

## **Maa-alueiden hinnoittelun vahvistaminen yhdyskuntaa palvelevien rakennelmien ja laitteiden osalta**

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 108

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Joonas Kärkkäinen,  
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupungissa ei ole vuoden 2006 jälkeen päivitetty linjauksia koskien yhdyskuntaa palvelevien rakennelmien ja laitteiden maanvuokria ja luovutusperiaatteita. Esimerkiksi telemastojen sijoittamiskyselyitä on tullut teleoperaattoreilta useita viime aikoina, eikä yhtenäistä päivitettyä linjaa maanvuokrista ole tai se on vanhentunutta.

Lupaa sijoittamiselle ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain 161§ ja 163 §. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:ssä säädetään erikseen telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle.

Tyypillisesti kyse on muutaman kymmenen tai sadan neliön maa-alueesta toimijan pyytämällä paikalla. Maankäyttöryhmä, johon kuuluu edustajat kaupunkikehityspalveluista, kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristö- ja vesipuolelta käsittelee pyynnöt aina tapauskohtaisesti ja antaa linjaukset sijoittamisen järkevyydestä ja mahdollisuuksista. Yhdyskuntaa palvelevia rakennelmia ja laitteita ovat mm. puhelin-yhtiöiden tarvitsemat rakennelmat, telemastot ja sähkönsiirtoyhtiöiden tarvitsemat muuntamorakennukset. Kuten aikaisemminkin, itse maanvuokrasopimukset hyväksytetään kaupunginhallituksella.

Maanvuokran määrittelyä lähestytään raakamaan hinnan kautta. Raision kaupunki maksoi E18-hankkeen yhteydessä raakamaasta 7,00 €/m<sup>2</sup>, tämä on maanmittaustoimituksessa lailliseksi vahvistunut korvaushintataso. Monesti laitteiden ja rakennelmien sijoittelu voidaan osoittaa niille asemakaavassa varatuille alueille, mutta joskus sijoittaminen joudutaan tekemään esimerkiksi puistoalueella. Vuokrattavan alueen vuokrataso tulee pitää yhdenmukaisena, sijoittui rakennelma sitten asemakaavassa tälle toiminnalle varatulle alueelle tai jollekin muulle kaava-alueelle. Tästä syystä on siis perusteltua käyttää samaa vuokratasoa kaikilla kaupungin määrittämällä sijoituspaikoilla.

Edellä mainitun vuokratason lisäksi vuokratasoa suhteutetaan vastaamaan Raision kaupungilla käytössä olevaa vyöhykehintaa, sijoittamispaikan mukaisesti.

Nämä hinnoittelun ehdot eivät koske tapauksia, joissa sijoittamisluvan hakijana on Raision kaupunki tai kaupungin omistama yhtymä.

### **Maanvuokrataso:**

Vuokrahinta: 7,00 €/m<sup>2</sup>

### **Korjauskertoimet vyöhykkeen mukaan (Liite):**

Keskusta: 1,35

Eteläinen-Raisio: 1,23

Läntinen- ja itäinen-Raisio: 1,15

Pohjoinen- ja luoteinen-Raisio: 1

**Minimivuosisvuokra telemastot:**

1500 €/v, perusvuokrahinta

**Minimivuosisvuokra muut kohteet:**

1000 €/v, perusvuokrahinta

**Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on vuokrasopimuksessa määritetty vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokraa samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttanut perusindeksiin nähden.

**Kulkuoikeudet**

Pääsääntöisesti maanvuokralainen vastaa maanvuokra-alueelle johtavan kulkuyhteyden tekemisestä ja sen kunnossapidosta. Mikäli vuokra-alueelle kulkemiseen käytetään kaupungin katuverkkoa tai kevyenliikenteenväyliä, on maanvuokralainen velvollinen vahingoittaessaan sanottua kulkuyhteyttä, korjaamaan vauriot kustannuksellaan. Kaupunki varaa itselleen oikeuden käyttää tätä kulkuyhteyttä satunnaisesti ilman korvausta maanvuokralaiselle. Joissain tilanteissa kulkuyhteys tai muu toiminto saattaa tarvita erillisen rasitteen perustamisen kiinteistörekisteriin maanvuokralaisen kustannuksella. Muut tämänkaltaiset tekniset seikat tulevat katsottaviksi tapauskohtaisesti, kuin myös puusto yhdessä kaupungin katu- ja puistopuolen kanssa.

Muut vuokraamiseen liittyvät ehdot määritellään kaupungin kanssa allekirjoitettavassa vuokrasopimuksessa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle edellä mainittujen yleisten rakennusten ja laitteiden sijoittamisen hinnoittelun hyväksymistä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Kaupunginvaltuusto 24.04.2023 § 47 357/10.00.02.00/2023	
Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	esittää valtuustolle edellä mainittujen yleisten rakennusten ja laitteiden sijoittamisen hinnoittelun hyväksymistä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.