

Määräalan Takko I 224-405-2-49 tilasta maanvuokrasopimuksen hyväksyminen**78/10.00.00.04/2014**

KHAL § 88

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietojen antaja:

mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. (09) 4258 3729
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Krado Oy on lähestynyt 20.1.2014 lähettämässään sähköpostissa Karkkilan kaupunkia. Yhtiö on ilmoittanut halukkuutensa saada vuokrata suunnittelemaansa matkapuhelinten tukiasemalle n. 50 m²:n suuruisen määräalan Nyhkälänharjulta nykyisen vesilaitoksen hallinnoiman ylävesisäiliön läheisyydestä. Tukiasemapaikka käsittää n. 39 metriä korkean vapaasti seisovan, harustamattoman, tyveltään putkirakenteisen antennipylvään ja sen juurella sijaitsevan maavaraisen n. 9 m²:n suuruisen suljetun laitetalan.

Lähtökohtaisesti tukiaseman tulisi sijaita ympäristöönsä nähden korkealla ja kaupunkirakenteeseen nähden keskeisellä paikalla. Tämän vuoksi mm. Karkkilassa kyseisiä tukiasemapalveluita on rakennettu kiinteästi Karkkilan kaupungin hallinnoimaan Nyhkälänharjun ylävesisäiliöön. Käytäntö on ollut kuluneiden vuosikymmenten aikana, että ylävesisäiliöön on annettu lupia kiinnittää ja rakentaa eri palvelujen tuottajien siihen sinällään kuulumattomia mekaanisia rakenteita.

Vesilaitosyhdistys on antanut tätä koskevan yleissuosituksen joulukuussa 2013, Vesitornien ja alavesisäiliöiden kunnonhallinta (RIL 264-2013), missä on tuotu esille se, että kuntien vesilaitosten hallinnoimat vesisäiliöt ovat kansallisen terveyden ja turvavallisuuden kannalta äärimmäisen tärkeässä asemassa, eikä niissä turvallisen vedenjakelun varmistamiseksi tulisi sallia vesihuoltoon kuulumattomia vuokralaisia. Ohjeistuksen suosituksena on, että nykyisetkin vesisäiliön rakenteisiin kytkeytyvät vuokrasopimukset ulkopuolisten vuokralaisten kanssa tulisi irtisanoa.

Suuri osa Suomen kuntien, kuten myös Karkkilankin, vesisäiliöistä lähestyy sitä ikää, jolloin niihin tulee tästä johtuvia tarpeita tehdä peruskorjauksia. Saneeraustöiden aikana vesisäiliön katolla tai siihen rakenteellisesti kiinnitetyt mastorakenteet hankaloittavat työtä ja täten nostavat mahdollisesti ylimääräisinä töinä kustannuksia.

Krado Oy esittää näkemyksensä, että nyt olisi aika varautua näiden vesisäiliöön kuulumattomien laitteiden ja antennien siirtämiseen, ennen akuuttia kiirettä, tätä tarkoitusta varten suunnitel-

tavaan ja rakennettavaan mastoon. Näin voidaan välttyä nyt ja tulevaisuudessa niin teleyhtiöiden toistuvien asennus ja huoltokäyntien aiheuttamilta häiriöiltä - kuin vesisäiliön saneeraustöiden matkapuhelinliikenteelle aiheuttamilta häiriöitäkin.

Krado Oy on teleoperaattoreista riippumaton laittilan palveluntarjoaja, joka rakentaa mahdollisesti kaupungilta vuokraamalleen määräalalle em. tukiaseman ja putkirakenteisen antennipylvään, joka vastaa korkeudeltaan nykyisen ylävesisäiliön kattorakenteisiin kiinnitetyn antennirakenteen n. 40 metrin korkeutta. Krado Oy:n esittämä tukiaseman paikka Nyhkälänharjulla sijaitsee Karkkilan kaupungin omistamalla Takko I, Rn:o 2:49 tilalla ja on asemakaavassa rakennusoikeudetonta VL-lähivirkistysaluetta.

Krado Oy on esittänyt palaverissaan 6.2.2014, että yhtiö haluaisi vuokrata esittämänsä n. 50 m²:n määräalan 20 vuoden vuokrasopimuksella siten, että vuokran määrä ja perusteet tarkastettaisiin sopimuksen puolivälissä. Karkkilan kaupungilla on ennestään määräaikaista määräalojen vuokrasopimukset Terävänsyrjänharjun asemakaavan mukaisella VL-lähivirkistysalueella sijaitsevien kahden vastaavan tyyppisen teleoperaattorisidonnaisten tukipalvelujen tarjoajan kanssa. Vuokran suuruus on määräytynyt pinta-alasta riippumattomana Karkkilan kaupungin keskikokoisen n. 1300 m²:n asuinpienalojen yleisen myyntihinnan mukaan, joka on tällä hetkellä 18€/m². Vuosivuokran suuruus on tällöin 5% em. hinnasta laskettuna.

Kaupungin hallintosääntö 47§ edellyttää yli 5 vuodeksi hyväksyttävien vuokrasopimusten päätökset tehtäväksi vähintään kaupunginhallituksen toimesta. Tässä yhteydessä päätettävä mahdollinen maanvuokrasopimus on ehdollinen, koska sen perusteella haettava tukiaseman rakentaminen edellyttää rakennusluvan myöntämisen.

Taloudelliset vaikutukset
- Vuosivuokra 1170 €/vuosi

Esityslistan oheismateriaalit
- Krado Oy:n tukiaseman vuokrahakemus, sähköposti 20.1.2014
- valokuvat Nyhkälänharjun ylävesisäiliön nykytila antennista
- mallikuva Krado Oy:n suunnittelema tukiasemasta ja mastosta

Esityslistan liite
- liitekartta vuokra-alueesta

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy Krado Oy:lle n. 50 m²:n mukaisen määräalan maanvuokrasopimuksen tilan Takko I 224-405-2-49 tilan alueelle hakemuksen liitekartan mukaisella sijainnilla. Vuokrasopimuksen kesto on 10 vuotta jonka jälkeen kaupunki käyttää tarvittaessa tarveharkintaa ja jatkaa mahdollista sopimusta uusilla vuokranmääräytymisperusteilla. Vuosivuokra 1170 € määräytyy

vuokra-alueen pinta-alasta riippumattomana 5%/vuosi laskettuna vertailuna keskimääräisestä 1300 m2 asuinpientalotontin yleisestä 18 €/m2 myyntihinnasta. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Käsittely: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö selosti asiaa kokouksessa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liite nro 11
- liitekartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Krado Oy, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö