

Placering av tele- och andra master i områden ägda av Lovisa stad, prissättning och överlåtelsevillkor

NLIN 28.08.2025 § 124

Beredning

Markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Stadsplaneringsavdelningen förhandlar och utarbetar för områden ägda av staden överlåtelsehandlingar där man kommer överens med teleoperatörer om placering av master i områden som staden äger. Arrendeavtalen gäller vanligen 10–20 år. Telemaster har placerats i stadens områden både inom och utanför de detaljplanerade områdena.

Stadsplaneringsavdelningen har konstaterat att det är nödvändigt att utarbeta en prissättning för telemaster som gäller både det detaljplanerade och generalplanerade området och det oplanerade området. Det är stadsfullmäktige som fattar beslut om principerna för överlåtelse av mark i enlighet med 77 § i förvaltningsstadgan, som trädde i kraft 1.1.2025 (stadsstyrelsen 13.11.2024 § 132). Stadsstyrelsen fattar beslut om överlåtelse och uthyrning av stadens egendom i enlighet med de principer som stadsfullmäktige godkänt till de delar som befogenhet i denna paragraf inte har delegerats åt nämnder och tjänsteinnehavare. Stadsstyrelsen kan delegera sin befogenhet till andra organ och till tjänsteinnehavare.

I densamma förvaltningsstadgan nämns om markanvändningsingenjören befogenhet att markanvändningsingenjören "överlåter (säljer eller utarrenderar) stadens radhus-, egnahemshus- och småhustomter samt flervåningshustomter och övriga detaljplanerade områden till tillämpliga delar i enlighet med en taxa godkänd av näringslivs- och infrastrukturnämnden och överlåtelsevillkoren som stadsfullmäktige godkänt med undantag av den behörighet som getts till livskraftsutvecklare."

Principer för utarrendering av mark för telemaster

Telemaster är konstruktioner som används för:

- Placering av basstationer för mobiltelefonnät (till exempel 4G/5G)
- Förmedling av radio- och televisionssändningar
- Att erbjuda trådlösa internetuppkopplingar
- I vissa fall också för myndighetskommunikation och radarsystem.

Telemaster kan grundas på olika sätt beroende av terrängen och mastens storlek:

- Betonggrund: det vanligaste sättet där mastens fot ankras i en betongplatta eller -pålar
- Bergförankring: används i bergig terräng där masten fästs direkt på berget
- Lätta grunder: med mindre master kan man använda skruvpålar eller andra lättare lösningar.

För högre master används dessutom stag med vilka masten stöds med hjälp av vajrar. Master med stag förutsätter en större areal som ska reserveras för mastens användning.

Masters höjder varierar enligt användningsändamål, plats och terrängformer från mobiltelefonmaster som är typiskt 30–60 meter höga till över 300 meter höga radiomaster. Små basstationer (till exempel i städer): kan vara bara 10–20 meter höga och placerade på byggnaders tak.

Beslut om placering av telemaster fattas genom ett separat bygg- och/eller undantagslov. Det bör konstateras att man ska undvika att placera master i en landskapsmässigt eller byggnads- och kulturhistoriskt värdefull miljö.

Mastens konsekvenser för sin miljö beror på läget, mastens höjd och om det är en mast som har stag. Det är skäl att binda prissättningen delvis vid mastens miljökonsekvenser samt läge. I enlighet med de ovannämnda sakerna bestäms masternas årsarrenden i takt med miljökonsekvensernas ökande på följande sätt:

Höjd (m) från grunden	pris (detaljplan/generalplan/ planeringsbehov)	med stag
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 €

På oplanerade områden och områden som inte är i behov av planering sänks arrendet med 20 % från det som nämns i tabellen ovan. Ifall det område som överläts för masten är större än vanligt till sin areal eller placeringen medför konsekvenser för markanvändning kan de ovannämnda priserna höjas med högst 30 %.

Den ovannämnda prissättningen justeras årligen med levnadskostnadsindex. Som justeringsindex används det genomsnittliga levnadskostnadsindexet för föregående år. Justeringsdagen är den första mars varje år.

Överlåtelsevillkor att beakta vid utarrendering av områden avsedda för master:

- Arrendatorn ska skaffa vid behov ett utlåtande om mastens placering från den myndighet som har prövningsrätt i ärendet.
- Om arrendatorn avviker från tillståndsvillkoren utan samtycke från den tillståndsmyndighet som beslutar om frågan, ska arrendatorn som avtalsvite betala ett förhöjt årsarrende för den tid som avtalsbrottet gäller. Det förhöjda årsarrendet består av ett dubbelt årsarrende.
- Skyldighet att avstå från användning av området: Arrendegivaren har rätt att kräva att arrendatorn monterar ned konstruktionerna och avbryter den avtalsenliga verksamheten ifall området i och med planläggningen kommer att behövas för något annat användningsändamål.

Samtliga villkor antecknas i respektive arrendeavtal och fallspecifik prövning används vid dem.

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner på ovannämnda grunder de ovannämnda prissättnings- och överlåtelseprinciperna. Nämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de för sin del

godkänner de ifrågavarande principerna.

Beslutet om överlåtelse av telemaster kan för del av den prissättning som bestäms här fattas av markanvändningsingenjören eller då han är förhindrad chefen för stadsplaneringsavdelningen.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände på ovannämnda grunder de ovannämnda prissättnings- och överlåtelseprinciperna. Nämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de för sin del godkänner de ifrågavarande principerna.

Beslutet om överlåtelse av telemaster kan för del av den prissättning som bestäms här fattas av markanvändningsingenjören eller då han är förhindrad stadsplaneringschefen.

Fortsatt behandling

Stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige

STST 08.09.2025 § 300
772/02.05.00/2025

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner de ifrågavarande principerna på ovannämnda prissättnings- och överlåtelseprinciperna.

Beslutet om överlåtelse av telemaster kan för del av den prissättning som bestäms här fattas av markanvändningsingenjören eller då han är förhindrad stadsplaneringschefen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen deltog som inbjuden i sammanträdet och presenterade prissättningen och placeringen av masterna.

Föredraganden kompletterade sitt förslag:

Taxan träder i kraft när beslutet vinner laga kraft.

Priserna inkluderar inte gällande mervärdesskatt. På priserna läggs till den mervärdesskatt som gäller vid respektive tidpunkt.

Beslut

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige på ovanstående grunder godkänner de ovannämnda prissättnings- och överlåtelseprinciperna.

Beslutet om överlåtelse av telemaster kan i fråga om den prissättning som beslutats här fattas av markanvändningsingenjören eller då han är förhindrad av stadsplaneringschefen.

Taxan träder i kraft när beslutet vinner laga kraft.

Priserna inkluderar inte gällande mervärdesskatt. På priserna läggs till den mervärdesskatt som gäller vid respektive tidpunkt.

Paragrafen justerades omedelbart.