

Hakemus suunnitteluvaraksesta Kirkkosalmenrannan kaupunginosan tontille 5-1, Godai Oy

935/10.00.02.02/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.10.2021 § 160

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Godai Oy on hakenut kaupungilta nykyisen tontin [445-34-5-1](#) varaamista suunnittelua varten. Tontti on noin 4 700 m²:n kokoinen alue, joka sisältyy käynnissä olevaan asemaakaavamuutokseen osalle Kirkkosalmenrannan kaupunginosan korttelia 5 (kaavatunnus 44512021004). Hakijan tavoitteena on suunnitella ja rakentaa kortteliin pientaloja kaavan mukaisena yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tontti sisältyy Kirkkosalmenrannan nykyiseen asemakaavaan, joka hyväksyttiin vuonna 2004. Tontti myytiin Hartelalle vuonna 2007, mutta tonttia ei koskaan rakennettu, ja kaupunki osti sen takaisin vuonna 2017. Samaan kauppaan sisältyivät myös sittemmin luovutetut Aurinkokaaren tontit. Tonttia ei ole voitu lohkoa erillisiksi palstoiksi eikä sitä ole varattu kokonaisuutena. Tästä syystä kaupunki on käynnistänyt muutoksen asemakaavan osalle, jota ei ole toteutettu Kirkkosalmenrannan kaupunginosassa. Asemakaavamuutos ei ollut mukana vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa, mutta [rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 16.6.2021 §:ssä 104](#), että "asemakaavanmuutokseen Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tonteille 1, 9, 10 ja 11 ryhdytään ja valmisteluaineisto asetetaan nähtäville". Ajatuksena on uudistaa kaavaa, jotta kaupunginosa voitaisiin saada rakennetuksi erillispientalojen muodossa ja olemassa oleva infrastruktuuri hyödynnettyä. Koko kaava-alue on noin 6 300 m²:n kokoinen ja käsittää tontit nro 1, 9, 10 ja 11. Valmisteluaineistoon sisältyi alustava luonnos, johon oli merkitty 12 tonttia erillispientaloille, joista 9 oli tontilla nro 1. Tontti nro 1 on siis kooltaan suurin ja se on ensisijainen syy kaavamuutokseen.

Godai Oy on hiljattain perustettu yritys, jonka päätoimiala on asuntojen rakentaminen. Yritys voitti keväällä 2021 tarjouskilpailun yhdestä Aurinkokaaren tontista, jonka yritys nyt on vuokrannut ja jota varten se on jättänyt rakennuslupahakemuksen. Naapurikorttelin asemakaavamuutoksen käynnistämisen myötä yritys on nyt kiinnostunut tontista. Yritys on esittänyt idean kokonaisuudesta, jossa pientalorakentaminen korttelin nykyiselle tontille 1 toteutetaan. Yritys hakee suunnitteluvarausta suunnitellakseen yhdessä kaupungin kanssa ja saadakseen myöhemmin mahdollisuuden alueen varaamiseen pientalorakentamista varten.

Yhtiön edustajille on selvitetty alueen tämänhetkistä kaavatilannetta ja alueen historiaa. Keskustelujen tuloksena yhtiö on elokuussa päättänyt varata alueen suunnittelua varten. Kaupungissa on aikaisemmin käytetty suunnitteluvarausta

Norra Famnenin kerrostalotonttiin. Suunnitteluvaraus 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 kokonaisuuden. 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.

Toisin kuin Aurinkokaaren kortteleiden kohdalla, joissa tontteja on myyty ja luovutettu yksityishenkilöille ja yrityksille, nyt ajatuksena on se, että hakija rakentaa ja toteuttaa koko korttelin samanaikaisesti ja yhtenäisesti. Hakijan suunnitelmana on käyttää Aurinkokaaressa sijaitsevaa taloaan konsepti- ja mallitalona muille rakennuksille.

Suunnitteluvarauksessa on mainittu tontin varaaminen vuokrattavaksi kaavan saatua lainvoiman. Tämä käsitellään erillisenä asiana. Sopimus noudattaa pääasiassa periaatteita pientalotonttien vuokraamisesta. Vuotuinen vuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta, joka vahvistetaan myöhemmin kaavan vahvistamisen jälkeen. Rakentamisveloite on vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen jaettu eri vaiheisiin niin, että rakennuslupaa haetaan vuoden kuluessa, kaikkien asuinrakennusten perustukset on rakennettu puolentoista vuoden kuluessa ja 66 prosenttia asuinrakennuksista ovat asuttavassa kunnossa kolmen vuoden kuluessa.

Oheismateriaali

Sopimusluonnos

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää tehdä suunnitteluvaraussopimuksen Godai Oy:n kanssa noin 4 700 m²:n kokoisesta tontista 445-34-5-1, joka sisältyy asemakaavamuutokseen osalle Kirkkosalmenrannan kaupunginosan korttelia 5 (kaavatunnus 44512021004). Suunnitteluvaraus oheisen sopimuksen mukainen.

Kaupungin mittausosasto saa oikeuden tehdä teknisiä ja vähäisiä korjauksia sopimukseen.

Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitetaan viimeistään 28.2.2022.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen

Godai Oy, kaupungingeodeetti, maanmittaussihtööri, maankäyttöinsinööri, sopimussihtööri, yhdyskuntainsinööri, vesihuoltopäällikkö, kaavoituspäällikkö

