

Maanvuokrasopimukset / Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy

Kaupunginhallitus 15.12.2025
532/10.00.02/2025

Valmistelija: maankäyttöinsinööri, hankekehityspäällikkö

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin omistamat ja Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön vuokratut sote- ja pelastuspalvelurakennukset ja kiinteistöosakkeet tullaan siirtämään 1.1.2026 alkaen kaupungin omistaman tytäryhtiön Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:n omistukseen. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Rakennusten siirtyessä Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:n omistukseen säilyy kuitenkin maaomaisuus kaupungin omistuksessa.

Kaupunki on valmistellut kahdeksan maavuokrasopimusta kaupungin ja Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:n välille. Sopimukset koskevat niitä kaupungin omistamia maa-alueita, joilla sijaitsevat hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevat palvelukiinteistöt, jotka siirtyvät yhtiön hallintaan 1.1.2026 alkaen.

Maanvuokrasopimusten markkinaehtoisien maanvuokratason määrittämisen tueksi on pyydetty ulkopuolisen AKA-arvioitsijan laatimat arviot. Tuotto prosenttina on käytetty 5 prosenttia. Vuokra-aikana käytetään 1.1.2026 – 31.12.2075 (50 vuotta). Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy on osaltaan hyväksynyt liitteenä olevat maavuokrasopimukset.

Nummikoti, kiinteistötunnus 980-428-25-38

Vuokrattava alue on 2 856 m² suuruinen kiinteistö 980-428-25-38. Alue on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja vuokra-alueen rakennusoikeus on 1 142 k-m² (e = 0,4). Ottaen huomioon kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla (AKA) teettämään arvio, sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 6 852,00 euroa.

Paloasema, kiinteistötunnus 980-408-2-180

Vuokrattava alue on 9 170 m² suuruinen kiinteistö 980-408-2-180. Alue on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja vuokra-alueen rakennusoikeus on 2 751 k-m² (e = 0,3). Ottaen huomioon kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla (AKA) teettämään arvio, sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 12 380,00 euroa.

Pehtoori, kiinteistötunnus 980-428-25-30

Vuokrattava alue on 1 806 m² suuruinen kiinteistö 980-428-25-30. Alue on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ja vuokra-alueen rakennusoikeus on 300 k-m² + a 90 k-m². Ottaen huomioon kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla (AKA) teettämään arvio, sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 6 125,00 euroa.

Kurun terveysasema, kiinteistötunnus 980-454-5-17

Vuokrattava alue on noin 6 595 m² suuruinen alue kiinteistöstä 980-454-5-17.

Alue on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) ja vuokra-alueen rakennusoikeus on 1 700 k-m². Ottaen huomioon kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla (AKA) teettämään arvio, sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 2 975,00 euroa.

Viljakkalan paloasema, kiinteistötunnus 980-442-21-56, 980-442-12-147

Vuokra-alue on kiinteistöstä 980-442-21-56 noin 2 582 m² ja kiinteistöstä 980-442-12-147 noin 418 m² suuruiset alueet, yhteensä 3 000 m². Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Ottaen huomioon kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla (AKA) teettämään arvio, sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 825,00 euroa.

Tiuravuori Kumuke, kiinteistötunnus 980-408-2-381

Vuokrattava alue on noin 21 796 m² suuruinen alue kiinteistöstä 980-408-2-381. Alue on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) ja pieni osa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Vuokra-alueen rakennusoikeus on 8 702 k-m² (e = 0,4). Ottaen huomioon kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla (AKA) teettämään arvio, sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 39 200,00 euroa.

Terveyskeskus, kiinteistötunnus 980-428-39-276, 980-428-4-98

Vuokra-alue on kiinteistöstä 980-428-39-276 noin 24 606 m² suuruinen alue ja kiinteistö 980-428-4-98 1 450 m², yhteensä noin 26 056 m². Alue on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-2). Vuokra-alueen rakennusoikeus on 10 422 k-m² (e = 0,4). Ottaen huomioon kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla (AKA) teettämään arvio, sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 57 600,00 euroa. Maanvuokrasopimuksen yhteydessä on valmisteltu yhteisjärjestelysopimus, jolla sovitaan alueiden piha- ja liikennejärjestelyjen käytöstä ja ylläpidosta.

Neuvola, kiinteistötunnus 980-428-39-276

Vuokrattava alue on noin 1 405 m² suuruinen alue kiinteistöstä 980-428-39-276. Alue on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-2). Vuokra-alueen rakennusoikeus on 562 k-m² (e = 0,4). Ottaen huomioon kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla (AKA) teettämään arvio, sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 3 030,00 euroa. Maanvuokrasopimuksen yhteydessä on valmisteltu yhteisjärjestelysopimus, jolla sovitaan alueiden piha- ja liikennejärjestelyjen käytöstä ja ylläpidosta.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 § 2

Lisätietoja päätöksestä: maankäyttöinsinööri Mira Turunen, p. 044 481 1283, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi; hankekehityspäällikkö Ari Niemensivu, p. 040 485 7566, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet Maanvuokrasopimus Nummikoti
Maanvuokrasopimus Paloasema
Maanvuokrasopimus Pehtoori
Maanvuokrasopimus Kurun terveysasema

Maanvuokrasopimus Viljakkalan paloasema
Maanvuokrasopimus Tiuravuori Kumuke
Maanvuokrasopimus Terveyskeskus
Maanvuokrasopimus Neuvola
Yhteisjärjestelysopimus Terveyskeskus ja Neuvola

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1. tehdä Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy (y-tunnus 3548212-6) kanssa tämän pykälän liitteenä olevat maanvuokrasopimukset, yhteisjärjestelysopimuksen,
2. panna päätöksen täytäntöön kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman ja
3. oikeuttaa kaupunkirakennejohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Päätös: