

Placering av reklamskyltar med växlande innehåll i områden ägda av Lovisa stad, prissättning och överlåtelsevillkor

NLIN 29.02.2024 § 37
191/02.05.00/2024

Beredning

markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421, och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Centralen för näringsliv och infrastruktur har kontaktats av aktörer som är intresserade av att placera fasta elektroniska bildskärmar på allmänna områden. Affärsidén går ut på att visa upp reklam på köpta reklamplatser. Elektroniska reklamskyltar med växlande innehåll har en stor inverkan på miljön på grund av att de placeras på en central och synlig plats och för att de har en starkare ljusstyrka än omgivningen.

Stadsplaneringsavdelningen har konstaterat att det behöver utarbetas riktlinjer för överlåtelse av mark för reklamskyltar. Det är stadsfullmäktige som enligt 77 § i förvaltningsstadgan fattar beslut om principerna för överlåtelse av mark. Stadsplaneringsavdelningen har också utarbetat separata anvisningar för placering av reklamordning, vilka kommer att behandlas av näringslivs- och infrastrukturnämnden.

I förvaltningsstadgan, som uppdaterades av stadsfullmäktige 15.2.2023 § 17, nämns följande om markanvändningsingenjörens befogenheter vad gäller överlåtelse av egendom: "överlåter (säljer eller utarrenderar) stadens radhus-, egnahemshus- och småhustomter samt flervåningshustomter och övriga detaljplanerade områden till tillämpliga delar i enlighet med en taxa godkänd av näringslivs- och infrastrukturnämnden och överlåtelsevillkoren som stadsfullmäktige godkänt med undantag av den behörighet som getts till livskraftsutvecklaren".

Principer för prissättning av utarrenderade områden för reklamskyltar

Reklamskärmar är digitala skärmar som vanligtvis kan visa upp rörliga bilder. Ljusreklam består däremot av en upplyst låda eller lösa bokstäver. Inom detaljplaneområden placeras reklamskyltar i allmänhet på kvartersdelar som är anvisade som skyddsgrönområde eller som annars lämpar sig som skyddszon. Det finns inga fastställda prissättningsprinciper för dessa områden. Reklamskyltarnas effekter som konstruktioner som avviker från sin omgivning sträcker sig över ett betydligt större område än den markareal som krävs för reklamordningen. Beroende på terräng och väggeometri sträcker sig siktområdet från flera tiotals meter till hundratals meter. Hur väl elektroniska skyltar med växlande skärmbilder syns och urskiljer sig från omgivningen spelar en särskilt betydande roll på grund av deras ljusstyrka och luminans. Prissättningen av reklamskyltplatserna baserar sig därför inte på arealen på arrendeområdet utan bestäms enligt skyltarnas miljöeffekter. I Finland har man använt en motsvarande verkningsområdesbaserad prissättning vid utarrendering av mark inte bara för reklamskyltar utan också bland annat för länkmaster. I tabellen nedan finns prissättningen både för elektroniska reklamskyltar och för traditionell ljusreklam. Arean av reklamskyltens skärm bestämmer prisklassen. Om en elektronisk reklamskylt är riktad mot två håll tas ett dubbelt arrende ut. För ljusreklam är koefficienten i detta fall 1,5.

Skärmens area (m ²)	Reklamskärm	Ljusreklam
---------------------------------	-------------	------------

	(tvåsidig skärm = dubbelt pris)	(tvåsidig skärm = 1,5-faldigt pris)
0–5	500 €	500 €
6–15	1 000 €	900 €
16–25	1 750 €	1 300 €
26–30	2 250 €	1 700 €
31–40	inte tillåten	2 000 €

Villkor för utarrendering av platser för reklamskyltar

I egenskap av markägare bestämmer Lovisa stad om de frågor som hänför sig till överlåtelsen av områden som staden äger och till överlåtelsevillkoren i avtalen. I villkoren för avtal som gäller undantag från det huvudsakliga användningsändamålet i detaljplanen är det allt skäl att ta upp allt det som är viktigt med tanke på markägaren, till exempel vad gäller tillståndsfrågor, tryggnad av att detaljplanen genomförs, miljökonsekvenser och ansvarsfrågor. Överlåtelsevillkoren granskas alltid fall för fall och justeras alltid i samband med att avtalsperioden förnyas eller lagstiftningen revideras. Det är all anledning att inbegripa ett avtalsvite i avtalet för fall där arrendatorn avviker från det användningsändamål som tas upp i avtalsvillkoren, försummar sin byggnadsskyldighet eller någon annan skyldighet eller bryter mot myndighetsföreskrifter.

Överlåtelsevillkor att beakta vid utarrendering av områden för reklamanordningar:

- I arrendeförhållanden som varar över 5 år har arrendegivaren rätt att justera årsarrendet mitt under avtalsperioden så att det stämmer överens med den prislista som senare godkänts av stadsfullmäktige/näringslivs- och infrastrukturnämnden, i fråga om arrendet enligt respektive slag av reklamskylt. Det justerade priset träder i kraft vid ingången av den arrendeperiod som följer efter att beslutet vann laga kraft. Priset kan vara lägre eller högre än det tidigare avtalade årsarrendet.
- Arrendatorn ska inhämta närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande om reklamanordning som placeras vid kanten av ett allmänt vägområde. Givna utlåtanden tillämpas också på reklamanordning som placeras invid gatuområden.
- Om arrendatorn avviker från tillståndsvillkoren utan samtycke från den tillståndsmyndighet som beslutar om frågan, ska arrendatorn som avtalsvite betala ett förhöjt årsarrende för den tid som avtalsbrottet gäller. Det förhöjda årsarrendet består av ett dubbelt årsarrende. Om brottet mot avtalsvillkoret pågår en längre tid än ett år har arrendegivaren rätt att häva avtalet.
- Skyldighet att avstå från användning av området: Arrendegivaren har rätt att kräva att arrendatorn monterar ned konstruktionerna och avbryter den avtalsenliga verksamheten för viss tid på grund av byggarbete som utförs i eller omkring arrendeområdet, på grund av ett myndighetsbeslut, genomförande av en plan, olägenhet som orsakas trafiken eller något annat liknande vägande skäl. I sådana fall svarar arrendatorn på egen bekostnad för nedmontering, bortforsling och förvaring av den egendom som finns på arrendeområdet. Avståendet berättigar till befrielse från arrendet för den tid som åtgärderna hindrar att området används avtalsenligt.

De slutliga avtalsvillkoren och de särskiljande formuleringarna finns antecknade i respektive avtal.

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner på ovannämnda grunder de ovannämnda prissättnings- och överlåtelseprinciperna. Nämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de för sin del godkänner de ifrågavarande principerna.
Teknisk korrigerering	I pristabellen under rubriken "Principer för prissättning av utarrenderade områden för reklamskyltar" tilläggs att det är fråga om årsarrende.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände på ovannämnda grunder de ovannämnda prissättnings- och överlåtelseprinciperna. Nämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de för sin del godkänner de ifrågavarande principerna.
