

Mastojen ja laittilojen vuokraus

Kaupunginhallitus 11.09.2023 § 380
671/10.00.02/2023

Valmistelija kaupungeingeodeetti Matti Kivistö, maankäyttöinsinööri Kim Harlamow

Kokkolan kaupunki on vuokrannut useita alueita eri tyyppisiä mastoja ja laittiloja varten. Tällä hetkellä on vireillä kuusi uutta kohdetta (kolme Digita Oy:lle, yksi Elisa Oyj:lle, yksi DNA Oy:lle ja yksi Lounea Oy:lle.

Näiden lisäksi on vuokrasopimuksien uusiminen ajankohtainen Elisa Oyj:lle, jonka sopimus päättyy 2023 ja Telia Towers Finland Oy:lle, joka on päättynyt vuonna 2022.

Nykyiset vuokrasopimukset on laadittu yksittäistapauksina ja vuokrataso on päätetty jokaisessa kohteessa erikseen. Yritysten yhdenmukaisen kohtelun vuoksi on vuokran suuruuden määrittelystä syytä tehdä ohjeistus.

Kokkolan kaupungin vuokrat ja korvaukset ovat tällä hetkellä valtakunnallisella tasolla tarkasteltuna maltillisia. Vuokraa alueista peritään noin 100 eurosta/vuosi 1500 euroon/vuosi pääosan ollessa 400-500 euroa/vuosi. Vuokra-alueiden koko on pääasiassa 50-300 neliöstä aina 7000 neliömetriin saakka.

Masto- ja laittila-alueiden vuokraus muissa kaupungeissa

Valtakunnallisella tasolla masto- ja laittiloja varten vuokrattujen alueiden vuokrauskäytäntö on kirjavaa. Vuokra voi perustua pelkästään maston korkeuteen, pelkästään kiinteään laittilan vuokraan, näihin molempiin tai pelkkiin maapohjan vuokriin. Vuokrat maksetaan joskus kertakorvauksena, joskus vuosivuokrana.

Raumalla hinnoittelu perustuu maston korkeuteen (30 euroa / mastometri) ja maa-alueen vuokraan (keskimäärin 0,30 euroa /m²). Viimevuosien tyypilliset vuosivuokrat ovat vaihdelleet noin 1200–2200 euron välillä, mastojen korkeuden ollessa noin 30-40 metriä. Riihimäellä mastojen maanvuokranarviointiin on käytetty ulkopuolista arvioitsijaa. Heillä esimerkiksi haja-asutusalueella 500 m²:n kokoisen, harustyyppisen maston vuosivuokraksi on määritelty 1500 euroa vuodessa eli 3€/m² mikä vastanee paikkakunnan haja-asutusalueen maapohjan arvoa.

Lahdessa käytetään porrastettua hinnoittelua maston korkeuteen perustuen (1200 –4200 euroa / vuosi) sekä kiinteää laittilahinnoittelua (420 euroa / vuosi).

Jyväskylässä kaupungin omistamia alueita masto- ja laittilahankkeisiin vuokrattaessa on ollut käytäntönä, että vuokra-aika on 25 vuotta ja vuokra suoritetaan kertakaikkisena siten, että se vastaa alueen keskimääräisen (225 k-m²) omakotitontin hintaa. Jos

kyseessä on ollut pelkkä laitetila, vuokraa on peritty puolet kertakaikkisen vuokran määrästä.

Eräissä kunnissa korvaus perustuu suoraan vuokra-alueen maapinta-alaan. Maapinta-alan vuokrataso on edelleen määritetty mm. tonttityypin tai kaavamääräyksen perusteella. Turussa em. vuokra-alueiden hinta perustuu maston sijaintialueen omakotitonttien neliöhinnointeluun. Käytössä on kuitenkin minimilähtöhinta (1500 euroa/vuosi), kun puhutaan muutamien kymmenien neliöiden vuokra-alueesta.

Tampereella vuosivuokraksi on määritelty kiinteä perusvuokra 18€/vuosi (1951:10=100), joka korotetaan elinkustannusindeksillä vastaamaan kunkin vuoden vuosittaista vuokraa. Vuoden 2022 vuosivuokra Tampereella ollut 363 euroa vuodessa, vuokrattavan maapinta-alan koosta tai maston pituudesta riippumatta.

Tyypillisimmät vuokra-alueet olivat noin 50 - 150 m² kokoisia alueita, joilla sijaitsee noin 30-50 m korkuinen masto sekä mastoa palvelevat laitetilat. Vuosivuokrien vaihtelu muutamien kyselyyn vastanneiden kuntien osalta on noin 300 – 2000 euroa / vuosi. Tavallisesti vuokraajat ovat noin 10 – 30 vuotta. Vuokra-alueet sijaitsevat asemakaava-alueilla useimmiten yleisillä alueilla.

Kaikkien kyselyiden ja selvitysten perusteella on havaittavissa, että masto- ja laitetilojen vuokranmäärittelyt ovat haastavia. Maltillista hintaa on aikaisemmin perusteltu sillä, että masto- ja laitetilat luokiteltaisiin yleishyödyllisiin toimijoihin, joille vuokrahinnointelu tulisi olla maltillinen. Tähän myös lainsäädäntö viittaa. Toisaalta jokainen tukiasemayritys luokitellaan samalla myös voittoa tavoittelevaksi kaupalliseksi toimijaksi, joille vuokranmääritys tulisi olla samalla tasolla kuin muilla teollisen tai kaupanalan toimijoilla. Eteläisessä Suomessa on meneillään joitakin tapauksia, joissa vuokrataso on noussut niin korkealle, että teleyritys on hakenut lain salliman sijoitusluvan rakenteille ja vuokran suuruus on viety Maanmittauslaitokselle päätettäväksi.

Traficom / Liikenne- ja viestintävirasto ovat teettäneet asiaan liittyvän Mastomarkkinaselvityksen, joka on oheisaineistona.

Oheisaineisto Mastomarkkinaselvitys

Ehdotus hinnoittelusta ja menettelytavoista

Mastopaikkojen ja laitetilojen vuokrauskäytännön tulee olla selkeä sekä vuokralaiselle että kaupungille. Vuokran määrittäminen ei saa myöskään aiheuttaa kohtuutonta työmäärää suhteessa alueesta saatavaan tuottoon.

Vuokra-alueiden maapinta-alat ovat usein pieniä ja sijaitsevat asemakaavan mukaisilla puisto-, erityis- tai viheralueilla, joilla ei perinteisesti ole rakennusoikeutta. Vuokranmääritys pelkästään maapohjan arvon kautta on siten ongelmallista ja erityisesti jos vuokra-alueella sijaitsee myös masto, joka on selvästi merkittävin haitta ympäristölle. Mastosta mahdollisesti vuokrattavat laitepaikat

tuottavat myös vuokralaiselle suurinta liiketaloudellista hyötyä. Sen vuoksi vuokranmäärityksen tulee perustua erillisen pinta-alahinnaston lisäksi myös maston korkeuteen

Vuokrat tulee sitoa elinkustannusindeksiin ja laskuttaa kaksi kertaa vuodessa normaalisti muun vuokralaskutusten yhteydessä. Vuokraajaksi ehdotetaan enintään kolmeakymmentä vuotta. Vuokralaiselle ei myönnetä vuokraoikeuden vapaata siirto-oikeutta.

Masto- ja laitetila-alueiden uudet vuokrasopimukset ja vuokrasopimusten jatkamiset päätetään edelleen kaupunginhallituksessa tapauskohtaisesti.

Ehdotus uudeksi hinnoitteluksi:

1 m² - 100 m² = 500 euroa
101 m² - 200 m² = 700 euroa
201 m² - 350 m² = 900 euroa
351 m² - 3000 m² = 1000 euroa

Yli 3000 m²:n kohteet käsitellään tapauskohtaisesti, joissa otetaan erityisesti huomioon alueen sijainti ja siitä koituva haitta.

Maston korkeudesta peritään 10 euroa / mastometri

Kaupunkiympäristön maankäyttöiimi on käsitellyt asiaa 6.9.2023 ja se puoltaa laadittua ehdotusta.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että:

1 Laittilojen ja niihin liittyvien mastojen vuokra määräytyy vuokrattavan alueen koosta riippuen seuraavasti:

1 m² - 100 m² = 500 euroa/ vuosi
101 m² - 200 m² = 700 euroa/vuosi
201 m² - 350 m² = 900 euroa/vuosi
351 m² - 3000 m² = 1000 euroa/vuosi

Yli 3000 m²:n kohteet käsitellään tapauskohtaisesti. Vuokria korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin nousun perusteella.

Maston korkeudesta vuokra on 10 euroa / mastometri

2 Vuokrat laskutetaan kaksi kertaa vuodessa kaupungin normaalin vuokralaskutuksen yhteydessä.

3 Vuokra-aika on enintään 30 vuotta.

4 Vuokrasopimusta ei voi vapaasti siirtää kolmannelle.

5 Muilta osin vuokrasopimuksina käytetään soveltuvin osin teollisuustonttien vuokrasopimusohjaa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.