

## **Maanvuokrasopimuksen uusiminen – Paraisten Telakka Oy**

Kaupunginhallitus 06.10.2025  
819/10.00.02/2025

### **Valmistelija**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten Telakka Oy on hakenut nykyisen maanvuokrasopimuksen uusimista [Mustfinnin Malmuddenilla](#) (kiinteistö 445-467-1-22) niin, että sopimus olisi 30-vuotinen. Aluetta käytetään telakkateollisuustoimintaan, ja nykyinen sopimus loppuu 31.12.2030.

Paraisten Telakka on osa Riverco Groupia, joka tekee erityyppisten alusten korjaus- ja muutostöitä sekä toimii alihankkijana telakkateollisuudelle. [Yritys on toiminut Mustfinnissä 1970-luvulta lähtien](#). Yritys on tehnyt alueelle investointeja ja suunnittelee nyt mittavampaa investointia. Yritys on suunnitellut investoivansa aallonmurtajaan ja laajentavansa nykyistä laituria. Tätä varten yritys on hakenut lupaa aluehallintovirastolta.

Tukeakseen ja mahdollistaakseen tämän kehityksen kaupunki on lunastanut kiinteistön vesijättömaat ja [ostanut 1 hehtaarin suuruisen vesialueen rannan pohjoispuolelta](#). Investointi helpottaa yritystä saamaan luvan suunniteltuun rakentamiseen. Maanhankinnan välittömät kustannukset, toimituskustannukset mukaan lukien, ovat noin 13 500 euroa. Vuokra-alueen koko kasvaa 2,28 hehtaarista maa-aluetta 2,42 hehtaariin maa-aluetta ja 1 hehtaariin vesialuetta. Maanvuokrasopimus ehdotetaan uusittavan kaupungin nykyisten maanvuokraehtojen mukaisesti, nyt kun aluetta laajennetaan ja sopimuksesta tulee pidempi.

Mustfinnistä ja koko Älöstä puuttuu sekä yleis- että asemakaava, eli kiinteistöllä ei ole nimenomaisesti vahvistettua rakennusoikeutta. Rakennusoikeus perustuu sen sijaan rakennusjärjestykseen vuodelta 2025. Aluetta käytetään elinkeinonharjoittamiseen, mikä tarkoittaa sitä, että kiinteistöllä on rakennusoikeutta jopa 15 prosenttia kiinteistön koosta, mikä tässä tapauksessa on 3 640 k-m<sup>2</sup>. Aikaisemmin sama rakennusoikeus oli rakennusjärjestyksen mukaan 10 prosenttia kiinteistön koosta.

Vuonna 2024 vuokra oli 14 715 euroa, mikä suorana tuottona viiden prosentin tuottovaatimuksella antaa maapohjan nykyarvoksi noin 294 000 euroa eli noin 12,2 euroa/m<sup>2</sup>. 13 500 euron investointi lisätään tontin kokonaisarvoon. Lisäys plus indeksikorjaus nostaa uuden vuokran 15 425 euroon, jonka vuokralainen on hyväksynyt.

Myydessään tai antaessaan vuokralle kaupungin kiinteää omaisuutta yli kymmeneksi vuodeksi kaupungin on kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan selvitettävä, että hinta on markkinaperusteinen. Ulkopuolinen AKA-arvioija on tarkastanut, että vuokra on markkinaperusteinen.

Hallintosäännön §:n 26 kohdan 7 d mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muusta luovuttamisesta yli kymmenen, mutta enintään 30 vuoden ajaksi.

### **Liite**

Maanvuokrasopimus

**Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää uusia Paraisten Telakka Oy:n kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen oheisen sopimuksen mukaisesti.

Maankäyttöyksikkö oikeutetaan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia.

Uusi sopimus allekirjoitetaan viimeistään 28.2.2026.

**Päätös****Jakelu**

Sopimussihteeri JH, kaupungingeodeetti DB, ympäristönsuojelu

---