

Vuokrasopimus / Määräala Kuusikko-tilasta / tietoliikennemasto

Tekltk 18.02.2025 § 10

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Kaulio, P. 044 357 503

Pyhtään kunta on tehnyt Telecom Finland Oy/Matkapuhelinpalveluiden kanssa 15.01.1996 päivätyn maanvuokrasopimuksen maa-alueesta ja tieyhteydestä Kuusikko nimisestä tilasta RNo 1:136. Sopimus oheismateriaalina.

RedstoneAero on lähettänyt Pyhtään kunnalle 23.9.2024 päivätyn ja 9.1.2025 päivitetyn toimenpidepyynnön em. sopimuksen irtisanomisesta. Molemmat toimenpidepyynnot oheismateriaalina.

Toimenpidepyynnössä pyydetään Pyhtään kuntaa irtisanomaan em. maanvuokrasopimuksen, koska vuokrasopimusalueella sijaitseva masto sijaitsee lentokentän lähialueella ja muodostaa lentokentän toiminnalle ja etenkin kehitykselle merkittävän haitan ja lentoesteen. Masto rajoittaa etenkin kaupallisen mittarilentoliikenteen lähestymismenetelmien käyttöä sekä nykyistä ammatillista koulutustoimintaa myös näkölento-olosuhteissa lennettäessä. Ilman toimivia huonon sään mittarilähestymismenetelmiä lentokentän kehitys uhkaa merkittävästi halvaantua.

Lentokenttää on kehitetty tietoisena mastosta ja vuokrasopimuksen päättymispäivästä, oletuksena että toiminnan kehittyessä ja vuokrasopimuksen päättyessä lentoeste poistuu.

Purettavaksi esitetyn maanvuokrasopimuksen voimassaoloaika on kolmekymmentä (30) vuotta alkaen 01.02.1996 ja päättyen 31.01.2026. Ensimmäinen irtisanomispäivä on 31.01.2025.

Asian johdosta on pyydetty lausuntoa Traficomilta ja Telia Towers Finland Oy:ltä. Lausunnot oheismateriaalina.

Traficomien lausunnon mukaan:

“Lentopaikan pitäjä on tärkeässä roolissa arvioitaessa mahdollisen asetetavan esteen vaikutuksia. Esteiden vaikutusten arviointi on osa lentopaikan pitäjän tehtäviä (AGA M1-1, kohta 2.4.3 sekä kohta 2.6).

Huomioiden olemassa olevan maston (ID 15567) nykyisen sijainnin sekä korkeuden, on sillä vaikutusta Pyhtään lentopaikan (Redstone Aero, EFPR) toimintaan ja lentomenetelmiin. Tarkempien vaikutusten osalta määrittävänä tahona on Pyhtään lentopaikan (EFPR) lentopaikan pitäjä, Redstone AERO Oy.”

Telia Towersin lausunnon mukaan:

“Telia Towers toivoo, ettei Vuokrasopimusta irtisanota. Telia Towersin näkemyksen mukaan Vuokrasopimuksen päättymisen ei olisi kunnan, sen asukkaiden, eikä lentokentän käyttäjien etujen mukaista ja johtaisi myös alueen turvallisuuden (mm. hätäpuhelut) kannalta varsin epäsuotuisaan tilanteeseen. Kunnat vastaavat viime kädessä siitä, että kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.”

Pyhtään kunnan tavoitteena on lentokentän ja lentokenttalueen kehittyminen. Esimerkkinä Pyhtään kunnanhallituksen 26.8.2024 hyväksymän strategiaohjelman 1: Pyhtää kartalle 2026 strategisena tavoitteena on, että tulevaisuuden ilmaliikenne vie Pyhtään maailmankartalle:

- Helsinki-East Aerodromesta pääkaupungin kakkoskenttä
- Ilmailuklusterin kotipesä Suomessa
- Yritysten, T&K toiminnan ja koulutuksen keskittymä
- Lentokentän alueen liiketoiminnan kehittyminen

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 917/2014 mukaan (§ 234) 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.

