

Maanvuokrasopimus matkaviestintukiasemalle, kiinteistö 562-413-37-1 AMMATTIKOULU

Kaupunginhallitus 19.02.2024 § 42
45/10.03.01.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Telia Towers Finland Oy toimeksiantona Rejlers Finland Oy:n kautta on esittänyt kaupungille 31.10.2023 maanvuokrauspyynnön matkaviestintukiasemalle Rovastinkankaan alueelle. Asiasta on tätä ennen käyty yhtiön kanssa alustavaa keskustelua kesän ja syksyn aikana. Hakemuksessa esitetyt lisätiedot:

"Telial Towers Finland Oy pyytää, että sille vuokrattaisiin matkaviestintukiaseman tarpeisiin maata yhteensä noin 100 m2 kiinteistön 562-413-37-1 alueelta. Uusi tukiasema korvaa koulun purkuhankkeen johdosta purettavan koulukiinteistössä sijaitsevan tukiaseman ja sillä parannetaan Telian matkaviestinverkossa toimivien puhelinten ja muiden mobiililaitteiden käytettävyyttä lähialueellaan. Uusi tukiasemapaikka tulee tarvittaessa palvelemaan muitakin teleoperaattoreita. Tukiasema koostuu vapaasti seisovasta ristikkomastosta (h = 42 m) ja laitesuojasta (16,1 m2)."

Alueella sijaitsevilla rakennuksilla, joiden purkamista suunnitellaan, sijaitsee tukiasema tällä hetkellä. Kyse ei siten ole kokonaan uudesta tukiasemasta, vaan purkuhanke edellyttää, että tukiasemalle löydetään uusi paikka, jotta lähialueen tietoliikenneyhteydet eivät heikkene.

Maanvuokrauspyynnön jälkeen asiaa on valmisteltu eteenpäin. Tukiasemalle sopiva sijainti kiinteistön 562-413-37-1 alueella on määritetty yhdessä Rovastinkankaan koulusuunnittelussa mukana olleen arkkitehti-toimiston sekä teknisen johtajan kanssa. Sijainti on valittu siten, että sillä olisi mahdollisimman vähän vaikutuksia alueen myöhempiin purku- ja rakentamistoimenpiteisiin. Nämä toimenpiteet on huomioitu myös vuokrasopimuksessa seuraavalla kappaleella:

"Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä suunnitellaan suoritettavaksi rakennusten purkamista, uusien rakennusten rakentamista sekä katujen ja teknisen huollon (esim. vesi- ja viemäriinjat) rakentamista. Vuokralaisella ei ole huomautettavaa tältä osin."

Vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä vuokra-alueen koko on tarkentunut noin 130 m2. Myös tukiaseman edellyttämä kulku on suunniteltu ja esitetty sopimuksen liitekartalla. Kulkuoikeuden määrittely on samoin toteutettu yhdessä alueen kouluhanketta suunnitelleen arkkitehti-toimiston kanssa alueen suunnitelmiin sopeutuen. Kulkuoikeus on määritetty sekä nykytilanteessa että rakentamishankkeen jälkeen.

Kiinteistö 562-413-37-1 on asemakaavassa osoitettu opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOU). Matkaviestintukiaseman rakentaminen edellyttää lainvoimaista poikkeamislupaa asemakaavasta sekä rakennuslupaa. Asia on otettu huomioon vuokrasopimuksessa. Mikäli vuokralainen saa kielteisen lupapäätöksen, purkaantuu vuokrasopimus ilman eri sopimusta osapuolten erikseen sopimana ajankohtana, eikä tällöin kummallakaan osapuolella ole sopimuksesta johtuvia muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Vuokrasopimuksen luonnos on tehty 30 vuoden vuokra-ajalla vuokralaisen toiveen mukaisesti.

Vuokrahinta alueesta on 750 euroa vuodessa. Vuokratasoa määriteltäessä on otettu EU:n valtioneuvoston määräykset ja määräykset huomioon ja määräala on arvioitu ulkopuolisella kiinteistön arvioijalla (AKA).

Esityslistan liitteenä on karttaliite vuokrattavan määräalan sijainnista. Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on arviolausunto määräalasta.

Toimivalta	hallintosääntö 23 § 63 kohta
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä liitteen mukaisen vuokrasopimuksen. 2. oikeuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan sopimus kaupungin puolesta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.