

Rauhalan lajitteluaseman ja jätekeskuksen maanvuokrasopimuksen uusiminen / Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Kaupunkikehityslautakunta 10.12.2025 § 65
985/10.00.02/2025

Valmistelija

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

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:llä (LSJH) on vuodesta 2004 lähtien ollut vuokralla noin 31 hehtaarin kokoinen maa-alue [Rauhalan lajittelu- ja jätekeskusta](#) varten. Sopimus päättyy vuonna 2033, ja yhtiö haluaa uusia sopimuksen pienentääkseen vuokra-alueen ja pidentääkseen sopimusta niin, että se on voimassa kolmekymmentä vuotta. Sopimus ehdotetaan uusittavan niin, että LSJH:n vuokraama alue on noin 10 hehtaaria.

Nykyinen sopimus on tehty aikana, jolloin jätehuolto oli erilaista kuin nykyään. Jätehuoltoyhtiöt vuokrasivat tuolloin isoja alueita, jotta silloista toimintaa olisi mahdollista laajentaa ja perustaa useampia kaatopaikkoja. Nyt kun jätteiden säilyttäminen ja sijoittaminen ovat muuttuneet jätteiden lajitteluksi ja hyödyntämiseksi, ei yhtiön enää tarvitse pitää varalla suuria metsäalueita. Sama kuvio on toteutettu Topinojalla Turussa, ja Isosuolla, joka on Maskun, Naantalin ja Raision yhteinen lajitteluasema. Topinojan ja Isosuon maanvuokrasopimukset on viime vuosina uusittu asianomaisten kaupunkien kanssa siten, että LSJH:lla on vuokralla vain sen kokoinen alue, jota se käyttää.

LSJH:n nykyinen käyttö ja aluetarve Rauhalassa on sellainen, että jätteiden vastaanotto ja lajittelu jatkuvat sellaisenaan ilman sen suurempia laajennustarpeita. Yhtiö tarvitsee noin 5 000 m²:n kokaisen lisäalueen rakentaakseen samanlaisen lietteen vastaanottoaseman, jonka yhtiö on rakentanut Korppooseen. Aikaisempi kaatopaikka on suljettu, eli se on muotoiltu ja peitetty hyväksytyjen ympäristölupien mukaisesti. Yhtiöllä on kyseisen alueen jälkihoitovelvoite vuoteen 2055 asti. Yhtiö tulee uuden sopimuksen mukaan maksamaan kaupungille jälkihoidosta vuosittain 10 000 euroa. Yhtiö nostaa varat sitä mukaa kuin niitä tarvitaan jälkihoitoon. Lajittelukeskuksen vieressä on myös vanha vuorivillajätekas, jota parhaillaan peitetään ja muotoillaan eri rakennushankkeista saatavalla ylijäämämaalla. LSJH on valvonut kasan muotoilua ja sen ehdotetaan vastaavan valvonnasta myös tulevaisuudessa. Edellä mainittujen alueiden kokonaispinta-ala on runsaat 10 hehtaaria. Kaupungilla on nykyisellä vuokra-alueella noin 2 hehtaarin kokoinen maankaatopaikka, ja myös osa kuntoradasta on kulkenut alueella, ja loput noin 19 hehtaaria on kallioista metsämaata.

Alue ehdotetaan pienennettävän vastaamaan yhtiön käyttämiä alueita oheisen kartan mukaisesti. LSJH hoitaa tienpidon Simonbyntieltä yhtiön vuokra-alueeseen asti niin kauan kuin alueella on portti, eikä yhtiö saa pitää porttia, mikäli kaupunki ottaa kadunpidon vastuulleen. Kaupungilla on tieoikeus alueen läpi maankaatopaikalle ja metsänhoitoa varten sekä mahdollisuus tieoikeuteen muuta toimintaa varten. Kaupunki vastaa maankaatopaikalle johtavan tiensä kunnossapidosta.

Kun vuokra-alue pienenee ja alueita näin ollen vapautuu, kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa niille muuta toimintaa, joka sopii kokonaisuuteen. Tätä

rajoittavat kuitenkin kallioiset maasto-olosuhteet ja soveltuvan toiminnan löytäminen.

Vuokra-alueen pieneneminen johtaa pienempiin vuokratuloihin. Nykyinen vuokrataso oli vuonna 2024 noin 78 984 euroa. Tuottovaatimuksen ollessa 5 prosenttia se vastaa maapohjan arvoa 5,1 euroa/m². Indeksiin sidottu vuosivuokra noin 10 hehtaarilta tulee neuvottelujen mukaisesti olemaan 44 000 euroa vuodessa, mikä vastaa noin 8,5 euroa/m². Hintataso neliömetriltä on sama kuin Naantalilla, Raisiolla ja Maskulla on LSJH:n kanssa uusimassaan Isosuon lajitteluaseman maanvuokrasopimuksessa. Ulkopuolinen AKA-arviointi osoittaa, että hintataso on markkinaperusteinen. Tällainen tarkastelu on välttämätön, koska kaupungin kiinteän omaisuuden luovuttamiseksi kaupungin on kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan määriteltävä, että hinta on markkinaperusteinen.

Yhtiö jatkaa noin 70 210 euron (+ alv) vuotuisen vuokran maksamista vastaanottoaseman pohjarakenteesta siihen asti, kunnes se on poistettu 8.1.2034. Vuosittain maksetaan 10 000 euron talletus ennallistetun kaatopaikan jälkihoitoa varten.

Vuokramäärärahojen noin 30 000 euron väheneminen vuodessa on huomioitu vuoden 2026 talousarviossa.

Hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalla on mittaustoiminnan, kiinteistönmuodostuksen, maapolitiikan, osoitteiden sekä kaupungin rakentamattomien kiinteistöjen hallinnoinnin osalta, kohta 2, oikeus päättää muiden maa- ja vesialueiden kuin asemakaavoitettujen tonttien vuokralle antamisesta tai muusta luovuttamisesta enintään 30 vuoden ajaksi.

Liite

Kartta nykyinen alue
Kartta 2026
Maanvuokrasopimus 2026

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää uusia maanvuokrasopimuksen Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n kanssa oheisen maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimus tulee voimaan 1.1.2026 alkaen.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.3.2026.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

LSJH, tekninen johtaja, sopimussihteeri, kaupungingeodeetti, kunnossapitoinsinööri, katutyönjohtaja
