

Tele-, ym. mastojen sijoittaminen Loviisan kaupungin omistamilla alueilla, hinnoittelu ja luovutusehdot

EKIL 28.08.2025
772/02.05.00/2025

Valmistelijat

Maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaupunkisuunnitteluosasto neuvottelee ja laatii kaupungin omistamille alueille luovutuskirjat, jotka solmitaan teleoperaattorien kanssa mastojen sijoittamiseksi kaupungin omistamille alueille. Vuokrasopimukset ovat tavallisesti 10–20 vuotta. Telemastoja on sijoitettu kaupungin omistamille sekä asemakaava-alueille että kaavan ulkopuolisille alueille.

Kaupunkisuunnitteluosasto on todennut tarpeelliseksi laatia telemastoihin liittyvän hinnoittelun, joka koskee sekä asema- ja yleiskaavoitettua ja kaavoittamatonta aluetta. Maanluovutuksen periaatteista päättää 1.1.2025 voimaantulleen hallintosäännön (Kaupunginvaltuusto 13.11.2024 § 132) 77. §:n mukaisesti kaupunginvaltuusto. Kaupungin omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti siltä osin kuin toimivaltaa asiassa ei tässä pykälässä ole delegoitu toimielimille ja viranhaltijoille. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Samaisessa hallintosäännössä omaisuuden luovuttamisesta mainitaan maankäyttöinsinöörin toimivallan osalta seuraavaa: ”luovuttaa (myy tai vuokraa) kaupungin rivi-, omakoti- ja pientalotontit sekä kerrostalotontit ja muut asemakaavoitetut alueet soveltuville osin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymän hinnaston sekä kaupunginvaltuuston päättämien luovutusehtojen mukaisesti lukuun ottamatta elinvoimakehittäjälle osoitettua päätösvaltaa.”

Telemastojen maanvuokraamisen periaatteet

Telemastot ovat rakenteita, joita käytetään:

- Matkapuhelinverkkojen tukiasemien sijoittamiseen (esim. 4G/5G)
- Radio- ja televisiolähetysten välittämiseen
- Langattomien internet-yhteyksien tarjoamiseen
- Joissain tapauksissa myös viranomaisviestintään ja tutkajärjestelmiin

Telemastot voidaan perustaa eri tavoin riippuen maastosta ja maston koosta:

- Betoniperustus: yleisin tapa, jossa maston jalka ankkuroidaan betonilaattaan tai -paaluihin
- Kallioankkurointi: käytetään kallioisessa maastossa, jossa masto kiinnitetään suoraan kallioon
- Kevyet perustukset: pienemmissä mastoissa voidaan käyttää ruuvipaaluja tai muita kevyempiä ratkaisuja

Lisäksi korkeammissa mastoissa käytetään haruksia, joilla mastoa tuetaan vaijerien avulla. Harukselliset mastot edellyttävät laajempaa pinta-alaa, joka tulee varata maston käyttöön.

Mastojen korkeudet vaihtelevat käyttötarkoituksen, sijainnin ja maastonmuotojen mukaan matkapuhelinmastojen tyypillisesti 30–60 metristä yli 300-metrisiin radiomastoihin. Pienet tukiasemat (esim. kaupungeissa): voivat olla vain 10–20 metriä korkeita ja sijoitettu rakennusten katoille.

Telemastojen sijoittamisesta päätetään erillisellä rakentamis- ja/tai poikkeamisluvalla. Todettakoon, että mastojen sijoittamista maisemallisesti tai rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön tulee välttää.

Sijainnista, maston korkeudesta ja siitä, onko kyseessä haruksellinen masto, riippuvat sen vaikutukset ympäristöönsä. Hinnoittelu on syytä sitoa osaltaan maston ympäristövaikutuksiin sekä sijaintiin. Edellä mainittujen seikkojen mukaisesti ympäristövaikutusten kasvaessa mastojen vuosivuokrat määräytyvät seuraavasti:

Korkeus (m) perustuksesta	hinta (asemakaava/yleiskaava/ suunnittelutarve)	haruksilla
0–30	910 €	1 092 €
30–60	1 300 €	1 560 €
60–90	1 690 €	2 028 €
90–120	2 197 €	2 636 €
120–	2 856 €	3 427 €

Kaavattomilla alueilla ja alueilla, joihin ei kohdistu suunnittelutarvetta, vuokrahintaa alennetaan yllä mainitun taulukon mukaisesta -20 %. Mikäli mastolle luovutettava alue on pinta-alaltaan tavanomaista suurempi, tai sijoittamisesta aiheutuu vaikutuksia maankäytölle, voidaan edellä mainittuja hintoja korottaa enintään 30 %.

Edellä mainittua hinnoittelua tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä. Tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden keskimääräistä elinkustannusindeksiä. Tarkistuspäivä on kunkin vuoden maaliskuun ensimmäinen päivä.

Huomioitavia luovutusehtoja mastoille tarkoitettujen alueiden vuokraamisessa:

- Vuokralaisen on hankittava tarvittaessa lausunto maston sijoittamisesta siltä viranomaiselta, jolle asian harkintavalta kuuluu.
- Mikäli vuokralainen poikkeaa lupaehdoista ilman asiasta päättävän lupaviranomaisen suostumusta, vuokralainen maksaa sopimussakkona korotettua vuosivuokraa sopimusriikkeen ajalta, joka on kaksi kertaa vuosivuokra.
- Väistämisvelvollisuus: Vuokranantajalla on oikeus edellyttää vuokralaista purkamaan rakennelmat ja keskeyttämään sopimuksen mukainen toiminta, mikäli aluetta tullaan tarvitsemaan kaavoituksen myötä johonkin muuhun käyttötarkoitukseen.

Kaikki ehdot kirjataan kulloiseenkin maanvuokrasopimukseen ja niissä käytetään tapauskohtaista harkintaa.

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy edellä mainituin perustein edellä mainitut hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet. Lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se

hyväksyy osaltaan kyseiset periaatteet.

Telemastojen luovutuspäätöksen voi tässä päätetyn hinnoittelun osalta tehdä maankäyttöinsinööri tai hänen estyneenä ollessa kaupunkisuunnittelupäällikkö.

Päätös

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuustolle