

Ansökan om placeringstillstånd med rätt att påbörja arbeten, Telia Towers Finland Oy

Tillstånds- och tillsynsnämnden 13.06.2023 § 69
1590/10.03.00.07/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
byggnadstillsynschef Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi

Telia Towers Finland Oy (nedan TTF) har 29.12.2022 lämnat in en ansökan om placeringstillstånd enligt 233 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014) daterad 21.11.2022 till byggnadstillsynsmyndigheten per e-post. Ansökan gäller en befintlig radiomast för mobilnätet med basstationer och relaterade anordningar, kablar och nödvändiga konstruktioner på fastigheten [REDACTED] i Söderveckoski i Borgå. Samtidigt ansöker TTF även om rätt att inleda arbeten enligt 233 i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation för att trygga meddelandetraffiken. Ansökan innehåller ansökan med bilagor, information samt ett bemötande av de anmärkningar som lämnats in under informationstiden.

Motiveringar till ansökan

TTF motiverar sin ansökan på följande sätt:

- TTF och markägaren har efter förhandlingar inte nått en överenskommelse om förnyande av hyresavtalet för marken på fastigheten. Den nya hyra som markägaren föreslog för TTF var [REDACTED] bundet till levnadskostnadsindexet, och TTF ansåg att detta var oskäligt.
- Eftersom en överenskommelse med markägaren inte har nåtts och om inte placeringstillstånd beviljas, uppstår en betydande säkerhetsrisk om masten måste rivas. Meddelandetraffiken i området (flera operatörers kunder) är beroende av det trådlösa mobilnät som byggts ut från masten.
- Objektet är byggt år 1998, och masten behöver inte längre särskilda myndighetstillstånd.
- Enligt TTF skulle det vara oskäligt att kräva att radiomasten rivs och att en ny byggs i närheten. I synnerhet eftersom radiotekniska krav måste beaktas i placeringen av den nya masten. Att ersätta den gamla masten på ett radiotekniskt tillfredsställande sätt skulle orsaka oskäliga kostnader på minst 285 000 € för TTF.
- Objektet har underhållits regelbundet, och det finns en serviceförbindelse till masten. Som serviceförbindelse fungerar en grusväg från Oljevägen, från vilken det går en serviceväg som TTF låtit bygga till platsen för masten. Servicevägen som den sökande låtit bygga går genom den fastighet där masten finns. Hyresavtalet för marken har inkluderat rätt att använda servicevägen i fråga.
Masten underhölls senast 2016 (ska underhållas nästa gång 2024) och har mycket livstid kvar (uppskattningsvis 50 år från det att den blev klar, det vill säga till år 2048).

- Om konstruktionen någon gång inte längre behövs rivs den och fastighetens område städas upp.
- Parterna har inte lyckats nå en överenskommelse om placeringen. Fastighetsägaren har sagt upp det befintliga hyresavtalet för marken, som upphörde att gälla 31.12.2022.

Lagstiftning

Lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014)

229 § ([30.12.2020/1207](#)) Teleföretags rätt att placera telekablar, basstationer och radiomaster

För allmänna kommunikationsförbindelser har teleföretag, under de förutsättningar som anges i detta kapitel, rätt att på ett område som ägs eller innehas av någon annan placera

1) telekablar med tillhörande utrustning, smärre konstruktioner och stolpar,

2) radiomaster med basstationer för mobilnät med tillhörande utrustning, kablar och smärre konstruktioner,

3) basstationer för mobiltelefoni som är trådlösa accesspunkter med kort räckvidd och vars överensstämmelse med kraven har säkerställts på det sätt som anges i denna lag och som har de tekniska och fysiska egenskaper som anges i en sådan genomförandeakt av kommissionen som avses i artikel 57.2 i kodexdirektivet, samt tillhörande utrustning och kablar,

4) andra än i 2 eller 3 punkten avsedda basstationer för mobilnät med tillhörande utrustning och kablar.

För placering eller ibruktagande av i 1 mom. 3 punkten avsedda basstationer behövs inte ett sådant administrativt tillstånd av en myndighet som förutsätts någon annanstans i lag, om inte orsaker som hänför sig till skydd av byggnader, konstruktioner eller platser med ett arkitektoniskt eller historiskt värde eller med ett naturvärde eller till den allmänna säkerheten kräver det.

I 1 mom. 3 och 4 punkten avsedda basstationer samt tillhörande utrustning och kablar får under de förutsättningar som anges i detta kapitel också placeras i byggnader som ägs eller innehas av någon annan. Bestämmelser om övriga förutsättningar för placering av sådana konstruktioner och delar av nät och sådan utrustning som avses i 1 mom. utfärdas särskilt.

Teleföretaget ska avtala om placering enligt 1 mom. med ägaren eller innehavaren av fastigheten, byggnaden eller konstruktionen. Om inget avtal om placering har nåtts med ägaren av en fastighet eller byggnad, kan ett ärende som gäller placeringen föras till kommunens byggnadstillsynsmyndighet för avgörande.

Om en myndighet innehar en fastighet, byggnad eller någon annan konstruktion som tekniskt lämpar sig som värd för basstationer som avses i 1 mom. 3 punkten eller som behövs för att sådana basstationer ska kunna förbindas med ett stamnät, ska myndigheten på förhand göra villkoren för möjligheten att placera basstationer på fastigheten eller i byggnaden eller konstruktionen tillgängliga.

Villkoren ska vara rättvisa, skäliga, transparenta och icke-diskriminerande. I villkoren kan de grunder som avses i 2 mom.

beaktas. Myndigheten ska göra villkoren tillgängliga via en sådan central informationspunkt som avses i [5 § i lagen om sambyggnad](#)

[och samutnyttjande av nätinфраstruktur \(276/2016\)](#). Myndigheten ska tillgodose varje rimlig begäran om tillträde som uppfyller villkoren. Ett i detta moment avsett ärende som gäller placering kan föras för avgörande till kommunens byggnadstillsynsmyndighet.

I 5 mom. avses med myndigheter statliga myndigheter, kommunala myndigheter och statliga affärsverk.

Ett i 1 mom. avsett avtal om placering av telekablar, radiomaster, basstationer och tillhörande konstruktioner och utrustning är bindande också för en ny ägare eller innehavare av fastigheten, byggnaden eller konstruktionen.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om fastighetsägare och fastighetsinnehavare gäller också ägare och innehavare av allmänna områden.

[230 §](#) Placeringsplan

Om parterna inte kommer överens om placering enligt 229 § på en annans fastighet eller i en annans byggnad, ska teleföretaget upprätta en plan för placeringen (*placeringsplan*).

Placeringsplanen ska i behövlig utsträckning innehålla

- 1) en karta som visar var telekablar, radiomaster och de tillhörande konstruktionerna ska placeras,
- 2) en karta som utvisar fastighetsindelningen och där fastigheterna på området och teleföretagets existerande basstationer har märkts ut,
- 3) en handling som i detalj utvisar hur telekablar, basstationer och radiomaster med tillhörande konstruktioner och utrustning ska placeras samt hur och när de ska byggas,
- 4) en byggplan som utvisar hur telekabelstråk ska märkas ut i terrängen,
- 5) en redogörelse för behovet av myndighetstillstånd för placeringen,
- 6) en plan för underhåll av konstruktioner, delar av nät och utrustning som ska placeras,
- 7) en uppskattning av nivån på utrustningens energiförbrukning,
- 8) återställandeåtgärder efter att placeringsbehovet upphört.

