

Sopimus sijoittamisoikeudesta maksettavasta korvauksesta, Luonnonmaa

Tekninen lautakunta 10.09.2025 § 82
904/10.03.00.09/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki on hankkinut omistukseensa Luonnonmaan Latonpäässä sijaitsevan tilan 529-409-0001-0109 2.6.2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Tilan alueelle on sijoitettu Telia Towers Finland Oy:n telemasto laiteloineen. Telemastosta on ollut vuonna 1996 allekirjoitettu maanvuokrasopimus tilan aikaisemman omistajan kanssa, joka on irtisanottu vuonna 2017. Tämän jälkeen Telia on hakenut Naantalin kaupungilta sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvun mukaista lupaa maston sijoittamiselle vanhalle paikalleen, minkä Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta myönsi 15.5.2018 § 38. Sijoittamisesta johtuvista korvauksista ei ole sovittu tilan aikaisemman omistajan kanssa.

Koska kyseessä on viranomaisen myöntämä luonteeltaan pysyvä sijoittamisoikeus, on siitä maksettava korvaus kertakorvaus. Esimerkiksi uusi maanvuokrasopimus ei tule kyseeseen sijoittamisoikeuden pysyvyyden vuoksi.

Naantalin kaupunki on käynyt neuvotteluja Telian kanssa sijoittamisoikeudesta maksettavasta korvauksesta. Korkeimman oikeuden vastaavanlaisesta tapauksesta 7.2.2025 tekemän ennakkopäätöksen KKO:2025:19 mukaan korvausta arvioitaessa on perusteltua käyttää korvaustasona alueen tuottoarvoa maapohjan arvon sijaan. Tuottoarvo voidaan muodostaa alueesta olleen maanvuokrasopimuksen mukaan.

Vuonna 1996 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisen vuosivuokran perusteella, kun siinä huomioidaan elinkustannusindeksin muutos ja Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä esitetty viiden prosentin tuottovaatimus, muodostuu korvaukseksi 19.720 euroa. Maankäyttöosasto katsoo tämän olevan käypä korvaus telemaston pysyttämisestä. Telia Towers Finland Oy on myös hyväksynyt tämän korvauksen.

Liitteenä on Telia Towers Finland Oy:n laatima sopimusluonnos sijoittamisoikeudesta maksettavasta korvauksesta. Sopimuksen allekirjoittamisen ja korvauksen maksamisen jälkeen sijoittamisoikeus merkitään kiinteistötietojärjestelmään.

Liite 1, tekninen lautakunta 10.9.2025

Oheismateriaali: Sijaintikartta ja yleiskaavaote

Ratkaisuvalta

Naantalin kaupungin hallintosääntö, 6. luku, 26 §, Teknisen lautakunnan tehtävät ja toimivalta, kohta 19.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että

- Naantalin kaupunki hyväksyy liitteenä olevan sopimusluonnoksen sijoittamisoikeudesta maksettavasta korvauksesta. sekä;
- Tekninen lautakunta oikeuttaa teknisen johtajan tekemään lopulliseen sopimukseen vähäisiä, teknisluonteisia muutoksia.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.