

## Maanvuokrasopimuksen muuttaminen 980-428-25-45

Kaupunginhallitus 15.04.2024 § 94  
193/10.00.02/2024

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri

Ylöjärven kaupunki on 31.8.2010 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Kiinteistö Oy Ylöjärven koulutuskeskukselle 33 506 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 980-428-25-14 31.8.2060 saakka. Määräala on muodostettu kiinteistöksi 980-428-25-45 silloin voimassa olevan asemakaavan Elovainio koulutuskeskus (hyväksytty 17.9.2009) YO-1-korttelin 395 tontin 1 mukaisesti.

Kiinteistö Oy Ylöjärven koulutuskeskus on 30.6.2014 sulautunut TREDU-Kiinteistöt Oy:öön. Vuokraoikeus on rekisteröity 12.9.2014 TREDU-Kiinteistöt Oy:n (Y-tunnus 2605630-1) nimiin.

### Asemakaavan muutos

Vaasantien-Pallotien liittymä asemakaavan muutos ja laajennus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.5.2021 ja se on tullut voimaan 25.8.2021. Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 3 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos ja laajennus mahdollistaa muun muassa opetustoiminnan laajentumisen alueelle.

Asemakaavan muutoksen myötä maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluea tulee muuttaa siten, että vuokra-alue on Vaasantien-Pallotien liittymä asemakaavan muutoksen ja laajennuksen mukaisen YO-1-korttelin 395 mukainen tontti 1. Pinta-ala ja rajat tarkentuvat lohkomisen myötä.

### Vuokrasopimuksen päivittäminen

TREDU-Kiinteistöt Oy:n maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että uusi vuokra-alue on Vaasantien-Pallotien liittymä asemakaavan muutoksen ja laajennuksen mukaisen YO-1-korttelin 395 tontin 1 mukainen. Vuokra-aluekartta on esitetty liitteessä 2.

31.8.2010 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen vuotuinen vuokra on johdettu Ylöjärven kaupungin omakotitonttien myyntihinnasta, joka on ollut vuonna 2010 42 €/m<sup>2</sup>. Vuotuinen vuokra on laskettu pinta-alan (33 506 m<sup>2</sup>) suhteessa ja vuotuiseksi vuokraksi on saatu:  $42 \times 33\,506 \times 5\% = 70\,362,6 \text{ €}$ . Vuokrasopimuksen mukaan vuokraa ei peritä ensimmäisen 20 vuoden aikana.

Kun kyseessä on YO-1-opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, tontin arvon määrittäminen on tarkoituksenmukaista perustua rakennusoikeudelle määritettävälle yksikköhinnalle. Kaavamutoksen myötä YO-1 korttelin 395 tontin 1 rakennusoikeus on kasvanut 3 000 k-m<sup>2</sup>. Ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arviokirjan perusteella, tontin sijainnin, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät huomioiden saadaan tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 80 €/k-m<sup>2</sup>. Tarkistettu vuotuinen vuokra on lisättävän rakennusoikeuden osalta  $80 \times 3\,000 \times 5\% = 12\,000 \text{ euroa}$ . Täten vuotuinen vuokra koko vuokra-alueelle on 82 362,6 euroa. Vuokrasopimuksen päivityksen yhteydessä tulee huomioida kuntalain (410/2015 muutoksineen) 130. §, jossa on

säädetty kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä.

Toimivalta Hallintosääntö 87 § 2

Lisätietoja päätöksestä: Maankäyttöinsinööri Mira Turunen, p. 044 481 1283,  
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Liite 1. Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja ehtojen lisääminen sopimukseen  
Liite 2. Vuokra-aluekartta

Oheismateriaali: Alkuperäinen vuokrasopimus

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää muuttaa Tredu-Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 2605630-1) vuokratun kiinteistön 980-428-25-45 maanvuokrasopimusta liitteistä 1 ja 2 ilmenevin ehdoin.

Päätös: Hyväksyttiin.

-----

Maankäyttöinsinööri poistui kokouksesta tämän asian jälkeen klo 15.31.