

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 147	16.09.2020
Kaupunginhallitus	§ 207	12.10.2020
Kaupunginvaltuusto	§ 97	10.11.2020

Suunnitteluvaraus osasta Pohjois-Keskustan (7) kaupunginosan korttelia 2

694/10.00.01.06/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.09.2020 § 147

Valmistelija Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Maankäyttöinsinööri Peter Lindgren, puh. 050 566 2943
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Priima-Yhtiöt-ryhmä on hakenut perustettavan tai yhtiöryhmässä jo toimivan yhtiön lukuun 4 700 m²:n suuruisen alueen varaamista suunnittelua varten korttelista, josta kaavoitusohjelmassa on käytetty nimitystä "[Keskusta pohjoinen](#)". Hakijan tavoitteena on suunnitella ja rakentaa kortteliin kerrostaloja.

Priima-Yhtiöt on Turun seudulla toimiva yhtiöryhmä, jolla on laaja rakennusalan kokemus. Yhtiöryhmällä on laaja kirjo erilaisia referenssikohteita: asuin-, toimisto- ja senioriasumiseen tarkoitettuja kerrostaloja, erilaisia marketeja, liiketiloja ja kunnallisia palvelutaloja. Yhtiöryhmä toimii lähinnä Varsinais-Suomessa ja sen lähialueilla ja sillä on referenssikohteita muun muassa Liedossa, Forssassa, Salossa ja Turussa.

Kyseinen kortteli sijaitsee Pohjois-Keskustan (7) kaupunginosassa Paraisten kaupungintalon takana. Nuohoojankujan, Hietapellonkadun ja Sylin raajama alue korttelista 2 on pinta-alaltaan noin 7 500 m². Kaupunki omistaa kyseisestä osasta kaikki maa-alueet lukuun ottamatta noin 900 m²:n aluetta, joka on yksityisessä omistuksessa. Tällä hetkellä korttelissa on kahdeksan vaihtelevankuntoista asuinrakennusta 1940-luvulta tai sitä aikaisemmalta ajalta. Voimassa olevassa kaavassa, Pohjois-Keskustan 3.4.1995 vahvistetussa asemakaavamuutoksessa, valtaosa korttelista on kaavoitettu kaksi- tai kolmikerroksisia, kellaritilallisia asuinkerrostaloja varten ja loput alueesta virastotalon ja kaupungintalon yleistä pysäköintialuetta varten. Asemakaava ei ole toteutunut ja sitä on tarpeen päivittää yleiskaavan sallimissa rajoissa ottaen huomioon muut lähistöllä olevat rakennukset. Alueen yleiskaava on vahvistettu 20.6.1995 ja siinä kortteli on kaavoitettu kaksi- tai kolmikerroksisia, kellarillisia asuin-, liike- ja toimistorakennuksia varten (AL).

Aluetta on 1990-luvulta lähtien kehitetty kerrostalopainotteiseen suuntaan. Vuonna 2015 eräs arkkitehtitoimisto teki luonnoksen, jossa mahdollista kehitystä hahmoteltiin. Havainnekuvissa painottui puistomainen rakentaminen ja pienten pistekerrostalojen sijoittaminen Hietapellonkadun varteen. Luonnoksen mukaan lähempänä Rantatietä olevat asuintalot säilytettäisiin. Kortteli on tämän vuoden kaavoitusohjelmassa asemakaavaosiossa työnimellä "Keskusta pohjoinen". Rakennus- ja ympäristölautakunnassa 5.2.2020 8 §:ssä esitetyn kaavoituskatsauksen mukaan voimassa olevan, vielä toteuttamattoman Pohjois-Keskustan asemakaavan päivitystyö alkaa vuonna 2020.

Tämän myötä kaupungilla on mahdollisuus käynnistää kaavoitus ja löytää mahdollisesti kaavoituskumppani. Priima-Yhtiöiden edustajat ottivat kesäkuussa 2020 yhteyttä kaupunkiin ja tapasivat asianomaisia viranhaltijoita keskustellakseen alueen kehittämisestä. Yhtiön edustajille on selvitetty alueen tämänhetkistä kaavatilannetta ja alueen historiaa. Keskustelujen tuloksena yhtiö on elokuussa päättänyt varata alueen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta ei ole käytetty kaupungissa aikaisemmin, mutta se on tavallinen kumppanuuskaavoituksen muoto, jossa toteuttajataho, joka on aikeissa rakentaa tontille tulevan kaavan mukaisesti, otetaan mukaan suunnitteluun jo kaavoituksen varhaisessa vaiheessa. Yksityinen toimija suunnittelee omaa rakentamistaan kaupungin kaavoitusyksikön tukemana ja antaa puolestaan rakennussuunnitelmansa asemakaavoituksen tueksi. Osapuolet voivat näin yhdessä luoda toimivan korttelin ja rakennuskelpoisen tontin. Varauksenhaltija osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään. Varauksen mukaan varauksenhaltijalla on oikeus tehdä tontilla tarvittavia tutkimuksia. Kaupunki toimii rakentamisen suunnittelussa neuvonantajana ja vie omaa asemakaavaa eteenpäin normaalisti ja kaupungin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti maakunta- ja yleiskaavat huomioon ottaen.

Yhtiö on hakenut myös tontin varaamista vuokrattavaksi kaavan tultua lainvoimaiseksi. Tämä käsitellään erillisenä asiana.

Neuvottelujen jälkeen yhtiö on hyväksynyt luovutushinnaksi 135 €/k-m². Hinnassa otetaan huomioon alueella olemassa olevien kaupungin omistamien rakennusten purkamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka yhtiö maksaa. Luovutushinta määräytyy kerrosalaneliöhinnan 135 €/k-m² ja tulevassa kaavamuutoksessa määrätyn tontin suurimman sallitun rakennusoikeuden tulona. Vuosivuokra on 5 % luovutushinnasta.

