isoja pensaita eteläisimmän rakennuksen ja Maakirjankadun väliin. Ko. kohtaa ei rakentamattomalla tontilla ole tällä hetkellä puita lainkaan ja tilanne tulee kohentumaan nykytilanteeseen nähden siltä osin. Ehdotusta nopeasti kasvavien puiden käytöstä on pidetty hyvänä ja se on välitetty hankkeen maisema-arkkitehdille eteenpäin. Tontin käytettyä rakennusoikeutta on suunnitelmassa vähennetty, jotta eteläisintä taloa on saatu lyhennettyä ja siten siirrettyä Maakirjankadusta etäämmäksi. Tontin 21047-4 itäpuolinen AH-tontti tullaan säilyttämään koskemattomana, sen alueella oleviin puihin ei kosketa.

- Lupakiinteistön länsipuolelle sijoittuvan kiinteistön [REDACTED] huomautuksessa ei ole otettu kantaa varsinaiseen rakennussuunnitteluun vaan on todettu, että pääpiirustuksista ei selviä, ollaanko piha-alueen paaluttamassa. On tuotu ilmi, että alueen maaperä on lähes rakennuskelvotonta eikä tontille rakentamista ole suositeltu. Naapurin rakennus on paalutettu, mutta pihaa ei ja se on painunut 12 vuoden aikana lähes metrin aiheuttaen ongelmia mm., pihalle ajamiseen ja tilapäisiä sisäänkäyntijärjestelyjä. Huomautuksen vastineessa on todettu, että hankkeen tiedossa on, että maaperä vaatii toimenpiteitä vajoamisien estämiseksi. Hankkeeseen on kytketty kokenut geosuunnittelija, tontille on tehty huolellinen pohjatutkimus

sekä laadittu perustamistapalausunto rakennusluvan liitteeksi. Rakennukset paalutetaan ja piha-alueet pilaristabiloidaan painumien hallitsemiseksi.

Hanke on asemakaavanmukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja Ivi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Puiden kaatamista ei saa suorittaa eikä rakennustöitä saa aloittaa ennen uuden liito-oravakartoituksen tekemistä. Mikäli kartoituksessa havaitaan liito-oravan pesäpuu, rakentaminen edellyttää liito-oravien suojelusta poikkeusluvan hakemista Uudenmaan ELY-keskukselta eikä rakentamista voi aloittaa ennen ko. lupapäätöstä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Katukorkeusilmoituksen korkojärjestelmän ja paikalla mitattujen korkojen epäselvyyden vuoksi tonttiliittymän korkojen yhteensovituksesta tontin korkoihin tulee erikseen sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri

työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakkoon hyväksyttävä kustakin eri väri vaihtoehdosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLK 049-2024-791

Jakelu

Hakija
Huomauttaneet naapurit

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 124

03.10.2024

3181/10.03.00/2024

§ 124

Uudisrakennuslupa 2024-792, Piilipuuntie 4

Päätöspäivämäärä

3.10.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

9.10.2024

Rakennuspaikka

49-21-28-15

Piilipuuntie 4

HENTTAA

02250 ESPOO

Pinta-ala 4161.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AP, II, 2500 +tekn +prsh>15 +apu,
Asuinpientalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

2500.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Suurpelto F c/o Asuntosäätiö
Tuulikuja 2
02100 ESPOO

Toimenpide

Kolmen rivitalon (1, 2, 3) ja kahden pyöräkatosrakennelman
rakentaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104168916L	388.0	388.0	1523.0	2
2	104168917M	1033.0	1033.0	4114.0	2
3	104168918N	1065.0	1065.0	4220.0	2

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Naapurien kuuleminen, 29.08.2024
5 kpl