[231 §](#) Information om placeringsplaner

Teleföretaget ska för kännedom sända placeringsplanen till samtliga fastighetsägare och byggnadsägare och andra vars intressen eller rättigheter planen berör. I meddelandet ska de fastigheter nämnas som berörs av planen. I meddelandet ska det dessutom nämnas att fastighetsägare och de vars intressen eller rättigheter planen berör har rätt att inom en viss tid framställa anmärkning mot placeringsplanen hos teleföretaget.

[232 §](#) Anmärkning

Fastighetsägare, byggnadsägare och andra vars intressen eller rättigheter berörs av en placeringsplan har rätt att framställa anmärkning hos teleföretaget inom 30 dagar efter att ha fått kännedom om en placeringsplan enligt 231 §.

[233 §](#) Beslut om placering på områden eller i byggnader som ägs eller innehas av någon annan

Om överenskommelse inte nås om placeringen kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet på ansökan av teleföretaget besluta ge

detta placeringsrätt genom att fastställa den placeringsplan som avses i 230 §.

En förutsättning för att placeringsplanen ska fastställas är att den uppfyller de förutsättningar som avses i 234 §. Vid behov kan byggnadstillsynsmyndigheten avkräva teleföretaget ytterligare uppgifter om hur förutsättningarna har uppfyllts samt kräva ändringar i placeringsplanen.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan av grundad anledning, och under förutsättning att verkställigheten inte gör det meningslöst att söka ändring, ge rätt att helt eller delvis utföra byggarbete eller någon annan åtgärd innan ett placeringsbeslut enligt 1 mom. har vunnit laga kraft (*rätt att påbörja arbeten*). I övrigt tillämpas på rätten att påbörja arbeten [144 § i markanvändnings- och bygglagen \(132/1999\)](#).

[234 §](#) Förutsättningar för placering

Telekablar, radiomaster och basstationer får inte placeras i strid med detaljplanen eller så att genomförandet av en gällande landskaps- eller generalplan försvåras. Placeringen får inte heller försvåra planläggningen.

En förutsättning för placering av sådana i 229 § 1 mom. avsedda telekablar, basstationer och radiomaster som tjänar allmänna kommunikationsförbindelser är att placeringen inte på något annat sätt kan ordnas på ett tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader. När beslutet om placeringen fattas ska det beaktas att fastigheten och byggnaden inte orsakas onödig olägenhet. Placeringen och underhållet av telekablar, radiomaster och basstationer med tillhörande utrustning får inte orsaka sådana olägenheter eller skador för användningen av fastigheten och för byggnaden som kan undvikas till skäliga kostnader. Telekablar ska i den utsträckning det är möjligt placeras på sådana vägområden som avses i lagen om trafiksystem och landsvägar ([503/2005](#)) eller på sådana allmänna områden som avses i fastighetsbildningslagen ([554/1995](#)). ([30.12.2020/1207](#))

[235 §](#) Ändring eller upphävande av placeringsrätt

En placeringsrätt som baserar sig på ett placeringsbeslut enligt 233 § 1 mom. kan ändras eller upphävas genom beslut av kommunens byggnadstillsynsmyndighet, om parterna kommer överens om detta. Utan samtycke av teleföretaget kan placeringsrätten ändras eller upphävas genom beslut av kommunens byggnadstillsynsmyndighet, om

- 1) placeringsrätten på grund av förändrade förhållanden har blivit onödig eller har förlorat en stor del av sin betydelse,
- 2) den olägenhet som placeringsrätten orsakar har blivit oskälig för fastigheten eller byggnaden och ändringen eller upphävandet av placeringsrätten inte orsakar innehavaren av placeringsrätten betydande olägenhet, eller
- 3) placeringsrätten betydligt försvårar genomförandet av detaljplanen.

På beslut av kommunens byggnadstillsynsmyndighet enligt 2 mom. tillämpas den rätt att påbörja arbeten som avses i 233 §.

[236 §](#) Rätt att i samband med placeringsrätt utföra bygg- och underhållsarbeten på andras områden och byggnader
Om det är nödvändigt för att genomföra placeringen av telekablar eller radiomaster, får teleföretag vars rätt baserar sig på beslut enligt 233 § 1 mom., utan ägarens eller innehavarens tillstånd men genom att uppfylla övriga myndighetskrav, fälla träd och andra växter på ett område enligt placeringsplanen, förse byggnader och konstruktioner med behövlig utrustning samt utföra andra byggarbeten på området. Teleföretagets anställda och entreprenörer som teleföretaget valt har i detta syfte rätt att röra sig på privat område och placera ut behövliga märken i terrängen.

Teleföretaget ska i andra än brådskande fall ge områdets ägare och innehavare möjlighet att själv utföra de åtgärder som nämns i 1 mom.

En byggnads ägare eller innehavare ska tillåta att ett teleföretag som har placeringsrätt enligt ett beslut som avses i 233 § 1 mom., på ett ändamålsenligt sätt placerar en basstation med tillhörande utrustning i byggnaden och ansluter utrustningen till kommunikations- och elnätet. Vid behov ska ägaren eller innehavaren tillåta teleföretaget att bygga de utrymmen som behövs. Byggnadens ägare eller innehavare ska ge teleföretagets anställda och entreprenörer som teleföretaget valt tillträde till byggnaden och de utrymmen de behöver komma in i för installation och underhåll av basstationen med tillhörande utrustning.

Efter arbeten som avses i denna paragraf ska teleföretaget istandsätta området och utrymmena med omgivning.

[237 §](#) Ersättningar för placering

Ägaren och innehavaren av en fastighet, kommunen i egenskap av ägare och innehavare av allmänna områden samt staten i egenskap av ägare och innehavare av allmänna vägområden har rätt till full ersättning för olägenheter och skada som orsakats av placering som avses i 229 § 1 mom. 1 punkten.

Ägaren och innehavaren av en fastighet, ägaren och innehavaren av en byggnad samt kommunen i egenskap av ägare och innehavare av allmänna områden har rätt att få full ersättning för placering som avses i 229 § 1 mom. 2–4 punkten. Bestämmelser om ersättningen finns i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter ([603/1977](#)), nedan *inlösningslagen*. ([30.12.2020/1207](#))

Om överenskommelse inte nås om ersättningen ska ärendet avgöras i den ordning som anges i inlösningslagen.

Utredning av ärendet:

Kan 233 i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014) tillämpas i avgörandet av ärendet. Borgå stads jurist framförde en fråga om tolkning av lagens tillämplighet till kommunikationsministeriet i samband med det förra placeringsbeslutet för masten. Kommunikationsministeriet vidarebefordrade frågan om tolkningen av lagens tillämplighet till Traficom (Transport- och kommunikationsverket). En ledande sakkunnig vid Traficom svarade att placeringsrätten enligt 233 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation inte kan anses begränsa sig endast till nya basstationer som byggs.

Uppfylls förutsättningarna för placering enligt 234 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014). Enligt 1 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation: *"Syftet med denna lag är att främja utbudet och användningen av elektroniska kommunikationstjänster samt att säkerställa att kommunikationsnät och kommunikationstjänster på skäliga villkor är tillgängliga för alla i hela landet. Syftet är också att trygga en effektiv och störningsfri användning av radiofrekvenser samt att främja konkurrensen och säkerställa att kommunikationsnäten och kommunikationstjänsterna är tekniskt utvecklade, håller god kvalitet, är driftsäkra och trygga samt har förmånliga priser. Lagen syftar också till att trygga den elektroniska kommunikationens konfidentialitet och att värna om integritetsskyddet."*

Masten som ansökan gäller har funnits på fastigheten [REDACTED] sedan år 1998. Hyresavtalet för marken har sagts upp så att det upphörde att gälla 31.12.2022. Av parternas synpunkter framgår att man förhandlat om en förlängning av hyresavtalet för marken, men inte nått samförstånd. Markägaren har erbjudit ett skäligt avtal med en årlig hyra på [REDACTED], som skulle gälla tills vidare med en uppsägningstid på ett halvt år. Byggnadstillsynsmyndigheten kan dock inte besluta om hyran eller avgöra en tvist mellan parterna om hyran, utan kan endast avgöra ärendet enligt 229 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation. Byggnadstillsynsmyndighetens uppgift är endast att besluta om placeringsrätten enligt villkoren i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation.