Saman lain §:ssä 235 on esitetty perusteet mahdollisen myönnetyn sijoittamisoikeuden poistamiselle seuraavasti:

Ilman teleyrityksen suostumusta sijoittamisoikeutta voidaan muuttaa tai se voidaan poistaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä, jos:

- 1) sijoittamisoikeus on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään;
- 2) sijoittamisoikeudesta johtuva haitta on tullut kiinteistölle tai rakennukselle kohtuuttomaksi eikä sijoittamisoikeuden muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu sijoittamisoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa; tai
- 3) sijoittamisoikeus vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Lautakunnalle nyt esitettävässä päätösehdotuksessa ei ole juridisesti kyse sijoittamisoikeuden peruuttamisesta, mutta sijoittamisoikeutta koskevista lainkohdista voidaan johtaa perusteet sille, että vuokrasopimus on alueen merkittävästi muuttuneen kaavoitustilanteen johdosta tarkoituksenmukaista irtisanoa.

Hallintosäännön 24 § Tekniikkalautakunnan tehtävät ja toimivalta mukaan tekniikkalautakunta päättää maaomaisuuden vuokralle antamisesta ja ottamisesta noudattaen niitä ohjeita, joita valtuusto mahdollisesti on antanut, ellei päätösvaltaa ole delegoitu viranhaltijalle

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää irtisanoa 18.02.2025 oheismateriaalina olevan Telecom Finland Oy/Matkapuhelinpalveluiden kanssa 15.01.1996 päivätyn maanvuokrasopimuksen Kuusikko nimisestä tilasta RNo 1:136 siten, että sopimus päättyy 28.2.2026.

Päätös

Tuulikki Aksels esitti Pasi Metsolan kannattamana, että telemaston vuokrasopimusta ei pureta tässä vaiheessa, vaan edetään vasta sitten, kun uutta, korvaavaa mastoa varten on lainvoimainen rakentamislupa.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus. Asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi, että pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Tuulikki Akselsin ehdotusta kannattavat äänestävät EI.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen seuraavasti:

JAA: 7

EI: 2

Pohjaehdotus oli tullut tekniikkalautakunnan päätökseksi.

Äänestyspöytäkirja liitettiin pöytäkirjaan.

Tuulikki Aksels jätti eriävän mielipiteen, joka liitettiin pöytäkirjaan.

Tekltk 20.05.2025 § 33

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Kaulio, P. 044 357 5503

Telia Towers on toimittanut 3.3.2025 päivätyn oikaisuvaatimuksen liittyen Tekltk 18.02.2025 § 10 päätökseen. Oikaisuvaatimus ohesimateriaalina. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään kuntaa oikaisemaan tekniikkalautakunnan päätöstä siten, että vuokrasopimusta ei irtisanota ja Telia Towersin maanvuokrasopimus säilyy voimassa entisin ehdoin.

Telia Towersin kanssa solmitun maanvuokrasopimuksen voimassaoloaika on kolmekymmentä (30) vuotta alkaen 01.02.1996 ja päättyen 31.01.2026. Jonka jälkeen sopimusta on mahdollista jatkaa vuoden irtisanomisajalla siten, että ensimmäinen irtisanomispäivä oli 31.01.2025.

Pyhtään kunta on noudattanut maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikaehto sopimuksenmukaisesti irtisanoessaan maanvuokrasopimuksen. Sopimus on yhteisesti sovittu ja sopimusehdot ovat olleet molempien osapuolten tiedossa, joten Telia Towersin on pitänyt osata varautua siihen, että sopimusta ei jatketa.

Lisäksi päätös on Pyhtään kunnan strategian mukainen, jolla varmistetaan lentokentän ja lentokenttäalueen kehittyminen. Esimerkkinä Pyhtään kunnanhallituksen 26.8.2024 hyväksymän strategiaohjelman 1: Pyhtää kartalle 2026 strategisena tavoitteena on, että tulevaisuuden ilmaliikenne vie Pyhtään maailmankartalle:

- Helsinki-East Aerodromesta pääkaupungin kakkoskenttä
- Ilmailuklusterin kotipesä Suomessa
- Yritysten, T&K toiminnan ja koulutuksen keskittymä
- Lentokentän alueen liiketoiminnan kehittyminen

Pyhtään kunta on valmis etsimään Telia Towersin kanssa yhteistyössä maa-aluetta omistamiltaan maa-alueilta korvaavalle mastolle siten, ettei masto muodosta lentoestettä ja siten estä lentokenttäalueen kehittymistä.

Päätösehdotus Tekniikkalautakunta päättää hylätä Telia Towersin 3.3.2025 päivätyn oikaisuvaatimuksen ja pitää Tekltk 18.02.2025 § 10 päätöksen voimassa.

Päätös Tekniikkalautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Telia Towers Oy:ta pyydetään toimittamaan mahdolliset lisäselvitykset 4.8.2025 mennessä.

