



Maanvaihto Kalannin Mannersuon teollisuusalueen ja Betorantien maa-alueen välillä

Kaupunginhallitus 08.12.2025 § 300
3914/10.00.02.01/2025

Valmistelijat: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kalannin Mannersuon alueelle on sijoittumassa yritys, joka on hankkimassa n. 3,0 ha:n maa-alueen yrityksen toimitilojen rakentamiseksi.

Samassa yhteydessä alueen maanomistaja on esittänyt kaupungille mahdollisuutta ostaa tai vaihtaa edellä mainittuun tonttialueeseen rajoittuvaa maa-aluetta kiinteistöstä 895-407-1-237. Maa-alue voidaan tulevaisuudessa joko osoittaa em. rakennuspaikan lisäalueeksi tai itsenäiseksi rakennuspaikaksi.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta se rajoittuu vireillä olevan Kalannin kirkonseutu ja Mannersuo – asemakaava ja asemakaavan muutoksen alueeseen. Asemakaavoitusta on tarvittaessa mahdollista laajentaa koskemaan myös näitä alueita.

Kaupunki ja maanomistaja ovat käyneet neuvotteluja maa-alueen hankkimisesta kaupungille. Neuvottelujen lopputuloksena on päädytty siihen, että tarkoituksenmukaisinta on vaihtaa maa-alueita siten, että kaupunki saa n. 3 ha maa-alueen kiinteistöstä 895-407-1-237. Vaihtomaana kaupunki luovuttaa n. 5,45 ha määräalan kiinteistöstä 895-401-1-34 ja n. 1,92 ha määräalan kiinteistöstä 895-436-1-94.

Kaupungin luovuttama alue sijaitsee Betorantien ja Siuttilantien välisellä alueella ja se on asemakaavoittamatonta. Alue sijaitsee asemakaavoitetun alueen tuntumassa.

Mannersuon alueella, Teollisuustie- Sahantie- Yrittäjäntie- Hallitie ympäristössä on viime vuosien aikana tehty useita rakentamattomien maa-alueiden kauppoja yksityisten toimijoiden välillä. Kauppahinnoissa ei ole ollut eroa asemakaavoitetun ja asemakaavoittamattoman maan välillä, vaan molempien kauppahinnat ovat vaihdelleet tämän hetken hintatasoon korjattuna 5,5 €/m² ja 10,7 €/m².



Betorantien alueella kaavoittamattoman maan hinta on vaihdellut n. 1 €/m² - 4 €/m² välillä. Kaupunginvaltuuston vahvistama luovutushinta Betorantien alueen asemakaavoitetuille teollisuustonteille on tällä hetkellä 5,21 €/m². Kaupungin nyt esitetyn luovutettavaksi tarkoitetun maa-alueen hinnaksi voidaan alueen sijainnista ja palstan muodosta johtuen n. 3-4 €/m².

Vaihdettavien alueiden arvojen katsotaan vastaavan toisiaan.

Edellä esitetyn perusteella vaihto voidaan toteuttaa seuraavasti:

- 1) Uudenkaupungin kaupunki luovuttaa Juha ja Birgitta Runolalla pinta-alaltaan n. 5,45 ha määräalan kiinteistöstä 895-401-1-34 ja n. 1,92 ha määräalan kiinteistöstä 895-436-1-94.
- 2) Juha ja Birgitta Runola luovuttavat Uudenkaupungin kaupungille n. 3 ha määräalan kiinteistöstä 895-407-1-237.

Vaihdettavat alueet on esitetty liitteenä olevalla kartalla. Vaihdettavat alueet vastaavat toisiaan eikä vaihdon johdosta suoriteta rahankorvauksia. Kumpikin osapuoli vastaa lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostamiskustannuksista omalta osaltaan. Kaupungin luovuttaman alueen mahdollisen tulevan asemakaavoituksen kustannuksista vastaa saaja.

Kaupungin luovuttama alue saa tieoikeuden kaupungin omistaman alueen kautta, määräalan saaja vastaa tien tekemisestä rakennetulta katualueelta eteenpäin.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että

- Uudenkaupungin kaupunki luovuttaa Juha ja Birgitta Runolalle pinta-alaltaan n. 5,45 ha määräalan kiinteistöstä 895-401-1-34 ja n. 1,92 ha määräalan kiinteistöstä 895-436-1-94.
- Juha ja Birgitta Runola luovuttavat Uudenkaupungin kaupungille n. 3, ha määräalan kiinteistöstä 895-407-1-237.

Vaihdon johdosta ei suoriteta rahakorvausta. Päätös pannaan täytäntöön heti muutoksenhausta huolimatta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Lisäksi merkittiin, että pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.



Uusikaupunki
