

## Määräalojen ostaminen tiloista 886-404-4-24 Äijälä ja 886-404-5-63 Viikinperä

Kaupunginhallitus 30.03.2026  
57/10.00.01.00/2026

Valmistelija Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola puh. 0400 134718

Kaasmarkussa sijaitseviin kiinteistöihin 886-404-4-24 ÄIJÄLÄ ja 886-404-5-63 VIKKINPERÄ kuuluvat noin 60,5 hehtaarin ja noin 13,5 hehtaarin suuruiset määräalat olivat myynnissä Metsätilat.fi-palvelussa helmikuussa 2026. Ulvilan kaupunki jätti 24.2.2026 kyseisistä määräaloista 259 350 euron ja 65 550 euron ehdolliset tarjoukset, jotka myyjä hyväksyi. Ehdollinen tarjous edellyttää Ulvilan valtuuston hyväksyvää päätöstä.

Kiinteistön 886-404-4-24 ÄIJÄLÄ osalta noin 60,5 hehtaarin suuruinen määräala koostuu yhdestä palstasta, jolla on pääosin nuorta ja varttunutta sekapuustoista kasvatusmetsää. Tila-arvion mukaan ainespuun määrä on 5 828 m<sup>3</sup> ja puuston arvo odotusarvoineen 277 328 euroa. Käypä arvo on -25% kokonaisarvon korjauksen jälkeen 273 181 euroa. Määräala rajautuu etelässä ja pohjoisessa voimajohtoalueisiin. Määräalalla on yksi pienialainen metsälakikohde (vähäpuustoinen suo, Koukkujärvi-nimisen suon pohjoisosa) ja noin kolme hehtaaria uudistamatonta aukkoa, jonka uudistamisvelveollisuus siirtyy ostajalle. Määräala myydään kiinnityksistä vapaana.

Kiinteistön 886-404-5-63 VIKKINPERÄ osalta noin 13,5 hehtaarin suuruinen määräala koostuu kahdesta palstasta, joilla on pääosin nuorta sekapuustoista kasvatusmetsää. Tila-arvion mukaan ainespuun määrä on 1 416 m<sup>3</sup> ja puuston arvo odotusarvoineen on 77 288 euroa. Käypä arvo on -25% kokonaisarvon korjauksen jälkeen 68 696 euroa. Määräalan molemmat palstat rajautuvat valtatiehen 11. Pohjoisemman palstan poikki kulkee voimalinja. Määräalan eteläpäässä on noin 3,6 hehtaarin alueella voimassa Kaasmarkun osayleiskaava, jossa määräala sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Lisäksi kyseiselle M-alueelle sijoittuu noin puoli hehtaaria osa-aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my, liito-oravan elinympäristö). Määräala myydään kiinnityksistä vapaana.

Molempia määräaloja koskee niitä halkovan Aurinkovoimatien (Huroisten metsätien) suunniteltu perusparannushanke ja siihen haettu Metka-tuki. Koko hankkeen kustannusarvio on noin 100 000 euroa + alv. Kustannusarvion mukaan Metka-tuen jälkeen määräalojen osalta jää maksettavaa yhteensä noin 10 800 euroa. Kunta ei voi kuitenkaan saada Metka-tukea ja tämän johdosta perusparannushankkeen maksuosuus voi vielä muuttua, mikäli hanke toteutuu Metka-tuen saamisen myötä. Tällöin hankkeen toteutuessa perusparannuksen kustannusarvio arvonlisäveroineen olisi näiden määräalojen osalta noin 24 300 euroa ja se tulisi kokonaisuudessaan kaupungin maksettavaksi. Jos hanke ei toteudu,

kerätään tiekunnalle yhteensä 15 000 euroa tienhoitoon ja pahimpien kohtien parantamiseen.

Kaupunkikehitys on selvittänyt Pirunkynnen alueella vuosina 2000-2025 totetuneiden metsämaan kauppojen kauppahintoja. Keskiarvohinta on ollut 4 700 euroa hehtaarilta. Kaasmarkun alueella keskiarvohinta on vastaavalla ajanjaksolla ollut noin 3800 euroa hehtaarilta ja 2020-luvulla toteutuneissa kuudessa kaupassa noin 5440 euroa hehtaarilta. Koko maassa myytyjen metsätilojen keskiarvohinta on tällä hetkellä noin 4 500 euroa hehtaarilta.

Uvilan kaupungin tekemien tarjouksien mukaisilla kauppahinnoilla määräalojen yksikköhinnoiksi muodostuu:

- ma 886-404-4-24 ÄIJÄLÄ: noin 4 287 euroa hehtaarilta
  - ma 886-404-5-63 VIKINPERÄ: noin 4 856 euroa hehtaarilta
- Molemmat määräalat yhdessä: noin 4 391 euroa hehtaarilta.

Uvilan kaupunki on käynnistämässä maanhankintaa yleiskaavan mukaisen Pirunkynnen teollisuusalueen asemakaavoitusta varten. Maanhankinnan neuvottelujen kannalta on hyvä, että Ulvilan kaupungilla olisi sopivia vaihtomaita, erityisesti hyvää metsämaata. Tällä hetkellä Ulvilan kaupungilla on varsin vähän vaihtomaaksi soveltuvaa metsämaata keskustaajaman lähialueilla. Nyt hankittavat määräalat ovat hyvää metsämaata ja sijaitsevat melko lähellä Pirunkynnen aluetta. Määräalat hankitaan ensisijaisesti vaihtomaiksi.

Määräalojen hankkiminen vaihtomaaksi on perusteltua, kun huomioidaan sopivien vaihtomaiden vähyys ja niiden merkitys maanhankinnan neuvotteluissa. Hankittavien määräalojen sijainti on hyvä ja yksikköhinnat edustavat metsämaan kauppojen keskimääräistä tasoa alueella.

Uvilan kaupungin talousarviossa 2026 on varattu tarvittavat määrärahat tätä maanhankintaa varten.

Uvilan kaupungin 1.3.2026 voimaan tulleen hallintosäännön 22 § mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden, osakkeiden ja osuuksien ostaminen kaupungille talousarviossa myönnettyjen määrärahojen ja valtuuston mahdollisten ohjeiden mukaan. Mikäli kauppahinta ylittää 200 000 euroa, asiasta päättää valtuusto.

Liitteenä kauppakirjaluonnos. Oheismateriaalina ote Kaasmarkun osayleiskaavasta, Ulvilan kaupungin 24.2.2026 jättämät tarjoukset, myyntisivuston tilakohtaiset esittelyaineistot ja tila-arviot sekä maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän otteet.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen

- ostaa yhteensä noin 74 hehtaarin suuruiset määräalat tiloista 886-404-4-24 Äijälä ja 886-404-5-63 Viikinperä yhteishintaan 324 900 euroa
- valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään teknisluonteisia muutoksia kauppakirjaan ja allekirjoittamaan kauppakirjan yhdessä talous- ja hallintojohtajan kanssa

Päätös