Kiinteän omaisuuden vuokraaminen, alue kiinteistöstä 753-424-0001-0073 telemastolle, Storträskintie, Söderkulla, Digita Towers Oy / Arrendering av fast egendom, område av fastigheten 753-424-0001-0073 för tele mast Storträskvägen, Digita Towers Oy

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.11.2026 § 113

958/10.00.02.02/2026

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Digita Towers Oy on lähestynyt kuntaa uusiakseen telemaston maanvuokrasopimuksen kiinteistön 753-424-0001-0073 alueella, Storträskintien läheisyydessä, Söderkullassa. Alkuperäinen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu vuonna 2007 ja kiinteistön 753-424-0001-0073 rasitustodistuksen mukaan vuokraoikeus on voimassa 12.12.2027 asti (Digita Towers Oy, 3508804-9). Vuokra-alueella sijaitsee olemassa oleva Digitan omistama haruksellisen masto ja maston korkeus on noin 91 metriä. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee noin 12 m2 suuruinen laitetila. Kulku mastolle tapahtuu Digitan rakentaman tulotien kautta, joka on varustettu puomilla. Liitteessä 1 on esitetty maston ja laitetilan asemapiirustus.

Vuokra-alue on osoitettu G13 ”Sipoon yleiskaava 2025” yleiskaavassa MLY-alueeksi (Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.) Sipoon kunnan kaavoitus on antanut lausunnon, että uudelleen vuokraamiselle ei ole esteitä kaavoituksen näkökulmasta.

Sipoon kunta ja vuokralainen ovat neuvotelleet, että alue voidaan vuokrata uudelleen 20 vuoden pituiseksi määräajaksi kiinteistön 753-424-0001-0073 alueella. Varsinainen vuokra-alue on liitekarttojen mukaisesti noin 5000 m2 (eli 0,5 ha) ja lisäksi vuokralaisella on tieoikeus kulkea ”tulotietä” pitkin varsinaiselle vuokra-alueelle. Vuokralainen vastaa tulotien kunnossapidosta, ylläpidosta ja turvallisuudesta kustannuksellaan.

Voimassa olevan hinnaston mukaan (valtuusto 20.03.2023 § 29) telemastojen perusvuokran suuruus on 1000 €/vuosi, jos vuokra-alueen koko on enintään 1000 m2. Nyt vuokrattava alue (noin 5000 m2) on suurempi haruksien vuoksi, joten voimassa olevaa hinnastoa ei voida suoraan soveltaa vuokran määrittämisessä. Viime vuosina Sipoon kunta on käyttänyt haruksellisille telemastoille, joilla on suurempi vuokra-alue kuin 1000 m2, perusvuokraa 2000 €/vuosi.

Vuokralaisen kanssa vuokran suuruudeksi on neuvoteltu 2000 €/vuosi (perusvuokra) ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa ei alenneta vuokrantarkistuksen yhteydessä. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen (sopimusluonnos liitteenä) kirjataan ehto, että Sipoon kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus 12 kuukauden irtisanomisajalla, jos aluetta tarvitaan muuhun maankäyttöön. Vuokralaisella ei ole osto-optiota ostaa vuokrattua aluetta.

Kunnan hallintosäännön 26 §:n 9. kohdan mukaan kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää rakennetun ja rakentamattoman kiinteän ja irtaimen omaisuuden vuokralle antamista ja ottamista 10 vuotta pidemmäksi ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Laine Teemu

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisten liitekarttojen mukaisesti noin 5000 m2 suuruisen alueen kiinteistöstä 753-424-0001-0073 Digita Towers Oy:lle telemastoa varten Storträskintien läheisyydessä.

Vuokra-alueella sijaitsee aiemman maanvuokrasopimuksen (2007–2027) mukaisesti vuokralaisen rakennuttama telemasto (korkeus noin 91 metriä) ja laitetila noin 12 m2. Lisäksi vuokralaisella on tieoikeus kulkea ”tulotietä” pitkin varsinaiselle vuokra-alueelle. Vuokralainen vastaa tulotien kunnossapidosta, ylläpidosta ja turvallisuudesta kustannuksellaan.

Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra-aika alkaa 12.12.2027 ja päättyy 11.12.2047. Perusvuokra on 2000 €/vuosi ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa ei alenneta vuokrantarkistuksen yhteydessä. Vuokralaisella ei ole osto-optiota ostaa vuokrattua aluetta. Allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan ehto, että Sipoon kunnalla oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus 12 kuukauden irtisanomisajalla, jos aluetta tarvitaan muuhun maankäyttöön.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus sekä tekemään oheiseen sopimusluonnokseen (liitteenä) teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ut ett på cirka 5 000 m2 stort outbrutet område av fastigheten 753-424-0001-0073 enligt bifogad karta till Digita Towers Oy för en telemast i närheten av Storträskvägen.

På arrendeområdet finns, i enlighet med det tidigare markarrendeavtalet (2007–2027), en telemast som arrendatorn har uppfört (höjd cirka 91 meter) samt ett teknikrum om cirka 12 m2. Därtill har arrendatorn vägrätt att färdas längs den så kallade tillfartsvägen till det egentliga arrendeområdet. Arrendatorn ansvarar på egen bekostnad för tillfartsvägens underhåll, skötsel och säkerhet.

Arrendetiden är 20 år. Arrendetiden inleds 12.12.2027 och slutar 11.12.2047. Grundarrendet är 2 000 euro/år, och arrendet binds till levnadskostnadsindex. Årsarrendet sänks inte i samband med justeringen av arrendet. Arrendatorn har inte en köpoption att köpa det arrenderade området. I det markarrendeavtal som ska undertecknas ska införas ett villkor enligt vilket Sibbo kommun har rätt att säga upp markarrendeavtalet med en uppsägningstid på 12 månader, om området behövs för annan markanvändning.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.11.2027, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet samt att göra tekniska ändringar och korrigeringar i det bifogade avtalsutkastet (bilaga).

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoo vuokra-aluekartta 0,5 ha Storträskintie, Digita Towers Oy
Liite Bilaga 2 - Havainnekartta maston vuokra-alue ja tulotie, Storträskintie
Liite Bilaga 3 - Sijaintikartta Stortsräskintien masto
Liite Bilaga 4 - LUONNOS Maanvuokrasopimus Digita Towers Storträskintie v.21.10.2026