

Maa-alueen vuokraaminen Palovainion (9.) kaupunginosan korttelista 454 (Friitalan uusi päiväkot)

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 266
228/10.00.02.02/2025

Valmistelija Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola puh. 0400 134 718,
maankäyttöinsinööri Mika Sarkoranta puh. 0400 134 957

Uvilan kaupunki on neuvotellut Kuntarahoitus Oyj:n kanssa noin 1000 m² suuruisen maa-alueen vuokraamisesta Palovainion alueelta (kiinteistö 886-401-65-5, Ulvilan koulukeskus). Vuokra-alue sijaitsee Friitalan koulun ja Tuulenpesän päiväkodin välissä, osoitteessa Pitkärannantie 1. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi Friitalan päiväkot, jonka rakentamisen rahoittaa Kuntarahoitus. Päiväkot luovutetaan myöhemmin Ulvilan kaupungin hallintaan erillisellä leasingsopimuksella.

Vuokra-alue kuuluu Nummelan, Palovainion ja Sahamäen asemakaava ja asemakaavan muutokseen (KH 5.11.2018 § 163). Asemakaavassa alue on määritelty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), mikä tarkoittaa, että alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia.

Uvilan kaupungin 1.8.2025 voimaan tulleen hallintosäännön § 22 mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden, osakkeiden ja osuuksien myynnistä, vaihdosta ja vuokrauksesta valtuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti, kuitenkin siten, että kaupunginhallitus voi päättää yksittäisten hinnoittele mattomien tonttien tai kaupunkikehityksen kannalta merkitykseltään vähäisen maan myynti- ja vuokraushinnoista sekä muista ehdoista.

Uvilan kaupungilla ei ole hinnoittelupäätöksiä yleisten rakennusten korttelialueilla olevalle maapohjalle. Tämä johtuu siitä, että kyseiset alueet ovat pääsääntöisesti tarkoitettu kunnan omaan käyttöön. Yleisten rakennusten alueen maapohjan hintaa määriteltäessä voidaan soveltuvaksi vertailukohdaksi ottaa asemakaavan mukaisen teollisuustontin maapohjan arvo. Asuinrakennusten tai liikerakennusten maapohjan arvo on yleisten rakennusten alueen maapohjan arvoa korkeampi, eikä ne siksi ole sopivia vertailukohta. Ulvilan kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan teollisuustonttien hinnoittelu perustuu maapohjan neliöhintaan. Viime vuosina toteutuneissa teollisuustonttikaupoissa Ulvilan keskustaajaman alueella hintana on ollut 4,0–4,5 euroa neliömetriltä. Kyseisten vertailukauppojen perusteella on muodostunut kaupungin tonttipolitiikan mukainen hinnoittelutaso teollisuuskäyttöön osoitetuille alueille.

Kun otetaan huomioon, että nyt kyseessä oleva vuokra-alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonka käyttömahdollisuudet ovat rajallisemmat kuin esimerkiksi yritystonteilla, joiden kysyntä on laajempaa ja käyttömahdollisuudet monipuolisemmat, on perusteltua

hinnoitella markkina-arvo alemmaksi kuin vapaammin hyödynnettävien tonttien. Tämä ratkaisu on linjassa kaupungin tonttipolitiikan kanssa, varmistaa hinnoittelun johdonmukaisuuden ja tasapuolisuuden sekä mahdollistaa vuokralaisten yhdenvertaisuuden.

Kaupunkikehitys esittää, että Palovainion kaupunginosassa yleisten rakennusten korttelialueella maapohjan neliöhinta on 4,00 €/m². Vuokran määräytymisessä sovelletaan yleistä periaatetta, jonka mukaan vuosivuokra on 5 prosenttia tontin myyntihinnasta. Vuokra-alueen pinta-alaksi on määritetty 1000 m² ja maapohjan neliö hinnaksi 4,00 euroa. Näin ollen vuokra-alueen arvoksi muodostuu 4000 euroa, ja vuosivuokraksi määräytyy 200 euroa. Maanvuokrasopimuksen pohjana oleva maapohjan arvo ja siten myös vuokra-alueen vuosivuokra perustuvat markkinahintaan eivätkä sisällä valtiontukea.

Vuokra-aika on 20 vuotta, ja vuokrasuhteen alkaessa vuosivuokra on 200 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksella vuokralaiselle luovutetaan ja osoitetaan Friitalan koulukeskuksen korttelille kaavassa määrättyä rakennusoikeutta yhteensä 3000 kerrosneliometriä Friitalan uuden päiväkodin rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Liitteenä on maavuokrasopimus liitekarttoineen sekä sijaintikartta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä

- maa-alueen vuokraamisen Kuntarahoitus Oyj:lle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-65-5 Ulvilan koulukeskus 200 euron vuosivuokralla liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti

- liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja korjauksia vuokrasopimukseen ennen se allekirjoittamista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä

- maa-alueen vuokraamisen Kuntarahoitus Oyj:lle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-65-5 Ulvilan koulukeskus 200 euron vuosivuokralla liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti

- liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja korjauksia vuokrasopimukseen ennen se allekirjoittamista.