Kaupunkimittausyksikkö 14.08.2024

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta 03.06.2024

Ehdollinen

Länsi-Uudenmaan
Pelastuslaitos 16.09.2024

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Kaupparekisteriote
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Pääpiirustukset, 10 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Alustava pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Kortteli- ja katujulkisivupiirustus
Ulkoväriyssuunnitelma
Havainnekuvat
Selvitys väestönsuojapaikoista
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Liito-oravaselvitys
Selvitys lahojaviosammalesta, liitteitä 2 kpl
Valokuvakooste ympäristöstä (Ympäristöselvitys)
Selvitys katukorkojen eroista
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista (sis. sulfidisavi)
Rakennesuunnittelun perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus lomake
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
Hulevesisuunnitelma (sis. työmaavesien hallinta), piirustus
Pohja- ja työmaavesien hallintasuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Poikkeamispäätös ja lainvoimaisuustodistus
Rasitesopimus, vss-paikat (allekirjoittamaton)
Otteet kortteli- ja väriyssuunnitelmasta
Annettu kannanotto (ympäristönsuojelu)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kolmen rivitalon ja kahden seinällisen pyöräkatosrakennelman rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan enintään kaksikerroksisten rakennusten tontille sallima rakennusoikeus on 2500 kem², jonka lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti-

ja varastotilojen yhteyteen. Lisäksi saa rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %.

Julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään ja kattomuodoiltaan samanlaisia kussakin pientaloryhmässä. Rakennusala ulottuu tontin rajoille lukuun ottamatta tontin pohjoisrajaa, josta tulee rakentaa vähintään 2,5 m etäisyydelle. Puistoon tai katuun rakennettujen rakennusten perusrakenteet mukaan lukien salaojitus ja routaeristys saa Espoon teknisen keskuksen luvalla rakentaa puisto- ja katualueen puolelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto. Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi lukuun ottamatta AO- ja AP- korttelialueita. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Tontti rajoittuu lännessä asemakaavanmukaiseen AH Asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen, joka on osoitettu kahden korttelin yhteensä neljän AP-tontin käyttöön.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2024-236). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavan edellyttämän 2 ap / asunto sijaan toteutetaan 1,2 autopaikkaa / asunto. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Asunnon B4 edessä oleva parkkipaikka toteutetaan siten, että siitä lähtevä (peruuttava) auto mahtuu muuttamaan ajosuunnan kyseisen asunnon kohdalla.
2. Suositellaan RT-kortin mukaista tonttiliittymän leveyttä eli minimissään 5,5 metriä.
3. Tonttiliittymän suunnittelussa tulee ottaa huomioon näkemät katualueelle ja muun muassa näkemäalueelle istutettava kasvillisuus tulee huomioida.
4. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa siten kuin asemapiirroksessa on esitetty. Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu hankkeessa. Rakennusten sijaintia ja samalla pysäköintialuetta on poikkeamispäätöksen myöntämisen jälkeen muutettu siten, että asunnon B4 edessä ei enää ole autopaikkaa.

RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia. Tontille keskelle sijoittuvan rakennuksen A itäpäähän rakennetaan yksikerroksinen talousrakennusosa, jossa sijaitsevat tontin tekniset tilat ja talovarasto. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asuntoja toteutetaan yhteensä 22 kpl ja niiden keskipinta-ala on 94,9 m². Asunnoissa on 1. kerroksessa osittain katettu asuntoterassi (ei lasitettu).

Asuinrakennukset ovat puurakenteisia. Kantavana runkorakenteena on

puu ja myös julkisivut ovat puuta. Rakenteet ovat perustuksia ja alapohjaa lukuun ottamatta puurakenteisia. Pyöräkatosrakennelmat rakennetaan rajaamaan pysäköintialuetta rakennusten A ja B edustalle. Rakennusten ja rakennelmien julkisivut ovat puuta, vaakalaudoitettujen rakennusten pääväri on vaalea ruskea (päädyt vielä vaaleampaa harmaata), mustien pulpettikattojen katemateriaali on bitumikermi. Rimajulkisivuisissa pyöräkatoksissa on maksaruohokatto.

Kirjakadun ja Piilipuuntien rajaamalla kulmatontilla on yksi ajoliittymä idästä Piilipuuntieltä, jonka lisäksi tontille rakennetaan Piilipuuntieltä kaksi pysäköintialueen kiertävää jalankulkuväylää. Tontin pohjoisosaan sijoitettavalle leikkialueelle on mahdollista kulkea risteämättä ajoneuvoliikenteen kanssa. Lännen puolelle sijoittuvalle AH tontille mahdollistetaan kulku tontin länsi- ja eteläreunoja rajaavien rakennusten B ja C väliseltä alueelta. Luonnontilassa olevan AH tontti toimii lupakiinteistön lähivirkistysalueena.

Tarkempi tulkinta siitä, missä asemakaavan 1§:n osalta ensisijaisuuden ("Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin.") tulee toteutua, on tehty laajan kaavakokonaisuuden yhteydessä toteutuksen ohjeeksi laaditussa korttelisuunnitelmassa. Siinä tiivismatala-kortteleiden autopaikat on esitetty maantasopaikkoina eikä tämän hankkeen autopaikkoja ole tarve käsitellä vähäisenä asemakaavapoikkeamana niiden sijoituksen suhteen.

Hanke on varmistanut Carunalta, että alueen oleva sähkönjakelukapasiteetti on riittävä eikä hankkeessa tarvitse varautua muuntamon rakentamiseen.

Jätteiden keräysjärjestelmänä toimii Suurpellon alueella imujätejärjestelmä, jonka keräyspisteiden lisäksi tontille toteutetaan erityisjätejakeille syväkeräinastiat, joiden puuverhous on Espoon ohjeistuksen mukainen tumman harmaa. Tontin hulevesiä viivytetään pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Piilipuunkadun hulevesiverkkoon.

Hankkeessa ei ole asemakaava- tai asetuspoikkeamia.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 2486 m². Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 2398 kem², asemakaavan mahdollistama lisäkerrosala on 11 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 77 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 102 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mahdollistamana 1,2 ap / asunto, yhteensä 27 ap, joista yksi toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana. Kohteeseen toteutetaan sähköautojen latauspistevalmius.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta,

poikkeamispäätöksen perusteella pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 56 pp, jonka mukaisesti hanke esittää paikkoja toteutettavaksi lukittaviin erillisiin pyöräkatoksiin.

Varsinaista väestönsuojan suoja-alaa tarvitaan tälle hankkeelle 49,8 m² 67 henkilölle. S1-luokan väestönsuoja rakennetaan alle 500 m päähän Kirjakadun tontille 21-47-4 (lupa 2024-791) ja ko. suojassa on suojapaikat myös tälle lupahankkeelle (yhteensä 138 suojapaikkaa). Suojapaikoista perustetaan rasite. Pelastuslain 71 § mukaan "Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaisista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta." Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut väestönsuojapaikkojen sijoittamiselle toiselle kiinteistölle puoltavan lausunnon. Pelastuslaitos on todennut myös, että tärkeää on myös viestiä asiasta asukkaille ja tiedottaa vss-paikkojen sijainnista rakennusten valmistuttua.

