

Muuttuvasisältöisten mainostaulujen sijoittaminen Loviisan kaupungin omistamilla alueilla, hinnoittelu ja luovutusehdot

EKIL 29.02.2024 § 37

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus on saanut yhteydenottoja toimijoilta, jotka ovat kiinnostuneita sijoittamaan kiinteitä elektronisia näyttötauluja yleisille alueille. Liiketoiminta-ajatuksena on ostettujen mainospaikkojen esittäminen. Elektroniset vaihtuvasisältöiset mainostaulut ovat ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä niiden keskeiselle ja näkyvälle paikalle sijoittelun ja ympäristöään kirkkaamman valovoimaisuuden vuoksi.

Kaupunkisuunnitteluosasto on todennut tarpeelliseksi laatia mainostauluihin liittyvät maanluovutuksen periaatteet. Maanluovutuksen periaatteista päättää hallintosäännön 77. §:n mukaan kaupunginvaltuusto. Kaupunkisuunnitteluosastossa on valmisteltu myös erillinen ohjeistus mainoslaitteiden sijoittelusta, joka käsitellään elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa.

Kaupunginvaltuuston 15.2.2023 § 17 päivittämässä hallintosäännössä omaisuuden luovuttamisesta mainitaan maankäyttöinsinöörin toimivallan osalta seuraavaa: ”luovuttaa (myy tai vuokraa) kaupungin rivi-, omakoti- ja pientalotontit sekä kerrostalotontit ja muut asemakaavoitetut alueet soveltuvilta osin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymän hinnaston sekä kaupunginvaltuuston päättämien luovutusehtojen mukaisesti lukuun ottamatta elinvoimakehittäjälle osoitettua päätösvaltaa.”

Mainostaulujen maanvuokra-alueiden hinnoitteluperiaatteet

Mainosnäyttö on digitaalinen näyttö, joka yleensä voi tuottaa liikkuvaa kuvaa. Valomainos sen sijaan muodostuu valaistusta kotelosta tai irtokirjaimista. Mainostaulut sijoitetaan yleensä asemakaava-alueella suojaviheralueeksi osoitetulle tai muuten suojavyöhykkeeksi soveltuvalla korttelinosalle. Edellä mainituille alueille ei ole päätetty hinnoitteluperiaatteita. Mainostaulujen vaikutukset ulottuvat ympäristöstään poikkeavina rakennelmina huomattavasti laajemmalle alueelle kuin mikä mainoslaitteen vaatima maapinta-ala on. Näkemäalue on maastonmuodoista ja tiegeometriasta riippuen useista kymmenistä satoihin metreihin. Näkyvyys ja ympäristöstä erottuminen on erityisen merkittävää elektronisissa vaihtuvanäyttöisissä tauluissa niiden valovoiman ja luminanssin takia. Mainostaulupaikkojen hinnoittelu ei täten perustu vuokra-alueen pinta-alaan, vaan määräytyy niiden ympäristövaikutusten mukaan. Vastaavaa vaikutusalueisiin perustuvaa hinnoittelua on Suomessa käytetty mainostaulujen lisäksi muun muassa linkkimastojen maanvuokrauksessa. Alla olevassa taulukossa on hinnoittelu sekä elektronisiin mainostauluihin että perinteisiin valomainoksiin. Mainostaulun näytön pinta-ala määrittää hintaluokan. Mikäli elektroninen mainostaulu osoittaa kahteen suuntaan, peritään kaksinkertainen vuokra. Valomainoksen kohdalla kerroin on 1,5.