Ansökan innehåller den placeringsplan som krävs. Berörda parter har haft möjlighet att lämna in anmärkningar om placeringsplanen (information, lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation 231 §), och den sökande har också lämnat in ett bemötande om de anmärkningar som lämnats in. Byggnadstillsynen har också begärt ett bemötande av den berörda parten gällande placeringsansökan med bilagor och den sökandes bemötande av anmärkningen av placeringsplanen.

Parterna har i sin anmärkning i synnerhet lyft fram följande:

- Enligt partens åsikt bör ansökan enligt lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation avslås, eftersom parten är beredd att ingå ett hyresavtal.
- Parten har ett gällande (fram till 2029) marktäktstillstånd och ett tillstånd för att ta emot överskottsmassor på fastigheten där masten finns. Parten är orolig: skadas mastens teknik av stenbrytning och annan marktäkt?
- Den engångsersättning på [REDACTED] /25 år [REDACTED] som TTF föreslår är ogrundad.
- De alternativ som framförts för andra placeringar av masten är inte oskäligen. Däremot visar TTF:s dokument om

täcknings-/serviceområden att en mast enligt denna ansökan inte behövs, eftersom området saknar bosättning.

- Masten orsakar verkliga och onödiga olägenheter för marktäkt. Marktäktsaktörer ska inte behöva utföra utvärderingar av vibrationskänslighet eller brytningssyner i sitt eget område.
- Markägaren har också köpt grannfastigheten och planerar ett solkraftverk i området. Masten avgränsar enligt markägaren ett område på 3 ha av fastigheten. Markägaren vill bygga ett solkraftverk och menar att masten orsakar olägenheter för solkraftverkets paneler.

Förutsättningar för placeringen:

Förutsättningarna för placeringen uppfylls i fråga om planen.

Förverkligandet av delgeneralplanen påverkas inte av att den befintliga masten bibehålls. Enligt den gällande delgeneralplanen för området har området anvisats som ett område som domineras av skogsbruk (M-5).

Delgeneralplanen godkändes av kommunfullmäktige år 1996 och saknar rättsverkningar.

Placeringen kan inte på något annat sätt ordnas på ett tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader, och TTF har framfört att en kostnad på minst 285 000 € är oskälig för dem och att det inte kan garanteras att andra placeringar fungerar.

Placeringen får inte orsaka oskäliga olägenheter för fastigheten. TTF har i sitt bemötande uppgett att masten inte orsakar olägenheter för stenbrytning och marktäkt. TTF har också framfört i sitt bemötande att inga oskäliga olägenheter orsakas för ett eventuellt solkraftverk, om ett sådant placeras i området.

Bilagor:

Telia Towers Finlands ansökan om placeringstillstånd med bilagor
Partens anmärkning med bilagor
Utlåtanden

Motiveringar till beslutet:

En förutsättning för placering av sådana telekablar, basstationer och radiomaster som avses i 234 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation och som tjänar allmänna kommunikationsförbindelser är att placeringen inte på något annat sätt kan ordnas på ett tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader. Den utrustning för kommunikationsnät som placeringsbeslutet gäller ska tjäna allmänna kommunikationsförbindelser. Enligt ansökan har även andra aktörer hyrt in sig i TTF:s mast.

För den nuvarande lösningen finns ett åtgärdstillstånd från byggnadstillsynsmyndigheten. I fråga om markanvändningen finns inga hinder för att fastställa placeringen.

