

Anomus suunnitteluvarauksesta Kirkkosalmenrannan kaupunginosassa, Smart Village Builders Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.10.2022 § 139

Valmistelija

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

Smart Village Builders Oy on anonut suunnitteluvarausta kaupungin omistamille tonteille 445-34-3-3 ja 445-34-3-5 sekä määrälalle 445-34-3-2M500. Kiinteistöt muodostavat tiimalasin muotoisen, mutta yhtenäisen noin 8 600 m²:n kokoiseen alueen [Kirkkosalmenrannan kaupunginosan pohjoisosassa](#) Kirkkosalmenkadun ja Kirkkoesplanadin varrella. Hakijan tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa rakentamista kortteliin yhtenäisenä kokonaisuutena ja Kirkkosalmenrannan kaupunginosan ja Aurinkokaaren alueen jatkeena.

Varaus koskee vuonna 2004 hyväksytyn Kirkkosalmenrannan nykyisen asemakaavan osaa. Alue on aikaisemmin ollut varattuna Kimvestor-hankkeen suunnittelua varten. Hankkeessa oli mukana myös kaksi yksityisomistuksessa olevaa kiinteistöä. Hankkeen aktiivinen vaihe oli vuoden 2018 alussa, mutta hanke ei toteutunut, koska investoijia ei löytynyt, ja varaus umpeutui vuoden 2020 lopussa, minkä seurauksena tuolloin ehdotettua asemakaavamuutosta ei koskaan vahvistettu. Siitä lähtien tonttia kohtaan on osoitettu jonkin verran kiinnostusta, mutta varsinaista kehitystä on tapahtunut etelämpänä Aurinkokaaren alueella.

Hakijan [Smart Village Builders Oy:n](#) edustaja Juri Laurila otti yhteyttä kaupunkiin ja esitteli yhtiön kestävän rakentamisen konseptin. Rakennusyhtiö on perustettu vuonna 2021 ja sen kotikunta on Rovaniemi. Yhtiön referenssinä on muun muassa [Gadolin Älykylä](#), jonka se toteuttaa yhdessä Mynämäen kunnan kanssa.

Kaupunki on yhdessä hakijan kanssa käynyt läpi sopivia alueita, ja konseptia ajatellen Kirkkosalmenranta oli sopivin. Tämän jälkeen yhtiö on laatinut idealuonnoksen alueesta, jota se kutsuu Kirkkosalmenrannan ankkuriksi. Varaus täydentäisi rakennuskantaa ja etelämpänä Kirkkosalmenrannassa tehtyä kaavamuutosta.

Kaupunki on aikaisemmin hyödyntänyt suunnitteluvarauksia ja kumppanuuskaavoitusta Pohjois-Keskustassa sijaitsevalla Norra Famnen -kerrostalotontilla, Kirkkosalmenrannassa sijaitsevassa Godain Ekokylässä ja viimeksi Norrbyn Pargas Havis -hankkeessa. Suunnitteluvarauksen ideana on se, että rakentamisen toteuttaja on mukana suunnittelun varhaisessa vaiheessa. Varauksen haltija osallistuu suunnitteluun laatimalla rakennus- ja asemapiirroksot sekä muuta materiaalia omakustanteisesti ja omalla vastuulla. Varauksenhaltijalla on myös 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. Suunnitteluvaraus oikeuttaa hakijan neuvottelemaan vuokrasopimuksen tekemisestä alueen tontista/tonteista, mutta vasta asemakaavaluonnoksen nähtäväksi asettamisen jälkeen. Päätökset vuokrasopimuksista ovat erillisiä asioita, jotka käsitellään kaupungin tonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Suunnitteluvaraus on voimassa, kunnes alueen vuokrasopimus on allekirjoitettu tai 30.4.2024 saakka.

Oheismateriaali	Sopimusluonnos
Esittelijä	Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää tehdä suunnitteluvaraussopimuksen Smart Village Builders Oy:n kanssa noin 8 600 m²:n kokoisesta kokonaisuudesta, joka koostuu tonteista 445-34-3-3 ja 445-34-3-5 sekä määräalasta 445-34-3-2M500 Kirkkosalmenrannan kaupunginosassa. Suunnitteluvaraus on oheisen sopimuksen mukainen. Kaupungin mittaustoimisto saa oikeuden tehdä teknisiä ja vähäisiä korjauksia sopimukseen. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitetaan viimeistään 28.2.2023.
Päätös	Jäsen Petri Abrahamsson ehdotti, että rakennus ja ympäristölautakunta palauttaa asian ja käsittelee sen uudelleen kun se on saanut lausunnon tulevalta elinvoimavaliokunnalta. Ehdotus ei saanut kannatusta ja raukesi. Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Smart Village Builders Oy, kaupungingeodeetti, maanmittaussihteeri, maankäyttöinsinööri, sopimussihteeri, yhdyskuntainsinööri, vesihuoltopäällikkö, kaavoituspäällikkö
Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 271	
Valmistelija	Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Oheismateriaali	Smart Village Buildersin esitys 5.10.2022
Liite	Sopimusluonnos Kartta
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää tehdä suunnitteluvaraussopimuksen Smart Village Builders Oy:n kanssa noin 8 600 m²:n kokoisesta kokonaisuudesta, joka koostuu tonteista 445-34-3-3 ja 445-34-3-5 sekä määräalasta 445-34-3-2M500 Kirkkosalmenrannan kaupunginosassa. Suunnitteluvaraus on oheisen sopimuksen mukainen. Kaupungin mittaustoimisto saa oikeuden tehdä teknisiä ja vähäisiä korjauksia sopimukseen. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitetaan viimeistään 28.2.2023.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu	Lopullisen päätöksen jälkeen: Smart Village Builders Oy, kaupungingeodeetti, maanmittaussihteeri, maankäyttöinsinööri, sopimussihteeri, yhdyskuntainsinööri, vesihuoltopäällikkö, kaavoituspäällikkö
Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 139 1299/10.00.02/2022	
Oheismateriaali	Smart Village Buildersin esitys 5.10.2022
Liite	Sopimusluonnos Kartta
Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto päättää tehdä suunnitteluvaraussopimuksen Smart Village Builders Oy:n kanssa noin 8 600 m ² :n kokoisesta kokonaisuudesta, joka koostuu tonteista 445-34-3-3 ja 445-34-3-5 sekä määräalasta 445-34-3-2M500 Kirkkosalmenrannan kaupunginosassa. Suunnitteluvaraus on oheisen sopimuksen mukainen. Kaupungin mittaustoimisto saa oikeuden tehdä teknisiä ja vähäisiä korjauksia sopimukseen. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitetaan viimeistään 28.2.2023
Päätös	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin toimi asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan. Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Smart Village Builders Oy, kaupungingeodeetti, maanmittaussihteeri, maankäyttöinsinööri, sopimussihteeri, yhdyskuntainsinööri, vesihuoltopäällikkö, kaavoituspäällikkö