



Alueen varaaminen suunnittelua varten / Ketunkallio, varikon alue

Kaupunginhallitus 27.01.2025 § 17

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistöalalla toimiva konsulttiyhtiö Mundi Property Partners Oy on pyytänyt kaupunkia varaamaan nykyisin kaupungin varikkokäytössä olevan maa-alueen pääosin kaupalliseen käyttöön kehitettäväksi 30.6.2026 saakka.

Hakemus koskee yhteensä n. 3,45 ha aluetta, joka muodostuu kiinteistöistä 895-8-17-9, 895-8-17-10, 895-8-17-12 sekä osasta katualuetta 895-8-9901-0.

Mundi Property Partners Oy on v. 2023 perustettu kiinteistöalan konsulttiyhtiö, jonka osakkailla on vahva osaaminen isoissa ja haastavissa kiinteistökehityshankkeissa.

Yhtiö on kartoittanut alustavasti kaupan alan toimijoita, joilla on kiinnostusta sijoittua Uuteenkaupunkiin.

Sijaintina nykyisen varikon alue on kiinnostava, mutta alueen nykyinen asemakaava ei mahdollista toimivaa ja kiinteistöaloudellisesti kannattavaa hankekehitystä. Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaista liikerakennusten korttelialuetta KL-11 ja linja-autoaseman korttelialuetta LA-1.

Hakijalla on tarkoitus laatia alueenkäyttösuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Samanaikaisesti jatkuu käyttäjäkartoitus, jonka tavoitteena on riittävä määrä esisopimuksia hankkeen eteenpäin viemiseksi. Mikäli edellytykset hankkeen toteutumiselle täyttyvät, yhtiö kartoittaa toteuttaja- / sijoittajatahot.

Varikon alue on kaupungin suunnitelmissa ollut pitkään kaavoitettuna liikerakentamiselle ja toiminta sopii alueelle. Uudelle varikolle on osoitettu tontti Autonrakentajantien varrella. Autonrakentajantien tontin lyhytaikaiset vuokrasopimukset päättyvät syksyllä 2025.

Hakijan tulee esittää alueenkäyttösuunnitelma 6 kk kuluessa varauspäätöksen tekemisestä. Alueenkäyttösuunnitelman esittämisen jälkeen kaupunginhallitus tekee päätöksen jatkotoimenpiteistä, joista ensimmäisenä on asemakaavaprosessin aloittaminen.



Asemakaavaprosessin edetessä kaupunginvaltuusto päättää alueen luovutusehdoista. Luovutusehtojen lähtökohtana on tonttialueiden vuokraaminen rakentajalle/sijoittajalle, maapohja voidaan myydä tontin rakennuttua.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että liitekartan mukainen alue eli kiinteistöt 895-8-17-9, 895-8-17-10, 895-8-17-12 sekä osa katualueesta 895-8-9901-0 varataan Mundi Property Partners Oy:lle suunnittelua varten 30.6.2026 saakka. Hankkeen jatkotoimenpiteistä päätetään erikseen alueenkäyttösuunnitelman esittämisen jälkeen.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 15.06.2026 § 132
3002/10.00.02.01/2025

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaupunginhallitus on 15.06.2026 § 17 päättänyt nykyisen kaupungin varikon alueen varaamisesta Mundi Property Partners Oy:lle 30.6.2026 saakka. Varaaja on teettänyt alueesta tontinkäyttösuunnitelman, jonka pohjalta kaupunki on laatinut asemakaavan muutosta alueelle. Ehdotus asemakaavan muuttamiseksi on ollut nähtävillä. Nähtävilläoloaika päättyi 4.6.2026.

Mundi Property Partners Oy on pyytänyt jatkamaan varausaikaa 6 kuukaudella nykyisen varauksen päätyttyä 30.6.2026. Varaaja on kartoittanut kaupan toimialan yrityksiä ja niiden halukkuutta sijoittua Uuteenkaupunkiin. Moni yritys on laajentamassa ja myös Uusikaupunki on kiinnostava kohde. Vuokraneuvottelut ovat tällä hetkellä siinä vaiheessa, että sopimusvaiheeseen päästään tulevan syksyn aikana.

Elinkeinopalvelut on myös viimeisen puolen vuoden aikana neuvotellut useamman eri toimijan kanssa, jotka ovat hakeneet tonttia erityisesti enemmän tilaa vaativaan liikerakentamiseen. Neuvotteluissa on selvästi käynyt ilmi, että nykyisen varikon alue on alan toimijoiden näkemyksen mukaan paras paikka liikerakentamiselle.



Tässä vaiheessa kun kaavoitus on vielä kesken, voidaan antaa vielä Mundille mahdollisuus neuvottelujen jatkamiseen. Varaus päättyy 31.12.2026 ja sen jälkeen, mikäli neuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta, laitetaan alue kilpailutukseen eri toimijoiden kesken.

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää jatkaa Mundi Property Partners Oy:n suunnitteluvarausta 31.12.2026 saakka.

Keskustelun kuluessa Laura Kontu esitti: ”Kaupunginhallitus päättää, että emme jatka Mundi Property Partners Oy:n suunnitteluvarausta 30.06.2026 jälkeen.”

Veli-Matti Virtanen kannatti Laura Kontun esitystä.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana oli tehty kannatettu vastaesitys, joten oli äänestettävä. Ne, jotka kannattivat pohjaehdotusta äänestivät jaa, ja ne, jotka kannattivat Laura Kontun ehdotusta äänestivät ei. Äänestysmenettelyksi hyväksyttiin sähköinen äänestys.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 4 jaa-ääntä ja 5 ei-ääntä. Äänestysluettelo liitteenä.

Päätös:

Äänin 4-5 kaupunginhallitus päätti, että Mundi Property Partners Oy:n suunnitteluvarausta ei jatketa 30.06.2026 jälkeen.
