

**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 m<sup>2</sup>: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.

Kyseininen kortteli sijaitsee Pohjois-Keskustan (7) kaupunginosassa Paraisten kaupungintalon takana. Nuohoojankujan, Hietapellonkadun ja Sylin raajama alue korttelista 2 on pinta-alaltaan noin 7 500 m<sup>2</sup>. Kaupunki omistaa kyseisestä osasta kaikki maa-alueet lukuun ottamatta noin 900 m<sup>2</sup>: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. Havainnekuviissa 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 kehittämistä. 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 oikeissa 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-m<sup>2</sup>. Hinnassa otetaan huomioon alueella olemassa olevien kaupungin omistamien rakennusten purkamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka yhtiö maksaa. Luovutushinta määräytyy kerrosalaneliöhinnan 135 €/k-m<sup>2</sup> ja tulevassa kaavamuutoksessa määrätyn tontin suurimman sallitun rakennusoikeuden tulona. Vuosivuokra on 5 % luovutushinnasta.

## **Oheismateriaali**

Kartta varausalueesta  
Suunnitteluvaraussojimus

## **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, suunnitteluvaraussojimuksen noin 4 700 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen suunnittelusta kerrostalorakentamista varten Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelissa 2 alustavan "Keskusta pohjoinen" -korttelin kaavaluonnoksen, kaavatunnus 44512020004, mukaisesti. Suunnitteluvaraussojimuksen ehdot ovat oheisen sojimuksen mukaiset.

Suunnitteluvaraussojimus 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