

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asiassa: Maanomistajan valitus koskien Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonnan / johtavan rakennustarkastajan 12.5.2025 antamaa lupapäätöstä LP-257-2025-00345, Global Connect Oy:n lupa valokuituverkkoon liittyvien elementtien sijoittamiseksi kiinteistölle

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.08.2025 § 79
686/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Projektityöntekijä Eevi Haaja
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus

Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel

Rakennusvalvontaviranomainen viittaa johtavan rakennustarkastajan päätöksessä LP-257-2025-00345 esitettyihin perusteluihin ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Teleyritys, yleinen tarve ja KHO:2024:62

Valittajan mukaan rakennusvalvontaviranomainen ei ole tutkinut sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 229 §:n mukaisten edellytysten olemassaoloa ennen sijoittamissuunnitelman käsittelyä. Edellytykset, joihin valittaja viittaa, ovat: 1) hakijan on oltava teleyritys; 2) telekaapelin tulee palvella yleisiä tietoliikenneyhteyksiä ja 3) ennen kaapelin sijoittamista koskevan asian viemistä rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi hakijan on tullut yrittää neuvotella asiasta maanomistajan kanssa. Kaikki nämä asiat on käsitelty päätöksessä Maanomistajan kuuleminen -otsikon alla eli niitä ei ole jätetty tutkimatta.

Valittajan mukaan hakija ei ole sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 3 §:n 27 kohdassa tarkoitettu teleyritys, koska hanke, jota hakemus koskee, on yksityinen, Microsoftin datakeskuksia yhdistävä johto, josta ei tarjota verkko- tai viestintäpalvelua muille tahoille. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 3 §:n 27 kohdan mukaan teleyrityksellä tarkoitetaan sellaista toimijaa, joka tarjoaa verkkopalvelua tai viestintäpalvelua ennalta rajaamattomalle käyttäjäpiirille eli harjoittaa yleistä teletoimintaa. Global Connect Oy tarjoaa valokuituyhteyksiä kuluttaja- ja yritysasiakkaille. Yrityksen asiakaspiiri ei ole ennalta rajattu. Näin ollen hakija on sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 3 §:n 27 kohdassa tarkoitettu teleyritys. Kyseinen määritelmä ei lain sanamuodon mukaan ole hankekohtainen, vaan yrityskohtainen, joten sillä, että juuri tästä johdosta ei tarjota yhteyksiä ennalta rajaamattomalle käyttäjäpiirille, ei johda siihen, etteikö Global Connect Oy:tä katsottaisi teleyritykseksi.

Valittaja on valituksessaan väittänyt, ettei sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:ää voida soveltaa tapaukseen, sillä hakemuksen kohteena oleva telekaapeli ei palvele yleistä tarvetta. Väitteensä tueksi valittaja viittaa korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätökseen KHO:2024:62. Kuten viitatusta korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksestä sekä johtavan rakennustarkastajan päätöksestä käy ilmi, kyseinen ennakkopäätös koskee kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977, ns. lunastuslaki) soveltamista, kun taas johtavan rakennustarkastajan tekemä päätös on tehty sähköisen viestinnän palveluista annetun lain nojalla. Ennakkotapauksessa kyse oli lunastuslain 4 §:n mukaisen yleinen tarve -

ilmauksen tulkinnasta. Toisin kuin valittaja väittää, ennakkotapauksessa ei käsitellä yleisiä tietoliikenneyhteyksiä tai yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevuutta, vaan lunastuslain mukaista yleistä tarvetta. Johtavan rakennustarkastajan päätöksessä ei ole kyse lunastuslain mukaisesta menettelystä, vaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n mukaisesta yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin sijoittamisesta. Yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva -ilmaus, valituksessa käytetty ilmaus yleinen teletoiminta ja yleinen tarve -termi eivät ole toistensa synonyymejä. Yleinen tarve -termi on määritelty lunastuslain esitöissä siten, että yleinen tarve on lähinnä samaa kuin "yleinen etu", ei "yleinen (julkinen) käyttö" (HE 179/1975 II vp., s. 12). Yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva -ilmausta tai yleisiä tietoliikenneyhteyksiä ei kuitenkaan ole määritelty sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa, sen esitöissä tai sen taustalla olevassa EU-lainsäädännössä. On kuitenkin selvää, että yleinen tarve viittaa laajempaan arviointiin kuin yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva -ilmaus; yleistä tarvetta määriteltäessä tulee ottaa huomioon hankkeen vaikutukset laajasti (kuten tapauksessa KHO:2024:62 on tehty, ks. erit. päätöksen kohdat 55-57), kun taas yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevuutta määriteltäessä tulee ilmauksen sanamuodon mukaisesti ottaa huomioon vain hankkeen vaikutukset yleisiin tietoliikenneyhteyksiin. Hakemuksen kohteena olevan kaapelin voidaan katsoa palvelevan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä, sillä se liittyy Microsoftin datakeskushankkeeseen, joka puolestaan on yhteiskunnan kannalta kriittistä datan varastointia ja käsittelyä palvelevaa infrastruktuuria.

Valittaja on väittänyt, ettei telekaapelin yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevuutta ole tutkittu. Päätöksen sivulla 3 todetaan seuraavasti: "Koska nyt kyseessä oleva kaapeli liittyy Microsoftin datakeskuksiin ja koska datakeskukset ilmeisesti mahdollistavat pilvipalveluiden tarjoamisen yleisesti, niin voidaan katsoa palvelevan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä." Valittajan väite on siis virheellinen.