Näytön pinta-ala (m ²)	Mainosnäyttö	Valomainos
------------------------------------	--------------	------------

	(kaksipuolinen näyttö = 2-kertainen hinta)	(kaksipuolinen näyttö = 1,5-kertainen hinta)
0–5	500 €	500 €
6–15	1 000 €	900 €
16–25	1 750 €	1 300 €
26–30	2 250 €	1 700 €
31–40	ei sallittu	2 000 €

Mainostaulupaikkojen maanvuokraamisen ehdot

Loviisan kaupunki maanomistajana määrää sen hallinnoimien alueiden luovutuksiin ja sopimusten luovutusehtoihin liittyvistä seikoista. Asemakaavan pääasiallisesta käyttötarkoituksesta poikkeavien vuokrasopimusten ehtoihin on syytä kirjata kaikki maanomistajan kannalta tärkeät seikat liittyen esimerkiksi lupa-asioihin, asemakaavan toteuttamisen turvaamiseen, ympäristövaikutuksiin ja vastuukysymyksiin. Luovutusehtoja tarkastellaan aina tapauskohtaisesti, ja niitä tarkistetaan aina sopimuskauden uusimisen tai lainsäädännön muuttuessa. Sopimukseen on syytä kirjata myös sopimussakko, mikäli vuokralainen poikkeaa vuokraehtoihin kirjatusta käyttötarkoituksesta, laiminlyö rakentamisveloitteen tai muun veloitteen tai rikkoo viranomaismääräyksiä.

Huomioitavia luovutusehtoja mainoslaitealueiden vuokraamisessa:

- Yli 5 vuoden vuokrasuhteessa vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuosivuokraa kesken sopimuskauden vastaamaan kaupunginvaltuuston/elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan myöhemmin hyväksymää hinnastoa, koskien kulloinkin kyseessä olevan mainostaulun mukaista vuokrahintaa. Tarkistettu hinta tulee voimaan päätöksen lainvoimaisuutta seuraavan vuokrakauden alussa. Hinta voi olla pienempi tai suurempi kuin aiemmin sovittu vuosivuokra.
- Vuokralaisen on hankittava elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto yleisen tiealueen reunaan sijoitettavista mainoslaitteista. Annettuja lausuntoja sovelletaan myös katualueiden varsiin sijoitettaviin mainoslaitteisiin.
- Mikäli vuokralainen poikkeaa lupaehdoista ilman asiasta päättävän lupaviranomaisen suostumusta, vuokralainen maksaa sopimussakkona korotettua vuosivuokraa sopimusrikkkeen ajalta, joka on kaksi kertaa vuosivuokra. Lupaehdon rikkomisen jatkuessa yli vuoden ajan, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.
- Väistämisvelvollisuus: Vuokranantajalla on oikeus edellyttää vuokralaista purkamaan rakennelmat ja keskeyttämään sopimuksen mukainen toiminta määräaikaisesti vuokra-alueella tai sen ympäristössä suoritettavien rakennustöiden, viranomaismääräyksen, kaavan toteuttamisen, liikenteelle aiheutuvan haitan tai muun vastaavan painavan syyn vuoksi. Vuokralainen vastaa tällöin kustannuksellaan vuokra-alueella olevan omaisuutensa purkamisesta, siirtämisestä ja varastoinnista. Väistäminen oikeuttaa vuokrasta vapautumiseen siltä ajalta, kun toimenpiteet estävät alueen sopimuksenmukaisen käytön.

Lopulliset sopimusehdot ja yksilöivät muotoilut on kirjattu kulloiseenkin sopimukseen.

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy edellä mainituin perustein edellä mainitut hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet. Lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy osaltaan kyseiset periaatteet.
Tekninen korjaus	”Mainostaulujen maanvuokra-alueiden hinnoitteluperiaatteet” otsikon alta hinnoittelutaulukkoon lisätään, että kyseessä on vuosivuokra.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi edellä mainituin perustein edellä mainitut hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet. Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy osaltaan kyseiset periaatteet.

KH 08.04.2024 § 108

Esittelijä	Vt. kaupunginjohtaja Elina Amnell-Holzhäuser
Ehdotus	Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kyseiset hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet. Pykälä tarkastetaan välittömästi.
Päätös	Päätös ehdotuksen mukainen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 17.04.2024 § 42
191/02.05.00/2024

Ehdotus	Kaupunginvaltuusto hyväksyy kyseiset hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet.
Käsittely	Hintataulukon sarakkeiden Mainosnäyttö ja Valomainos otsikkoihin lisättiin teknisenä korjauksena ”(€/vuosi)”.
Päätös	Päätös ehdotuksen mukainen yllä oleva tekninen korjaus huomioiden.