Tekltk 27.08.2025 § 51

Valmistelija Tekninen johtaja Janne Kaulio. P. 044 357 5503

Tekniikkalautakunta päätti palauttaa Tekltk 20.05.2025 § 33 pykälän uudelleen valmisteltavaksi. Telia Towers Oy:ta pyydettiin toimittamaan mahdolliset lisäselvitykset 4.8.2025 mennessä.

Telia Towers Oy toimitti lisäselvityksenä 11.6.2025 toimitetulla sähköpostilla alkuperäisen lentoesteluvan sekä ulkoisen konsultin laatiman selvityksen nykyisen maston vaikutuksesta alueen yhteyksiin sekä arvion sen poistamisen vaikutuksista. Lentoestelupa oheismateriaalina. Selvitys maston vaikutuksista sisältää liikesalaisuuksia, eikä sitä ole tarkoitettu jaettavaksi julkisesti. Selvitys nähtävillä kokouksessa. Saatteessaan Telia Towers Oy esitti, *”ratkaisuvaihtoehtoksi muun muassa maston madaltamista 12-18 metrillä. Ratkaisun löytämiseksi tarvitsimme toki myös lentokenttäyhtiön näkemyksen ehdotukseen.”*

Pyhtään kunta on vuokrannut Kirkonkylältä korvaaville mastoille maata seuraavasti Tekltk 15.04.2025 § 29 Maanvuokrasopimus / Digita ja Tekltk 20.05.2025 § 37 Maanvuokrasopimus / Elisa Oyj. Digitan maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja Elisan sopimus on toimitettu allekirjoitettavaksi Elisa Oyj:lle. Digita on hakenut mastolleen rakennuslupaa Pyhtään kunnalta.

Lentokenttäyhtiöltä pyydettiin vastinetta Telia Towers Oy:n toimittamaan lisäselvitykseen.

Lentokenttäyhtiön vastine:

”Kunnan ja kuntalaisten kannalta asiassa ovat vastakkain ruotsalaisen pörssiyrityksen liiketaloudelliset vaatimukset ja tähän liiketoimintaan liittyvä kunnan päätösten riitautus – ja toisaalta Pyhtään tärkeimmän elinkeinohankkeen toimintaedellytykset ja kehitys.

Lentokenttä on Pyhtään kunnan merkittävin elinkeinohanke. Masto nykyisellään estää mittarilentomenetelmien käytön eli lentotoiminnan huonossa säässä. Tämän seurauksena lentokentän ja siihen liittyvän

Helsinki-East -teollisuusalueen kehittäminen, työpaikkoineen ja investointeineen, käytännössä halvaantuu.

Lentokentän kehityshankkeessa lähtökohtana on pidetty, että masto poistuu sopimuksen mukaan eli määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä. Tämän mukaisesti tekniikkalautakunta on myös päättänyt.

Asiassa ei ole Telian väittämällä tavalla kyse tele- ja puhelinyhteyksien heikkenemisestä.

Purolaan on tammikuussa myönnetty lupa (Traficom) Elisa Oyj:lle 106 metriä korkean maston pystyttämistä (ID63985). Myös Pyhtään kirkonkylälle on heinäkuussa myönnetty lupa (Traficom) Digita Oy:lle (ID 64722) uuden maston pystyttämiseen.

Kaikki toimijat voivat vuokrata näistä mastoista antennipaikkoja.

Telian väite siitä, että maston poistuminen vaikuttaisi kuuluvuuteen on siis kokonaan perätön ja perustunee pelkästään yhtiön kaupallisiin intresseihin.

Telia Towers esittää viestissään myös neuvotteluratkaisua. Telian aggressiivinen toiminta, esimerkiksi tekniikkalautakunnan päätöksen riitauttaminen taikka oikeudenkäynti toisessa vastaavassa tilanteessa Espoon kaupungin kanssa eivät kuitenkaan viittaa siihen, että yhtiön kanssa olisi syytä tai edellytyksiä neuvotella enempää mistään liikesuhteesta tai että yhtiöllä olisi todellista neuvotteluhallua.

Kunnan kannalta on tärkeää, että jo luvitetut uudet mastohankkeet toteutuvat mahdollisimman nopeasti, joten asian viipymisestä ja jatkoneuvotteluista Telian kanssa on tässä tilanteessa vain haittaa.

Huomionarvoista on myös, että yhtiön Traficomien lentoesterekisteriin toimittamat tiedot maston korkeudesta ovat mittauksissa osoittautuneet virheellisiksi. Maston luvituksen status on siis tältä osin kyseenalainen. Yleisesti tällaisissa tapauksissa on edellytetty uutta lupaprosessia. Uuden luvan myöntäminen näin merkittävälle lentoesteelle ei ole todennäköistä.

Lentokenttäyhtiö esittää kohteliaimmin, että tekniikkalautakunta pitäytyy tekemässään päätöksessä irtisanoa maston vuokrasopimus.”

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää hylätä Telia Towersin 3.3.2025 päivätyn oikaisuvaatimuksen ja pitää Tekltk 18.02.2025 § 10 päätöksen voimassa.

Päätös

Asian käsittelyn aikana Tuulikki Aksels esitti Tommy Larvin kannattamana, että tekniikkalauta hyväksyy Telia Towersin oikaisuvaatimuksen ja kumoaa tekniikkalautakunnan päätöksen §10 18.2.2025.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys. Asiasta oli äänestettävä. Ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Tuulikki Akselsin ehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen seuraavasti:

JAA: 7 ääntä

EI 2 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että pohjaehdotus oli tullut tekniikkalautakunnan päätökseksi.

Tuulikki Aksels ja Tommy Larvi jättivät asiassa eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjaan.

Lisäksi merkittiin pöytäkirjaan, että Tuulikki Aksels poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Tekltk 28.10.2025 § 76
442/10.00.02.02/2024

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Kaulio, P. 044 357 5503

Itä-Suomen Hallintoikeus on toimittanut 3.10.2025 Pyhtään kunnalle lausunto- ja asiakirjapyynnön diaarinumero 2307/03.04.04.10/2025. Lausunto- ja asiakirjapyyntö oheismateriaalina.

Asiana on valitus vuokrasopimuksen irtisanomista koskevassa asiassa. Valittajana Telia Towers Finland Oy.

Vaatimuksenaan Telia Towers pyytää, että Itä-Suomen hallinto-oikeus ensisijaisesti muutta muutoksenhaunalaista päätöstä siten, että asiassa puheena olevaa maanvuokrasopimusta ei irtisanota, ja toissijaisesti palauttaa asian Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Kuten Telia Towers perusteluissaan kohdassa 2.1. Tausta toteaa; Pyhtään kunnan ja Telecom Finland Oy:n välillä solmittiin helmikuussa 1996 Kuusikko 1:136 -nimistä tilaa koskeva maanvuokrasopimus. Vuokrasopimus on oheismateriaalina. Vuokrasopimus on sittemmin siirtynyt Telia Towersille ja alueella sijaitsee Telia Towersin vuonna 1996 rakennettu harustettu telemasto laitetiloineen. Vuokrasopimus on voimassa 30 vuotta 31.12.2026 saakka, minkä jälkeen Vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana yhden (1) vuoden irtisanomisajalla.

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta on päätöksessään 18.2.2025 § 10 perustanut vuokrasopimuksen irtisanomisen kyseisen sopimukseen ja sen sisältämään irtisanomisehtoon. Sopimuksessa ei edellytetä perusteluista sopimuksen purkamiseen, vaan Pyhtään kunta on noudattanut sopimusta ja siinä sovittua ehtoa ja oikeutta purkaa sopimus.

Asian valmistelun ja käsittelyn aikana on selvitetty asian taustoja sekä vaikutuksia ja käyty keskusteluja sekä kirjeenvaihtoa. Pykäläteksteissä on viitattu asian taustoitukseksi indikatiivisesti esimerkiksi kaavoitukseen liittyviin seikkoihin. Mutta keskeinen ja kunnan näkemyksen mukaan ainoa

huomioon otettava perustelu ja tosinseikka asiassa on sopimuksen sisältö ja sen tuottamat oikeudet ja velvollisuudet.

Muut esille tulleet ja tuodut asiat ovat kunnan näkemyksen mukaan epärelevantteja sekä kunnan omassa että hallinto-oikeuden tulevassa käsittelyssä. Sopimusehdot ovat mahdollistaneet sopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille ilman tarkempien perustelujen esittämistä.

Pyhtään kunta esittää asiassa vaatimuksenaan kohteliaimmin, että hallinto-oikeus hylkää asiassa tehdyn valituksen ja pysyttää voimassa tekniikkalautakunnan 18.2.2025 § 10 tekemän päätöksen.

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää antaa selostusosan kunnan lausuntona Itä Suomen hallinto-oikeudelle lausuntopyynnön mukaisessa asiassa.

Päätös

Hyväksyttiin.