

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 151

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 151

**Matkaviestintukiasema ja vastaaviin käyttötarkoituksiin vuokrattavien alueiden hinnoitteluperiaatteet aikavälille 1.1.2024 – 31.12.2028**

5431/10.00.00.03/2023

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

**Esittelijä**

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että matkaviestintukiasema- ja vastaaviin käyttötarkoituksiin vuokrattavat alueet hinnoitellaan liitteen taulukon hinnoilla ja vuokra-ajoilla aikavälillä 1.1.2024–31.12.2028. Lisäksi lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin päättämään yksittäisten alueiden vuokraamisista ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

**Perusteluosa**

Lahden kaupungilla on joulukuussa 2023 yhteensä 78 maanvuokrasopimusta koskien matkaviestintuki-asemien masto/pylväs- ja laitetilä-alueita. Vuokra-alueet sijaitsevat pääosin asema- tai yleiskaavan

viheralueilla. Noin puolet alueista on vuokrannut DNA Tower Finland Oy ja noin neljäsosan Telia Towers Finland Oy. Loppujen vuokraajia ovat mm. Elisa Oyj ja Digita Oy. Noin puolella vuokratuista alueista sijaitsee pelkkiä laitetiloja/muuntamoita. Pääosa mastoista/pylväistä on 26–50 metrin korkuisia. Sopimusten vuokratulot vuonna 2023 ovat noin 120 000 euroa.

Viime vuosina rakennetuille haruksettomille noin 30–50 metrin korkeille pylväille laitetiloinen on vuokrattu alle 100 m<sup>2</sup>:n maa-alueet. Korkeimmilla haruksilla varustetuilla mastoilla vuokra-alueet ovat pääosin noin 1 000 m<sup>2</sup>:n kokoisia suurimmillaan noin 2 200 m<sup>2</sup>. Pelkkien laitetilojen vuokra-alueet ovat pääosin alle 50 m<sup>2</sup>:n kokoisia.

Päätyviä sopimuksia uusitaan ja uusia tehdään vuosittain muutamia kappaleita. Teleoperaattoreiden mukaan on edelleen tarve tukiasemaverkon tihentämiseen. Jo rakenteilla olevaan 5G-matkaviestiverkkoon siirtyminen, sisätilapeitto, lisääntyvät kapasiteettivaatimukset ja asiakkaiden lisääntyvät laatuvaatimukset edellyttävät suurempaa tukiasematiheyttä. Käytännössä tämä edellyttää uusien matkaviestintukiasemien rakentamista.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa kaupungin asema- ja yleiskaavoituksesta vastaavat sekä vihertoimi katsovat onko sijoituspaikka edelleen kaupunkikuvan kannalta sopiva vai onko tarvetta muuttaa sijoituspaikkaa. Uusia sopimuksia tehtäessä toimija lähettää kaupungille hakemuksen maston/pylvään ja laittilan sijoituspaikaksi. Mikäli sijoituspaikkaa ei ole osoitettu asemakaavassa (esim. et-alue), kartoittavat kaavoituksesta vastaavat ja vihertoimi yhdessä toimijan kanssa sopivan sijoituspaikan ja samalla mm. rakennelmien korkeuden, muodon ja värin. Tämän jälkeen maapolitiikan osasto valmistelee alueen vuokraamispäätöksen ja tekee maanvuokrasopimukset.

Kaupunki on vuoden 2006 alusta lukien hinnoitellut matkaviestintukiasema- ja vastaavat alueet pylvään/maston korkeuden mukaan, ei pinta-alan. Samalla aikaisemmin käytössä olleista kertakorvauksista on siirrytty elinkustannusindeksiin sidottuihin vuosivuokriin. Vuokrataso on korotettu vuosien 2009, 2014 ja 2019 alussa ao. lautakunnan päätöksillä.

Teknisen ja ympäristölautakunnan 31.12.2023 voimassa olevan päätöksen 22.1.2019 § 11 perusteella masto/pylväs- ja laitetila-alueet on vuokrattu kymmeneksi vuodeksi ja pelkät pienten laitetarakennelmien alueet viideksi vuodeksi. Vuokraamisista on päättänyt kaupungingeodeetti lautakunnan päätöksen ehdoilla.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että matkaviestintukiasema- ja vastaaviin käyttötarkoituksiin vuokrattavat alueet hinnoitellaan liitteen taulukon hinnoilla ja vuokra-ajoilla seuraavat viisi vuotta.

Elinkustannusindeksin keskiluku edellisen hintapäätöksen alusta vuoden 2018 alusta vuoden 2023 lokakuun loppuun mennessä on noussut noin 17,7 %. Jotta uusi hinnoittelu on vähintään elinkustannusindeksin nousun suuruinen, esitetään edellisen viisivuotiskauden hintoihin noin 20 % korotusta.

Aikaisemmissa viisivuotishinnoittelupäätöksissä taulukkohintaa ei sidottu vuosittain elinkustannusindeksiin vaan indeksiin sidonta on tehty vasta maanvuokrasopimusten allekirjoittamishetkeä edeltävän vuoden indeksin keskilukuun. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, että esim. hinnoittelupäätöksen viimeisenä vuonna tehdyn maanvuokrasopimuksen vuokra on ollut matalampi, kuin hinnoittelupäätöksen alkuvuosina tehtyjen jo indeksillä korotettujen sopimusten vuokra. Jotta tästä epäkohdasta

jatkossa välttyttäisiin, esitetään taulukossa esitettyjen vuokrien sitomista elinkustannusindeksiin vuoden 2023 keskilukuun.

Käytäntö on osoittanut, että pienten laittilojen käyttöikä ja -tarve on selvästi pidempi kuin viisi vuotta. Siksi esitetään, että jatkossa laittilojen vuokra-ajat ovat aikaisemman viiden vuoden sijaan 10 vuotta.

Kokonaisuudessaan esitys on perusteltua, jotta masto/pylväs- ja laittila-alueiden hinnoittelu on tasapuolista maanvuokrasopimusten tekemisen ajankohdasta riippumatta. Lisäksi esitetään, että kaupungingeodeetti edelleen päättää yksittäisten alueiden vuokraamisista.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön

- hyödyntämällä digitalisaation tuomat mahdollisuudet.

Asianosaisena: Ei asianosaisia.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

-