MUUT SELVITYKSET

Katukorkeusilmoituksen korkojen korkojärjestelmässä ja paikalla mitatun tonttiliittymän koroissa on todettu ristiriitaisuuksia, joka vuoksi hanke esittää, että ennen työn aloitusta pidetään kaupunkitekniikan keskuksen katuosaston kanssa kokous, jossa sovitaan, miten liittymä rakennustyön aikana ratkaistaan. Lupahankkeessa asialla on vaikutusta katualueelta tontille johtuvien hulevesien hallinnassa. Asiasta on oltu ennakoivasti yhteydessä kaupunkitekniikan keskuksen ja se huomioidaan lupamääräyksissä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhdessä tontin 21-47-4 rivitalohankkeen (lupa 2024-791) kanssa ja pitänyt suunnitteluotetta veistoksellisena ja piha-alueiden suunnittelua liikkumisen turvallisuuden suhteen onnistuneena. Lupatontin rakennuksia on pidetty pitkinä ja kahden hankkeen rakennusten ilmettä toistuvuuden vuoksi monotonisena ja värityksestä johtuen raskaana. Hanketta on puollettu rakennusmassojen porrastamista ja rakennusten värityksen tarkistamista koskevin suosituksin. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset. Rakennusten väritystä on muutettu raikkaammaksi ja vaaleammaksi, tontilla noudatetaan korttelisuunnitelman värityssuunnitelmaliihteen ohjeistusta vaaleammasta yleisvärityksestä. Rakennusten väritys on erilainen verrattuna rinnakkaiseen hankkeeseen tontilla 21-47-4 (lupa 2024-791) antaen molemmille hankkeille selkeämmin oman identiteettinsä. Talojen porrastusta tai pilkkomista ei ole tehty: em. johtaisi hankkeen kerrosalan merkittävään pienenemiseen ja kerrosalan pienentäminen nostaisi tontin hintaa suhteessa kerrosalaan yli sallitun raja-arvon, jolloin hanke jäisi toteutumatta.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Tontilla esiintyy lahokaviosammalta, hanke soveltaa Luonnonsuojelulain 82 §:n Yleispoikkeusta eräistä rauhoitussäännöksistä lahokaviosammaleen rauhoituksesta tontin rakentamiseksi: "Poiketen siitä, mitä 70 ja 74 §:ssä säädetään, aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan ja rakennuksia sekä laitteita tarkoituksensa mukaisesti. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia." Vuonna 2020 tehdyn kattavan lahokaviosammalselvityksen (2020 Routasuo) perusteella tämän esiintymän hävittäminen ei vaikuta lahokaviosammaleen suotuisan suojelun tasoon. Lahokaviosammalta todettiin olevan vähän ja elinympäristö oli heikkolaatuista. Selvitys on ollut kattava, tilanne tontilla on pysynyt samanlaisena tutkimushetkeen nähden, puusto on pysynyt ennallaan eikä kohteen ympäristöön ole muodostunut lahokaviosammaleelle sopivaa metsää. Vuonna 2023 tehdyn Espoon lahopuu- ja lahokaviosammal-inventoinnin (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy) mukaan lähistöllä sijaitsevassa Espoon keskuspuistossa on havaittu runsaasti lahokaviosammaleita ja sellaisia lahokaviosammaleen elinympäristöjä, jotka pitkällä aikavälillä tulevat säilymään. Rakentamista tontille ei ole mahdollista tehdä häiritsemättä lahokaviosammalsiintymää ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Lahokaviosammalsiintymän säilyttäminen elinvoimaisena oletetusti edellyttäisi tontin rakentamislajuuden vähentämistä vähintään noin yhdellä kolmasosalla. Tämä tarkoittaisi tontin jättämistä osin luonnontilaiseksi eli rakennusten, pysäköinnin sekä oleskelualueen pienentämistä. Suunnitelmassa on jo nyt jätetty rakennusoikeutta käyttämättä, jotta tarvittavat toiminnot mahtuvat tontille. Mikäli rakentamisen määrää edelleen pienennettäisiin kolmasosalla, tonttihinta asuntoneliötä kohden kasvaisi noin 43 % ja myös rakentamisen hinta kasvaisi asuntoneliötä kohden kohdekoon pienentyessä. Kohde on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämislaitokselta lainavaruksen tänä vuonna suunnitellulla rakentamisen laajuudella. Kohde ei tule toteutumaan Ara-rahoitettuna eikä myöskään muilla rahoituksen muodoilla nyky suunnitelmia pienempänä.

Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanoton perusteella uutta lahokaviosammalselvitystä ei tarvita. Sen tiedon perusteella, mitä Espoon kaupungilla on, tämän esiintymän hävittäminen ei heikennä lahokaviosammalten suojelun tasoa Espoossa. Vaikka tonteilla olisi nyt enemmän lahokaviosammalia kuin aikaisemmin, se ei muuta sitä, saako tontteja rakentaa vai ei. Mutta jos tonteille on syntynyt liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka (puu, jossa kolo, linnunpönttö tai risupesä, mitä liito-orava käyttää), niin tonttien rakennettavuuden osalta tilanne on muuttunut.

Luvan liitteeksi toimitetun 18.4.2021 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan Kirjakadun selvitysalue on liito-oravan kannalta "pussinperä".