Valittajan mukaan ennakkotapauksen KHO:2024:62 johtopäätöksiä tulisi oikeusanalogisesti soveltaa telekaapelin sijoittamiseen, minkä vuoksi johtavan rakennustarkastajan olisi tullut tutkia, miten telekaapeli palvelee yleistä teletoimintaa. Rakennusvalvontaviranomainen ja sen alaisuudessa toimivat viranhaltijat ovat kuitenkin sidottuja lakiin (perustuslaki 2 § 3 momentti). Kun sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:ssä säädetään, että hakijalla on oikeus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva telekaapeli toisen kiinteistölle, ei rakennusvalvontaviranomainen ole voinut lain sanamuodon vastaisesti alkaa rajoittamaan tätä oikeutta muilla kuin laissa säädetyillä perusteilla. Lunastuslakia koskeva ennakkotapaus ei anna syytä arvioida asiaa toisin.

Neuvottelut

Valittajan mukaan johtava rakennustarkastaja ei ole voinut tehdä päätöstä telekaapelin sijoittamisesta sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n mukaista päätöstä, sillä päätöksen edellytyksenä on, ettei asiasta ei ole onnistuttu sopimaan. Valittajan mukaan asiassa olisi voitu päästä sopimukseen, jos hakija ei olisi keskeyttänyt sopimusneuvotteluja. Kuten lupapäätöksen perusteluista käy ilmi, hakija on ennen asian viemistä rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi käynyt maanomistajan kanssa neuvotteluja elokuun 2024 ja helmikuun 2025 välisenä aikana eli noin puolen vuoden ajan. Sopimusneuvottelujen aikana on laadittu ehdotuksia käyttöoikeussopimukseksi. Hakija on päässyt muiden alueen kiinteistönomistajien kanssa sopimukseen neuvotteluiden seurauksena.

Neuvotteluiden pitkä aika sekä se, että muiden kiinteistönomistajien kanssa sopimukseen on päästy, kertovat siitä, että hakija on pyrkinyt ensisijaisesti sopimaan sijoittamisesta maanomistajan kanssa. Näin ollen asia on voitu viedä rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi. Sen, että hakija on noin kuuden kuukauden neuvottelujen päätteeksi keskeyttänyt sopimusneuvottelut, ei voida tässä asiassa katsoa tarkoittavan sitä, etteikö sopimista olisi aidosti yritetty.

Sijoittamissuunnitelma

Valittajan mukaan hakemuksen sijoittamissuunnitelma eroaa merkittävästi siitä, mikä on ollut esillä sopimusneuvotteluiden yhteydessä. Koska neuvotteluiden perusteella ei olla päästy sopimukseen, ei neuvotteluissa esillä olleet vaihtoehdot ole tulleet hakijaa sitoviksi.

Laki sähköisen viestinnän palveluista ja rakentamislaki

Se, että kuulemiskirjeessä on mainittu kyseessä olevan rakentamislain 131 §:n mukainen toimenpide on valitettava virhe. Valittajalle toimitetusta hakemuksesta on kuitenkin käynyt ilmi, että kyseessä on telekaapelin sijoittaminen sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaisesti.

Rakentamislain 131 § on mainittu päätöksen sovelletut oikeusohjeet - osiossa. Kyseisen pykälän 3 momentissa on viittaus sähköisen viestinnän palveluista annettuun lakiin. Rakentamislain 131 §:ssä tarkoitetut päätökset, mukaan lukien pykälän 3 momentin mukaiset telekaapelien, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista koskevat päätökset, on Kirkkonummen kunnan hallintosäännössä delegoitu johtavalle rakennustarkastajalle. Koska delegointi on tehty rakentamislain 131 § mainiten, on päätöksessä ollut tarpeen viitata myös rakentamislain 131 §:ään.

Aloittamisoikeuden osalta sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 3 momentissa säädetään, että aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain 78 §:ää, minkä vuoksi päätöksen sovelletut oikeusohjeet - kohtaan on kirjattu myös rakentamislain 78 §.

Korvaus

Valittaja on valituksessaan esittänyt erilaisia perusteluja sille, miten hänelle maksettava korvauksen tulisi määräytyä. Koska päätöksessä ei ole päätetty telekaapelin sijoittamisesta maksettavasta korvauksesta, ei rakennusvalvontaviranomaisen ole tarvetta ottaa kantaa korvauksen määrään.

Aloittamisoikeus

Valittaja on vaatinut myös aloittamisoikeuden kumoamista. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole lausuttavaa tästä vaatimuksesta, sillä asia on jo ratkaistu Helsingin hallinto-oikeuden 27.6.2025 antamalla välipäätöksellä. Aloittamisoikeuden kumoamista koskeva vaatimus hylättiin.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Oheismateriaali

Lupapäätös LP-257-2025-00345

Oikaisuvaatimus

Sovelletut oikeusohjeet

Laki sähköisen viestinnän palveluista (917/2014) 3, 229, 233, 234 §

Rakentamislaki (751/2023) 78, 131 §

Hallintosääntö (1.1.2025 lukien, kv 9.12.2024 § 106) 49 §

Käsittely

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Tiedoksi

Selostus

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa johtavan rakennustarkastajan päätöksestä LP-257-2025-00345, joka koskee valokuituverkon elementtien sijoittamista toisen kiinteistölle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n mukaisesti. Kyseessä on kiinteistö [REDACTED], kiinteistönomistaja [REDACTED]. Maanomistaja on valittanut päätöksestä.

Päätöshistoria