

Lupatunnus LP-257-2025-00345
Kiinteistötunnus 257
Kiinteistön osoite
Hankkeeseen ryhtyvä Global Connect Oy

Toimenpide

Hakemus valokuituverkon elementtien sijoittamiseksi toisen kiinteistölle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n mukaisesti.

Global Connect Oy (hakija) on hakenut lupaa valokuituverkkoon liittyvien elementtien sijoittamiseksi kiinteistön 257 alueelle.

Hakija on yrittänyt sopia sijoittamisesta kiinteistön 257 omistajan kanssa (maanomistaja), mutta sopimusneuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta. Neuvotteluja on käyty elokuun 2024 ja helmikuun 2025 välisenä aikana. Koska sopimusneuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta, on hakija saattanut asian rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Lisäselvitykset**Sijoittamissuunnitelma**

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 230 §:n 1 momentin mukaan jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). 230 § momentissa säädetään sijoittamissuunnitelman sisällöstä. Sähköisen viestinnän palveluista annetun 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 säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Hakija on toimittanut rakennusvalvontaviranomaiselle sijoittamissuunnitelman, jonka voidaan katsoa täyttävän laissa säädetyt sisältövaatimukset. Näin ollen lupa kaapelin sijoittamiseen voidaan myöntää.

Sijoittamisen edellytysten arviointi

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:ssä säädetään sijoittamisen edellytyksistä. Sijoittaminen ei saa olla asemakaavan vastaista, vaikeuttaa voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista tai vaikeuttaa kaavojen laatimista. Lisäksi 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.

Hakemuksessaan hakija on vertaillut kolmea eri sijoittamisvaihtoehtoa (ks. liite). Vaihtoehto 1 kulkee tiealueella ja sen kustannukset ovat n. 52 000 €. Vaihtoehto 2 kulkee kehä 3:n viertä, reitillä on kalliioleikkaus ja luonnonsuojelualue. Vaihtoehto on mahdoton, sillä hakijan mukaan ELY-keskus ei anna lupaa työskennellä ja sijoittaa elementtejä moottoritien varrelle. Vaihtoehto 3 kulkee Inkiläntien ja Finnträsk-järven kautta ja se edellyttäisi kaapelin upottamista vesistöön. Vaihtoehdon 3 kustannukset ovat noin 300 000 €. Koska vaihtoehto 2 ei ole mahdollinen ja vaihtoehdon 3 kustannukset ovat vaihtoehtoon 1 nähden moninkertaiset, voidaan vaihtoehdon 1 katsoa täyttävän

sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:n 2 momentissa säädetyn ehdon, jonka mukaan sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Toinen sijoittamisen edellytys on, ettei telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista, eikä sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista (laki sähköisen viestinnän palveluista 234 § 1 mom.). Tässä tapauksessa kaapelin sijoittaminen sijoittamissuunnitelman mukaisesti ei ole asemakaavan vastaista eikä se vaikeuta kaavojen toteutumista tai laatimista. Sijoittamisesta ei saa myöskään aiheutua kiinteistölle tai rakennukselle tarpeetonta haittaa eikä telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman tai niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä (laki sähköisen viestinnän palveluista 234 § 1 mom.).

Naapurien kuuleminen

Maanomistajan kuuleminen

Maanomistaja on toimittanut rakennusvalvontaan 24.3.2025 päivätyn muistutuksen sekä 5.4.2025 päivätyn täydennyksen. Hakija on antanut vastineen maanomistajan muistutuksiin 17.4.2025.

Maanomistaja on vaatinut hakemuksen hylkäämistä seuraavin perustein: hakija ei ole sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 3 §:n 27 kohdassa tarkoitettu teleyritys, hakija ei ole aidosti neuvotellut maanomistajan kanssa ennen asian viemistä rakennusvalvontaviranomaiselle, rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettu sijoittamissuunnitelma poikkeaa neuvotteluissa esitetystä sijoittamissuunnitelmasta ja kaapeli, jota hakemus koskee, ei palvele yleistä etua. Lisäksi maanomistaja on vastustanut aloittamisoikeuden myöntämistä hakijalle siinä tapauksessa, että hakemus hyväksyttäisiin.