Selvitysalueella on jonkin verran liito-oravan suosimaa puustoa - lähinnä

järeitä kuusia, mutta suuret haavat ja kolopuut puuttuvat. Kirjakadun pohjoispuolinen korttelialue on noin yhden hehtaarin kokoinen ja liito-oravalle soveltuva metsä noin puolet siitä. Liito-oravasta ei tehty maastokäynnillä havaintoja, eikä alueella todettu olevan liito-oravasta johtuvia maankäytön rajoitteita. Ympäristönsuojelun palvelualueen antamassa kannanotossa on todettu, että liito-oravien suojelun osalta on tärkeää, että ennen puiden kaatoja puusto on kartoitettu enintään 3 vuotta sitten ja edellytetty tehtäväksi uusi liito-oravakartoitus (helmittoukokuussa 2025). Kannanotossa on todettu, että rakennuslupa voidaan myöntää ilman ajantasaisia liito-oravakartoituksia, kunhan liito-oravakartoitus tehdään ennen puiden kaatoja ja maanomistaja ymmärtää sen riskin, että jos kiinteistöllä on pesäpuu, niin rakentaminen edellyttää liito-oravien suojelusta poikkeusluvan hakemista Uudenmaan ELY-keskukselta. Tämän poikkeusluvan hakee maanomistaja ja sen saamiseen kannattaa varata aikaa noin 6 kk. Vain pesäpuu laukaisee poikkeusluvan hakemisen tarpeen.

Ympäristönsuojelun palvelualue on em. lisäksi tontin pohjoispuolelle sijoittuvan Henttaanpuron läheisyyden vuoksi antanut lausunnon koskien hankkeen hulevesien ja työmaavesien hallintaa. Ehdollisessa lausunnossa on todettu mm., että kiinteistön poikki kulkee oja ja edellytetty hankkeen selvittämään, käytetäänkö ojaa muiden kiinteistöjen kuivatukseen. Mikäli oja putkitetaan tai täytetään, siitä ei saa aiheutua tulvavaaraa muille kiinteistöille. Ojaa peittäessä tai sen paikalta kaivaessa, kiintoaineksen ja mahdollisten sulfidisavien pääsy Henttaanpuroon tulee estää. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt menetelmät kiinteistön hulevesien käsittelyyn on todettu olevan riittävät. Henttaanpuro on luokiteltu luonnontilaiseksi tai sen kaltaiseksi kaupunkipuroksi ja vesistöalue on siten erityisen herkkä työmaalta tulevalle kuormitukselle. Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta tulee noudattaa, taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. puroon ei saa johtaa sameita vesiä. Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin, maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Hanke on vastannut annettuun lausuntoon todeten, että tontin oja on kartoitettu eikä sen perusteella ojaan laske putkia. Oja ei toimi osana muiden tonttien kuivatusta. Oja täytetään ja virtaus ojan kautta estetään tiiviillä maarakenteilla.

Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanotot ja lausunnot on huomioitu lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Puiden kaatamista ei saa suorittaa eikä rakennustöitä saa aloittaa ennen uuden liito-oravakartoituksen tekemistä. Mikäli kartoituksessa havaitaan liito-oravan pesäpuu, rakentaminen edellyttää liito-oravien suojelusta poikkeuslunanhakemista Uudenmaan ELY-keskukselta eikä rakentamista voi aloittaa ennen ko. lupapäätöstä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu

ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnille tulee kutsua ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Katukorkeusilmoituksen korkojärjestelmän ja paikalla mitattujen korkojen epäselvyyden vuoksi tonttiliittymän korkojen yhteensovituksesta tontin korkoihin tulee erikseen sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin.

Taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. Henttaanpuroon ei saa johtaa sameita vesiä.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennelmille on suoritettava sijaintikatselmus.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakkoon hyväksyttävä kustakin eri värivaihtoehdosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Hankkeen kiinteistölle 21-47-4 osoittamien väestönsuojapaikkojen tulee Pelastuslain mukaisesti olla käytettävissä 5 vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen käyttöönotosta. Tiedot em. kiinteistön rakennusten valmistumisaikatauluista tulee toimittaa pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 124

03.10.2024

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133 ja 135
Luonnonsuojelulaki 82 §
Pelastuslaki § 71

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLK 049-2024-792

Jakelu

Hakija

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 116, § 117, § 118

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 119, § 120, § 121**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on:

1. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Oikaisuvaatimusohje

Edellä mainittuun ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös

- tämän nimi ja kotikunta sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen kirjaamon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Kirjaamon osoite on:

Käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse
Aukioloaika ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Asiakaspalvelunumero: +358 9 816 53000
Sähköposti kirjaamo@espoo.fi
Telekopio +358 9 816 22495

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 122, § 123, § 124**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.