Lahti

Viranhaltijapäätös
suunnittelujohtaja Helminen Juha
30.10.2026, 134/2026
Asianumero 5723/10.00.02.01/2026

Vuokraehtojen muuttaminen Rälssin maa-aineksen otto- ja vastaanottoalue

Päätös

Päätin hyväksyä kaupungin ja Salpamaa Oy:n väliseen 26.2.2021 allekirjoitettuun Rälssin maa-aineksen otto- ja vastaanottoaluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen seuraavat muutokset ja lisäykset:

Kohta 2 VUOKRAKOHDE
Vuokrakohde on 1.7.2027 lähtien yleinen alue 398-28-9908-20, pinta-ala 508 219 m2, liitekartta M-26-102.

Kohta 3 KAAVOITUSTILANNE
Vuokrakohde on asemakaavan A-2739a erityisaluetta (EV/R), joka on tarkoitettu maan ja lumen sijoittamista varten. Täyttöalue on liitettävä ympäröivään maastoon mahdollisimman luontevasti. Alueelle saa sijoittaa väliaikaisia maa-ainesten käsittelyyn liittyviä laitteistoja ja niiden tarvitsemia rakennuksia, työntekijöiden sosiaalitiloja sekä vaa'an rakennuksineen. Toiminnan päätyttyä alue on kunnostettava virkistysalueeksi. Alueelle saa sijoittaa pysyviä, maisemointisuunnitelman mukaisia ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja aurinkokeräimiä.

Kohta 7.8.
Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle kiviainesmaksuna vuokra-alueelta poiskuljetetun kaiken laatuisen kiviaineksen ulosmyyntihinnasta 0,40 €/tonni. Hinta sidotaan elinkustannusindeksin vuoden 2026 keskilukuun. Hinta tulee voimaan 1.1.2027 alkaen.

Lisäys ehtoihin TIEOIKEUS:

Vuokralainen voi ilmoittamalla kirjallisesti vuokranantajalle saada vuokra-alueesta 1.7.2027 lähtien poistetun vanhan ajoyhteyden Helsingintieltä vuokra-alueelle tilapäiseen käyttöön, jos liittymä Helsingintieltä on vielä purkamatta ja ajoyhteys ajokuntoinen. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tilapäisen ajoyhteyden omiin tarpeisiinsa liittyvästä yllä- ja kunnossapidosta.

Kaupunki laskuttaa Salpamaa Oy:ltä 500 € maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta asiakkaan pyynnöstä (kaupunkiympäristölautakunta 13.11.2024 § 138).

Perustelut

Kaupunki on 26.2.2021 allekirjoitetulla 31.12.2040 päättyvällä maanvuokrasopimuksella vuokrannut Salpamaa Oy:lle noin 52 hehtaarin Rälssin maa-aineksen otto- ja vastaanottoalueen. Alueen vuokra koostuu 20 800 euron perusvuokrasta ja vuosittain vuokra-alueelle loppusijoitetuista maa-aineksista 0,17 €/tonni sekä lisäksi vuokralainen suorittaa kaupungille kiviainesmaksuna vuokra-alueelta louhitun ja poiskuljetetun kiviaineksen ulosmyyntihinnasta 12 %. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuonna 2025 em. vuokrat olivat seuraavat:

- perusvuokra 24 572 €
- sijoitetut maa-ainekset 8 351 €
- poiskuljetettu kiviaines 918 €
- yhteensä 33 841 €.

Salpamaa Oy:n edustajat ovat pyytäneet poiskuljetettavan kiviainesmaksun kohtuullistamista. Kiviainesten kysyntä on viiden vuoden aikana laskenut merkittävästi tarjonnan ollessa edelleen suuri. Tarjonnan ja kysynnän epätasapaino on johtanut myös raakakiven hinnan laskuun, kun samaan aikaan jalostuskustannukset ovat nousseet mm. polttoaineiden hinnan nousun seurauksena. Kun kiviaineksen ulosmyyntihintaan lisätään kaupungille tilitettävä 12 %, joka kohdistuu myös raakakiven jalostuskustannuksiin (esim. murskauskustannukset), niin yhtiön mukaan raaka- tai esim. louhitun kiviaineksen myyntihinta ei ole enää nykyisessä markkina- ja kilpailutilanteessa kilpailukykyinen.

Esitetyn johdosta osapuolet ovat neuvotelleet prosenttiosuuden sijaan kaupungille maksettavan kiinteän hinnan, jonka suuruudeksi on määritelty 0,40 €/tonni. Hinta koskee kaiken laatuisia vuokra-alueelta poiskuljetettuja kiviaineksia. Hinta sidotaan elinkustannusindeksiin. Esitetyllä tavalla muutettuna kiviaineisten ulosmyyntiin pohjautuva vuokra kohdentuu aiempaa suoremmin raakakiven hintaan ei sen jalostuskustannuksiin.

Jos kiviainesmaksu olisi vuosina 2022–2025 ollut 12 %:n sijaan kiinteä 0,40 €/t, olisi kaupungille maksetut tulot olleet neljän vuoden aikana noin 9 750 € pienemmät ja vuosittain keskimäärin noin 2 440 € pienemmät.

Vuokrasopimuksessa vuokra-alueeseen kuuluu kulkuyhteys Helsingintieltä vuokra-alueelle. Koska asemakaavan osoittama vuokra-alueen koilliskulmaan tuleva Rälssinmäenkadun katuyhteys on rakennettu, voidaan Helsingintien liittymästä vuokra-alueelle johtava kulkuyhteys poistaa vuokra-alueesta tarpeettomana 30.6.2027. Tällöin vuokra-alue on 1.7.2027 alkaen asemakaavan A-2739a mukainen yleinen alue 398-28-9908-20, pinta-ala 508 219 m2.

Vuokralainen Salpamaa voi kuitenkin ilmoittamalla vuokranantajalle saada vanhan ajoyhteyden Helsingintieltä vuokra-alueelle tilapäiseen käyttöön, jos liittymä Helsingintieltä on vielä purkamatta ja ajoyhteys ajokuntoinen.

Päätöksen tekijä

Helminen Juha
suunnittelujohtaja

Viranhaltijapäätös on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, 050 398 5396

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 2026/17 ja kaupunkikehitysjohtajan päätösvallan delegointipäätös 16.3.2026 § 2.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Muutoksenhakuviranomainen

Kaupunkiympäristölautakunta

Julkaisupäivä

2.11.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Liitteet

Muutoksenhakuohje

Kartta M-06-102 vuokra-alueesta Rälssinmäenkatu

Jakelu

Salpamaa Oy

Päätös on lähetetty asianosaiselle 2.11.2026 sähköpostitse

Tiedoksi

Hankepäällikkö, maankäyttövalmistelija, tonttipäällikkö

Lahden kaupunki
Harjukatu 31, PL 202
15101 Lahti
03 814 2355
kirjaamo@lahti.fi
www.lahti.fi
0149669-3