Maanomistajan mukaan hakija ei ole sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 3 §:n 27 kohdassa tarkoitettu teleyritys, eikä sillä näin ollen ole oikeutta kyseisen lain nojalla sijoittaa kaapelia maanomistajan kiinteistölle. Maanomistajan mukaan hakijan ei voida tässä tapauksessa katsoa olevan em. lainkohdassa tarkoitettu teleyritys, koska hanke, jota hakemus koskee, on yksityinen, Microsoftin datakeskuksia yhdistävä johto, josta ei tarjota verkko- tai viestintäpalvelua muille tahoille. Lain 3 §:n 27 kohdan mukaan teleyrityksellä tarkoitetaan sellaista toimijaa, joka tarjoaa verkkopalvelua tai viestintäpalvelua ennalta rajaamattomalle käyttäjäpiirille eli harjoittaa yleistä teletointa. 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 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.

Maanomistajan mukaan hakijalla ei ole oikeutta sijoittaa kiinteistölle kaapelia, koska kaapeli ei palvele yleisiä tietoliikenneyhteyksiä, vaan yhdistää kahta Microsoftin datakeskusta. Väitteensä tueksi maanomistaja on vedonnut tapaukseen KHO:2024:62, jossa arvioitiin "yleinen tarve"-edellytystä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977, lunastuslaki) mukaisessa asiassa. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan teleyrityksellä on oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylväs. Tapauksessa KHO:2024:62 ei sovellettu sähköisen viestinnän palveluista annettua lakia, vaan lunastuslakia ja lunastuslain 4 §:n "yleinen tarve" -termiä. Siinä missä lunastuslain 4 §:n mukaan lunastaa saa, jos yleinen tarve sitä edellyttää, sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n mukaan teleyrityksellä on oikeus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva telekaapeli. Kyse ei siis ole samasta termistä eikä edes samasta laista. Tapauksessa KHO:2024:62 esitetyt lunastuslain tulkinnat eivät ole

laajennettavissa sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa olevan muun termin tulkintaan.

"Yleisiä tietoliikenneyhteyksiä" tai "yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevaa" ei ole määritelty laissa, sen esitoissa tai taustalla olevassa EU-lainsäädännössä tai oikeuskäytännössä. Koska nyt kyseessä oleva kaapeli liittyy Microsoftin datakeskuksiin ja koska datakeskukset ilmeisesti mahdollistavat pilvipalveluiden tarjoamisen yleisesti, niin voidaan katsoa palvelevan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä.

Maanomistajan mukaan hakija ei ole käynyt maanomistajan kanssa aitoja sopimusneuvotteluja. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan sijoittamisesta on sovittava kiinteistön omistajan kanssa ja sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi, jos sijoittamisesta ei ole päästy sopimukseen. Rakennusvalvontaviranomaisen käsittelyn edellytyksenä on siis se, että sijoittamista koskeva asia on ensin yritetty ratkaista sopimalla. Tässä tapauksessa maanomistaja ja hakija ovat käyneet sopimusneuvotteluja elokuun 2024 ja helmikuun 2025 välisenä aikana. 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.

Maanomistaja on esittänyt, ettei rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää kaapelin sijoittamisesta, sillä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n mukaan edellytyksenä on, että hanketta ei voitaisi toteuttaa millään muulla tavalla. Maanomistajan mukaan kaapeleiden sijoittamisesta olisi mahdollista päästä ratkaisuun sopimusteitse. 233 §:ssä ei säädetä, että sijoittamisen edellytyksenä olisi, ettei hanketta voitaisi toteuttaa millään muulla tavalla, vaan että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman, jos asiasta ei päästä sopimukseen. Lisäksi kyseisessä pykälässä säädetään, että sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset ja että viranomainen voi perustellusta syystä ja mikäli se ei tee muutoksenhakua hyödyttämäksi, myöntää hankkeelle aloittamisoikeuden. Sijoittamisen edellytyksistä säädetään 234 §:ssä. Sijoittamisen edellytysten toteutuminen tässä hankkeessa on käsitelty edellä.

Maanomistajan mukaan sijoittamissuunnitelmaa ei tule hyväksyä, koska se poikkeaa neuvotteluissa esillä olleesta sijoittamissuunnitelmasta. Sijoittamissuunnitelman hyväksymistä ei arvioida suhteessa aiemmissa sopimusneuvotteluissa esillä olleisiin ehdotuksiin, vaan suhteessa lain vaatimuksiin. Näin ollen sitä, että sijoittamissuunnitelma eroaa sopimusneuvotteluissa esillä olleista ehdotuksista, ei voida ottaa asian käsittelyssä huomioon.

ALOITTAMISOIKEUS

Maanomistaja on vaatinut, ettei hankkeelle saa myöntää aloittamisoikeutta siinä tapauksessa, että lupa hankkeelle myönnetään. Hakija on vastineessaan vaatinut, että aloittamisoikeus myönnetään.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 3 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain 78 §:ää.

Hakijan mukaan täytöntöönpano ei tässä tapauksessa tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Mikäli päätös kumottaisiin, olisivat kiinteistön 257-███ alueelle tehtävät työt ennallistettavissa asetettavan vakuuden turvin. Näin ollen aloittamisoikeus voidaan myöntää. Hakijan mukaan ennallistamiskulut olisivat noin 6000 €. Vakuuden määräksi asetetaan 10 000 €. Vakuuden määrää arvioitaessa on otettu huomioon myös yleiskustannuksia sekä hankkeen läpivientiin liittyviä kuluja.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus telekaapelin sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Liitteet

Hakemus	1 kpl
Huomautus	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Lupa elementtien sijoittamiseen sijoittamissuunnitelman mukaisesti myönnetään.

Aloittamisoikeus myönnetään hakijan asetettua vakuuden. Vakuuden summa 10 000 €.

PERUSTELUT:

Rakentamislain (751/2023) 131 §:n 3 momentin mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa säädetään teleyrityksen oikeudesta sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle maalle telekaapeli, tukiasema, radiomasto. Lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Hakija on yrittänyt sopia sijoittamisesta kiinteistön 257-███ omistajan kanssa (maanomistaja), mutta sopimusneuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta. Neuvotteluja on käyty elokuun 2024 ja helmikuun 2025 välisenä aikana. Koska sopimusneuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta, on hakija saattanut asian rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Päätöksen antaminen

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai kolmantena päivänä sähköpostiviestin lähettämisestä. Päätös on annettu tiedoksi myös julkisella kuulutuksella.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki (751/2023) 135 §, maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 81 §, Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233 ja 234 §
Kirkkonummen kunnan hallintosääntö 49 §

Vakuus

10 000€

Käsittelijä

Daniel Grönroos

Päätätaja

Johtava rakennustarkastaja Daniel Grönroos
Kirkkonummen kunta, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

12.5.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

13.5.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 19.6.2025

Päätös lainvoimainen

20.6.2025

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Koska toimivalta on delegoitu hallintosäännössä suoraan viranhaltijalle, haetaan tähän päätökseen muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (KHO:2004:97).

Valitusviranomainen

Tähän rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Asian käsittelystä perittävästä maksusta valitetaan samassa järjestyksessä kuin pääasiasta.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä, joka osoitetaan Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava päätös, johon haetaan muutosta

valittajan nimi ja kotikunta

postiosoite ja puhelinnumero ja mahdollinen sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa (mikäli yhteystiedot muuttuvat, on niistä ilmoitettava Helsingin hallinto- oikeudelle, Radanrakentajantie 5, 00520

Helsinki, sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi)

miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta

mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi

perusteet, joilla muutosta vaaditaan

valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitus, ellei valituskirjelmää toimiteta sähköisesti (faksilla tai sähköpostilla)

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin

toimitettu viranomaiselle

mahdollisen asiamiehen valtakirja tai toimitettaessa valitus sähköisesti selvitys asiamiehen toimivallasta

Valituksen toimittaminen

Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituskirjelmä liitteineen voidaan lähettää myös faksina tai sähköpostilla, jolloin valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamon yhteystiedot

käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, Helsinki

postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo, 029 56 42069

aukioloaika: klo 8.00-16.15
sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
faksi: 029 56 42079

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

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.