Oheismateriaali

Kartta varausalueesta
Suunnitteluvaraussopimus

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää tehdä Priima-Yhtiöt-ryhmään kuuluvan Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n kanssa, perustettavan tai vaihtoehtoisesti yhtiöryhmässä jo toimivan yhtiön lukuun, suunnitteluvaraussopimuksen noin 4 700 m²:n suuruisen alueen suunnittelusta kerrostalorakentamista varten Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelissa 2 alustavan "Keskusta pohjoinen" -korttelin kaavaluonnoksen, kaavatunnus 44512020004, mukaisesti. Suunnitteluvarauksen ehdot ovat oheisen sopimuksen mukaiset.

Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitetaan viimeistään 28.2.2021.

Keskustelun aikana lautakunnan jäsen Erica Helin ehdotti päätökseen seuraavaa lisäystä:

"Me sosiaalidemokraatit ehdotamme asian valmistelusta vastaaville viranhaltijoille, että pöytäkirjaan liitetään kirjallinen vakuutus siitä, että prosessi on toteutunut asiaankuuluvalla tavalla ja että kaikille mahdollisille sidosryhmille

on varattu mahdollisuus osallistua Norra Famnen -hanketta koskeviin keskusteluihin.” Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen

Kiinteistöpäällikkö, kaupungininsinööri, kaupungingeodeetti, maanmittaussihtööri, maankäyttöinsinööri, sopimussihtööri

Kaupunginhallitus 12.10.2020 § 207

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupunginlakimies Monica Avellan, puh. 044 358 5727
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Liite

6 Suunnitteluvaraussojimus
7 Kartta varausalueesta

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää tehdä Priima-Yhtiöt-ryhmään kuuluvan Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n kanssa, perustettavan tai vaihtoehtoisesti yhtiöryhmässä jo toimivan yhtiön lukuun, suunnitteluvaraussojimuksen noin 4 700 m²:n suuruisen alueen suunnittelusta kerrostalorakentamista varten Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelissa 2 alustavan "Keskusta pohjoinen" -korttelin kaavaluonnoksen, kaavatunnus 44512020004, mukaisesti.

Suunnitteluvarauksen ehdot ovat oheisen sojimuksen mukaiset.

Päätös

Keskustelun kuluessa Maria Lindell-Luukkosen ehdotti Widar Nybergin kannattamana, että asian valmistelusta vastaavat viranhaltijat liittävät pöytäkirjaan kirjallisen vakuutuksen siitä, että prosessi on toteutettu asiaankuuluvalla tavalla ja että kaikille mahdollisille sidosryhmille on varattu mahdollisuus osallistua Norra Famnen -hanketta koskeviin keskusteluihin.

Puheenjohtaja totesi, että Maria Lindell-Luukkosen oli tehnyt keskustelun kuluessa kannatetun ehdotuksen. Kaupunginhallituksen on sen vuoksi äänestettävä esittelijän ehdotuksesta ja Maria Lindell-Luukkosen ehdotuksesta siten, että esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Maria Lindell-Luukkosen ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Äänestys toimitetaan nimenhuudolla.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan ehdottaman äänestysmenettelyn.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä 9

Ei-ääniä 2

Liite**8 Äänestyspöytäkirja**

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus oli hyväksynyt esittelijän päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Lopullisen päätöksen jälkeen: Kaarinan Yrityspalvelut Oy, kiinteistöpäällikkö, kaupungininsinööri, kaupungingeodeetti, maanmittaussihtööri, maankäyttöinsinööri, sopimussihtööri

Kaupunginvaltuusto 10.11.2020 § 97

Liite

- 1 Suunnitteluvarausseminaari
- 2 Kartta varausalueesta

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää tehdä Priima-Yhtiöt-ryhmään kuuluvan Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n kanssa, perustettavan tai vaihtoehtoisesti yhtiöryhmässä jo toimivan yhtiön lukuun, suunnitteluvarausseminarin noin 4 700 m²:n suuruisen alueen suunnittelusta kerrostalorakentamista varten Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelissa 2 alustavan "Keskusta pohjoinen" -korttelin kaavaluonnoksen, kaavatunnus 44512020004, mukaisesti.

Suunnitteluvarauksen ehdot ovat oheisen sopimuksen mukaiset.

Päätös

Keskustelun kuluessa Maria Lindell-Luukkonen ehdotti Widar Nybergin kannattamana, että asian valmistelusta vastanneet viranhaltijat liittävätkin pöytäkirjaan kirjallisen vakuutuksen siitä, että prosessi on toteutettu asiaankuuluvalla tavalla ja että kaikille mahdollisille sidosryhmille on varattu mahdollisuus osallistua Norra Famnen -hanketta koskeviin keskusteluihin sekä mahdollisuus osallistua hankkeeseen.

Puheenjohtaja totesi, että Maria Lindell-Luukkonen oli tehnyt keskustelun kuluessa kannatetun ehdotuksen. Kaupunginvaltuuston on sen vuoksi äänestettävä kaupunginhallituksen ehdotuksesta ja Maria Lindell-Luukkosen ehdotuksesta siten, että kaupunginhallituksen ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Maria Lindell-Luukkosen ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Äänestys toimitetaan nimenhuudolla.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdottaman äänestysmenettelyn.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä	29
Ei-ääniä	6

Liite**3 Äänestyspöytäkirja**

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Tiedoksianto

Kaarinan Yrityspalvelut Oy, kiinteistöpäällikkö, kaupungininsinööri,
kaupungeodeetti, maanmittaussihtööri, maankäyttöinsinööri, sopimussihtööri