En förutsättning är också att placeringen inte på något annat sätt kan ordnas på ett tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader. Den sökande har i sin ansökan föreslagit två alternativa placeringar.

I beslutet om placeringen ska man också fästa uppmärksamhet vid att inga oskäliga olägenheter orsakas för fastigheten och att placeringen och underhållet av utrustningen inte får orsaka sådana olägenheter eller skador för fastigheten som skulle kunna undvikas till skäliga kostnader.

Det bör även noteras att det enligt 235 § i lagen om elektronisk kommunikation också är möjligt att ändra eller upphäva placeringsrätten utan teleföretagets samtycke, om den olägenhet som placeringsrätten orsakar har blivit oskälig för fastigheten och ändringen eller upphävandet av placeringsrätten inte orsakar innehavaren av placeringsrätten betydande olägenhet eller om placeringsrätten betydligt försvårar genomförandet av detaljplanen.

Enligt 233 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet av grundad anledning ge rätt att helt eller delvis utföra en åtgärd innan ett placeringsbeslut har vunnit laga kraft (rätt att påbörja arbeten). I övrigt tillämpas på rätten att påbörja arbeten 144 § i markanvändnings- och bygglagen. Därför ska den sökande ställa en godtagbar säkerhet enligt 144 § i markanvändnings- och bygglagen till byggnadstillsynsmyndigheten för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som upphävande av beslutet eller ändring av tillståndet kan orsaka.

Fastighetsägaren har enligt 237 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation rätt till ersättning för olägenheter och skada som orsakats av placering som avses i 229 §.

Enligt 238 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation ska byggnadstillsynsmyndighetens beslut antecknas i fastighetsdatasystemet.

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar att

- anteckna Telia Towers Finland Oy:s ansökan om placeringstillstånd daterad 21.11.2022 med bilagor för kännedom

- anteckna de bemötanden som fåtts i ärendet för kännedom

- konstatera att förutsättningarna för placering enligt 234 § lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation

(917/2014) uppfylls och bekräfta Telia Towers Finland Oy:s placeringsplan enligt ansökan

- bevilja rätt att påbörja arbeten enligt

233.3 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014) Telia Towers Finland Oy ska ställa en godtagbar

säkerhet enligt 144 § i markanvändnings- och bygglagen för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som

upphävande av beslutet eller ändring av tillståndet kan orsaka senast på dagen för delgivning av beslutet.

- meddela om beslutet till den fastighetsregisteransvariga för anteckning i fastighetsdatasystemet när placeringsbeslutet har vunnit laga kraft
- den sökande ska ställa en säkerhet på 10 000 €.

För placeringsbeslutet debiteras en avgift på 1 000 € enligt byggnadstillsynens avgiftsgrunder (19 § 600 €, 11 § 400 €).

Säkerhetssumma 10 000 €.

Beslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade att

- anteckna Telia Towers Finland Oy:s ansökan om placeringstillstånd daterad 21.11.2022 med bilagor för kännedom
- anteckna de bemötanden som fåtts i ärendet för kännedom
- konstatera att förutsättningarna för placering enligt 234 § lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014) uppfylls och bekräfta Telia Towers Finland Oy:s placeringsplan enligt ansökan
- bevilja rätt att påbörja arbeten enligt 233.3 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014) Telia Towers Finland Oy ska ställa en godtagbar säkerhet enligt 144 § i markanvändnings- och bygglagen för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som upphävande av beslutet eller ändring av tillståndet kan orsaka senast på dagen för delgivning av beslutet.
- meddela om beslutet till den fastighetsregisteransvariga för anteckning i fastighetsdatasystemet när placeringsbeslutet har vunnit laga kraft
- den sökande ska ställa en säkerhet på 10 000 €.

För placeringsbeslutet debiteras en avgift på 1 000 € enligt byggnadstillsynens avgiftsgrunder (19 § 600 €, 11 § 400 €).

Säkerhetssumma 10 000 €.