



Määräalan vuokraaminen kaatopaikan alueelta

Kaupunginhallitus 06.10.2025

3751/10.00.02.01/2025

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Maanrakennus Kylä-Kaila on etsinyt kaupungin alueelta puhtaan maa-aineksen läjitykseen sopivaa aluetta. Maankatopaikkaa tarvitaan rakennusallalla ylimääräisen maa-aineksen läjitykseen. Alueelle on tarkoitus läjittää puhtaita maita, toiminnan aikana maata myös käsitellään ja otetaan käsiteltyjä maita mahdollisesti hyötykäyttöön. Loppuvaiheessa alue täytetään, muotoillaan ja metsitetään. Vuokra-ajan tulisi olla vähintään 10 v.

Yritys on esittänyt, että kaupunki vuokraisi alueen edellä esitettyyn toimintaan vanhan kaatopaikan alueelta. Vuokrattavaksi esitetty alue sijaitsee käytöstä poistetun kaatopaikan länsipuolella, kaatopaikan huoltotien ja viereisen peltoalueen välissä. Alue sopisi korkeusasemaltaan läjitykseen, koska kaatopaikan huoltotie on yli 5 m korkeammalla kuin pelto. Alueelle ei muodostuisi uutta mäkeä, vaan suunnitelmassa on aloittaa täyttäminen loivalle kummulle ja luiskata alue pellon reunaan, luiskan kaltevuus 1:2. Kulku alueelle tapahtuisi kaatopaikka-alueen läpi, olemassa olevaa tieyhteyttä käyttäen. Hakija on alustavasti sopinut alueella toimivan L&T:n kanssa kulkemisesta ja vaaka-aseman käyttämisestä.

Vuokrattavaksi esitetty alue on osittain asemakaavan mukaista suojaviheraluetta EV-3, käytöstä poistettu kaatopaikka. Loppuosalla on voimassa 14.12.1992 hyväksytty yleiskaava, aluevaraus VL lähivirkistysalue. Alueella on tällä hetkellä lähinnä hoitamaton sekametsää. Alueen poikki kulkee laskuoja, jossa on mittapato ja vedentarkkailupiste. Laskuoja on mahdollista siirtää vuokrattavan alueen rajalle ja rakentaa uusi mittapato tai mittakaivo ja vedentarkkailupiste.

Maankaatopaikan sijoittamisesta kaatopaikan alueelle ei aiheudu haittaa alueen muulle käytölle. Alueella olemassa olevia teitä voidaan hyödyntää kulkemiseen, alueelle pääsy on rajoitettua ja toimijalla on mahdollisuus sopia alueen muiden toimijoiden kanssa yhteistyöstä. Alueen rajauksessa on otettu huomioon, että vanhan kaatopaikan rakenteita ei ole enää huoltotien länsipuolella. Mahdollisten maisemahaittojen vähentämiseksi on pellon reunaan jätettävä suojapuustoa.



Kaatopaikan alueella on asemakaavoitetun rakennuspaikan hintana käytetty Sannon alueen teollisuustonttien hinnoista johdettua luovutushintaa, vuokra on nyt 0,41 €/m². Kaavoittamattomilla alueilla vuokrana on yleensä pidetty n. puolta kaavatontin hinnasta. Kun vuokra-alueen pinta-ala n. 8500 m² on alueen perusvuokra 1900 €.

Maan läjitykseen on ennen toiminnan aloittamista haettava ympäristölupa, joten vuokrauspäätös on tarkoituksenmukaista tehdä ehdollisesti siten, että lopullinen vuokrasopimus solmitaan, kun ympäristölupa on myönnetty. Hakija voi tämän päätöksen nojalla käynnistää ympäristölupaprosessin.

Vuokrasopimukseen lisätään optio vuokra-ajan jatkamisesta enintään 10 vuodella, jos alue ei vuokra-ajan päätyttyä ole jo täyttynyt.

Vuokralainen sopii alueelle kulkemisesta olemassa olevaa tieverkostoa pitkin muiden maanomistajien kanssa.

Vuokra-ajan kuluessa vuokralainen maisemoi ja metsittää läjitysalueen sen myötä kuin alue täyttyy.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että Maanrakennus Kylä-Kaila Oy:lle vuokrataan liitekartalla esitetty n. 8500 m² alue kiinteistöistä 895-453-1-163 ja 895-18-9908-0. Vuokra-aika on 10 vuotta, vuokra-aikaa voidaan jatkaa tarvittaessa kymmenellä vuodella. Vuotuinen vuokra on 1900 € sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2338 (1/2025).

Päätös:
