

Maa-alueen vuokraaminen hevostarhaksi kiinteistöstä 886-403-32-2 Usvametsä

Kaupunginhallitus 10.11.2025 § 310
287/10.00.02.02/2025

Valmistelija Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134718,
maankäyttöinsinööri Mika Sarkoranta, puh. 0400 134 957

Riikka Saarholma on lähestynyt Ulvilan kaupunkia ja esittänyt toiveen saada vuokrata metsämaata omistamaansa kiinteistöön rajautuvasta kiinteistöstä 886-403-32-3, Usvaranta. Vuokrattavaa aluetta on tarkoitus käyttää hevostarhana osana yritystoimintaa. Kyseisellä alueella on voimassa Harjunpään-Kaasmarkun Metsästysseura ry:n metsästysvuokrasopimus, joka päättyy 31.7.2030. Vuokra-alue on kooltaan noin 3500 m² ja se on kokonaisuudessaan metsämaata. Alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa. Vuokra-alue sijoittuu Ulvilan kaupungin 2025 kaavoituskatsauksen kohteen 23 (Harjunpää, Kullaantien eteläpuolinen omakotitaloalue) alustavalle kaava-alueelle. Kaavoituksen ei ole arvioitu käynnistyvän lähivuosina.

Vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä toimii ammattimainen ratsastustalli ja alueen käyttö hevostarhana tukee suoraan tämän toiminnan jatkuvuutta ja kehittämistä. Lähialueella ei ole muuta vastaavaa ratsastustallitoimintaa, joten vuokra-alueella on suuri merkitys kyseisenlaisen yritystoiminnan ja Harjunpään alueella olevien virkistyspalveluiden tarjonnan kannalta. Ulvilan kaupunki haluaa edistää tätä paikallista harrastus- ja elinkeinotoimintaa, sillä se tarjoaa kuntalaisille monipuolisia virkistysmahdollisuuksia, tukee lasten ja nuorten liikunnallisia harrastuksia, vahvistaa yhteisöllisyyttä ja lisää hyvinvointia sekä edistää paikallista elinvoimaa. Samalla hevostarha tarjoaa turvalliset ja hallitut olosuhteet hevosten hoitoon ja koulutukseen.

Kaupunkikehitys esittää aluetta vuokrattavaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin maanvuokralain neljännen luvun tarkoittamalla tavalla maatalousmaana ilman rakennusoikeutta kymmeneksi vuodeksi 1.12.2025 alkaen. Vuokra-alueen hinnoittelu perustuu Ulvilan kaupungin alueen vertailukauppoihin ja Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoihin, joiden perusteella peltomaiden hintataso on +/- 10 000 €/ha ja metsämaiden +/- 5 000 €/ha. Näiden hintojen painotettu keskiarvo vastaa noin 1 €/m² tasoa. Alueen maankäyttö on maa- ja metsätalouspainotteista, eikä siihen kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen 1 €/m² kuvastaa luotettavasti alueen maa- ja metsätalousmaan keskimääräistä markkinahintaa.

Vuokra-alueen laskennallinen markkinaperusteinen myyntihinta on edellä esitetyn perusteella noin 3 500 euroa. Vuokran määrittämisen perusteena on käytetty 5 prosentin vuotuista tuottovaatimusta

kohteen myyntihinnasta, jolloin kohteen vuotuinen vuokra muodostuu 175 euroksi.

On syytä huomioida, että kaupungilla on oikeus irtisanoa sopimus päättymään aikaisemmin, mikäli maankäytölliset tarpeet sitä edellyttävät. Irtisanomisaika on tällöin (6) kuukautta.

Ulvilan kaupungin 1.8.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 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.

Vuokrasopimus karttaliitteineen on esityslistan liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä maa-alueen vuokraamisen Riikka Saarholmalle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-403-32-2 Usvaranta liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja korjauksia vuokrasopimukseen ennen se allekirjoittamista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä maa-alueen vuokraamisen Riikka Saarholmalle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-403-32-2 Usvaranta liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja korjauksia vuokrasopimukseen ennen se allekirjoittamista.