

**Telia Towers Finland Oy:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen uusiminen Norrbyssä**

17/10.00.02.05/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.02.2020 § 16

**Valmistelija  
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066  
Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Telia Towers Finland Oy haluaa uusia telemastolle tarkoitettua [Kalliorinne-kadun varressa Norrbyssä sijaitsevan](#) alueen vuokrasopimuksen. Nykyinen sopimus on 10-vuotinen ja voimassa 30.3.2020 saakka. Hakija toivoo, että uusi sopimus voitaisiin tehdä 20-30 vuodeksi. Hakija toivoo, että kiinteistöillä 445-11-9901-0, 445-21-9901-0 ja 445-508-2-151 sijaitseva nykyinen 50 m<sup>2</sup>:n kokoinen vuokra-alue pysyisi ennallaan.

Masto on rakennettu vuonna 2010 ja se sijaitsee korkeajännitelinjojen ja Kalliorinteen lähellä Norrbyn teollisuusalueen ja Kalliorinteen asuinalueen välissä. 30 metrin korkea masto on tarkoitettu matkapuhelinliikenteelle ja sen vieressä on siihen liittyvä laitetilä. Asemakaavassa alue on varattu puistoalueeksi ja kaduksi. Nykyinen vuosivuokra on ollut 150 euroa.

Paraisten kaupunki on antanut vuokralle neljä telemastoille tarkoitettua aluetta Paraisten keskustasta ja sen lähistöltä. Vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti olleet 10-vuotisia. Mastokohtainen vuokra kaupungissa vaihtelee 150 ja 1 000 euron välillä. Yksi hintaeroa selittävä tekijä on se, että mastot ovat eri korkuisia ja vaativat eri kokoisia alueita (50-3 000 m<sup>2</sup>). Aluetta tarvitaan maston ja mahdollisen laitetilän sijoittamiseen. Tämän lisäksi tarvitaan myös suoja-alue vaijereiden virtittämisestä ja puiden ja muiden ongelmia mahdollisesti aiheuttavien asioiden poissa pitämistä varten. Kolme neljästä vuokrasopimuksesta uusitaan tänä vuonna, joten kaupungin telemastojen hinnoitteluperusteita voisi olla syytä tarkastaa.

Telemasto on yhdyskuntaa hyödyttävä palvelu, mutta monilla yhtiöillä on omat mastot, ja telemastomarkkinoilla käydään kilpailua ja tehdään bisnestä. Mastot sijoitetaan pääsääntöisesti ET-alueelle, eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle. Asemakaavoitus ei joka tapauksessa ole ehtinyt vastata mobiiliratkaisujen tuomiin uusiin haasteisiin. Vaihtoehtoiset sijoituspaikat ovat kauempana keskustasta, esim. metsätalousalueella tai, kuten tässä tapauksessa, kadun varressa.

Vuokran peruste ja alueiden suuruus vaihtelevat hyvin paljon eri kunnissa. Jotkut kunnat soveltavat asemakaava-alueella sijaitsevalle mastoalueelle samaa vuokraa kuin läheisille omakotitalotonteille. Vuokra voi myös olla hieman alhaisempi, esim. 2/3 omakotitalotontin vuosivuokrasta. Jotkut ottavat huomioon ainoastaan maston korkeuden. Toisilla kunnilla taas on käytössään yhdistelmä, joka perustuu maston korkeuteen, laitetilän kokoon ja käytettyyn maa-alaan.

Ehdotuksena on, että yhtenä ratkaisevana tekijänä voitaisiin pitää antennin korkeutta alla olevan taulukon mukaisesti. Maa-alueiden hintaero voisi kuitenkin olla lisätekijä asemakaavoitettujen ja -kaavoittamattomien alueiden erottamiseksi. Asemakaavoitettujen alueiden maa-alueiden vuotuinen lähtövuokra voisi olla 5 % alueen arvosta. Esim. raakamaan hinnan yläpää 2,5 euroa/m<sup>2</sup> asemakaavoitetuille alueille.

Avgift enligt antennhöjd	
Höjd högst, m	Årsavgift €
5	500
15	600
25	700
35	800
45	900
50 m och högre	1000

Tillägg för använd markareal	€/m <sup>2</sup> * 5%
Detaljplanerade områden	2,5
Övriga områden	0

Kyseiselle mastolle tämä tarkoittaisi seuraavaa: Maston korkeuden mukainen maksu 30 m = 800 euroa + käytetyn maa-alan maksu 50 m<sup>2</sup> \* 2,5 euroa/m<sup>2</sup> \* 5 % = 6,25 euroa, kokonaisvuokra 806,25 euroa vuodessa.

**Liite**

11. Kartta

**Ehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Telia Towers Finland Oy:lle noin 50 m<sup>2</sup>:n kokoisen alueen kiinteistöistä 445-11-9901-0, 445-21-9901-0 ja 445-508-2-151 telemaston ja siihen kuuluvien laitteiden sijoittamiseksi 1.4.2020-31.3.2030. Vuotuinen vuokra, 806,25 euroa, sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Tiedoksianto**

Hakija, sopimussihteeri