

Hakemus Vapparintie 4:n suunnitteluvarauksesta / Kesko Oyj

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 181
506/10.02.02/2023

Valmistelija

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

Kesko Oyj hakee suunnitteluvarausta purjeliikenneympyrän vieressä osoitteessa [Vapparintie 4](#) sijaitsevien kaupungin kiinteistöjen kehittämiseksi korkeatasoiseksi keskusta-alueeksi päivittäistavarakauppaa ja liikerakennuksia varten. Varaus koskee noin 19 000 m²:n suuruista aluetta ja se olisi hakemuksen mukaan voimassa 30.6.2025 asti ja antaisi yhtiölle yksinoikeuden alueen suunnitteluun ja kehittämiseen sekä option vuokrata/ostaa kaavoituksen myötä muodostuvat tontit. Tavoitteena olisi asemakaavan hyväksyminen vuonna 2025.

Hakija on selvittänyt keskustasta erilaisia vaihtoehtoja päivittäistavarakaupalle. Hakija on ollut yhteydessä kaupunkiin ja esittänyt visionsa uudesta korkeatasoisesta kokonaisuudesta, joka koostuisi vähittäiskaupan ja elinkeinotoiminnan rakennuksista sekä mahdollisesti muista keskustatoiminnoista, kuten toimistokokonaisuuksista ja asumisesta. Kaupunki on myös tahollaan pohtinut nykyisten koulurakennusten jatkokehittämistä sen jälkeen kun koulutoiminta siirtyy rakennuksista pois ja ehdottanut siksi kyseistä aluetta hakijalle. Vapparintien koulurakennusten tulevaisuudesta on keskusteltu muun muassa kaupunginhallituksen iltakoulussa, joka koski kaupungin kiinteistöjä.

Suunnitteluvaraus merkitsee kumppanuuskaavoitusta yhdessä kaupungin kanssa. Käytännössä kaupunki hoitaa tällöin tavanomaiseen kaupunkisuunnitteluun liittyvän hallinnollisen puolen, kuten asemakaavan viemisen eteenpäin normaalissa järjestyksessä ja kaupungin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti sekä maakunta- ja yleiskaavojen huomioon ottamisen. Hakija vastaa asemakaavaluonnosten, asemapiirustusten ja havainnekuvien sekä muiden kaavoitustyöhön liittyvien selvitysten laatimisesta kaupungin ohjeistamana. Asemakaavaluonnoksen julkaisemisen jälkeen osapuolilla on oikeus neuvotella mahdollisten tonttien luovuttamisesta. Mahdolliset päätökset tontinluovutuksista tehdään myöhemmin. Varauksenhaltija osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään. Molemmat osapuolet ovat myös tietoisia siitä, että suunnitteluvaraus ei välttämättä johda lainvoimaiseen kaavaan tai tontinluovutuksiin. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena on luoda yhteisin resurssien edellytykset laaja-alaiselle kaupunki- ja kiinteistökehittämisen hankkeelle.

Kesko Oyj on vakaa kumppani, joka omistaa suurelta osin K-ketjun ruokakaupat, ja sillä on runsaasti kokemusta tämänkaltaisista suunnittelu- ja rakennushankkeista. Suunnitteluvaraus mahdollistaa jatkoselvittelyn ja -suunnittelun asiassa. Tämän jatkoselvittelyn ja -suunnittelun kohteena olisivat hankkeen maankäytölliset, liikenteelliset ja toiminnalliset sekä taloudelliset edellytykset.

Varausalue on kokonaisuus, joka muodostuu kahdesta eri tontista. Toinen tontti on noin 14 479 m²:n suuruinen osa kaupungin Kustfastilta loppuvuonna 2020 hankkimasta koulutontista 445-10-31-1 osoitteessa Vapparintie 4. Toinen tontinosa on noin 4 531 m²:n suuruinen osa liiketontista (KTY-12). Tarkemmin

sanoen kyse on koko kiinteistöistä 445-417-1-35 ja 445-417-1-36 ja osasta kiinteistöjä 445-417-1-50, 445-417-1-103, 445-417-1-113 ja 445-417-1-115. KTY-tontilla sijaitisi ennen osto- ja myyntiliike, joka purettiin muutama vuosi sitten, mutta tontilla on vielä tyhjä pientalo. Kustfastin asuntolarakennukset ovat varausalueen ulkopuolella, mutta itäpuolella sijaitseva noin 1 137 m²:n suuruinen vuokrattu pysäköintialue ja 180 m²:n suuruinen osa nurmikkoalueesta lännen puoleisella vuokra-alueella sijaitsevat varausalueella, kuten myös noin 463 m²:ä käsittävä ajoväylä. Kustfastilla on 31.12.2030 asti voimassa oleva vuokrasopimus, mutta vuokra-alueiden laajuuden ja käytännön käytön arvioidaan olevan suunnittelun aikana selviävä neuvottelukysymys Kustfastin kanssa. Ulkopuolelle jää myös opetustilana käytetty entinen liikuntasali. Varausalueella on merkittävä kiinteistömassa, joka koostuu koulurakennuksista, joissa toimivat Paraisten lukio, Pargas svenska gymnasium ja Axxellin ammatillinen koulutus, kunnes ne muuttavat omiin uudisrakennuksiinsa Brava oppimiskeskukseen Koulukadulle vuonna 2023 ja vuoden 2024 alussa. Aikataulullisesti alueen jatkokehittäminen tapahtuisi näin ollen koulutoiminnan siirryttyä uusiin tiloihin.

Kaavoitustilanne on sellainen, että varausalueella on kaksi eri asemakaavaa. Koulutontin 445-10-31-1 asemakaava on vuodelta 1982. Koulutontin asemakaavamerkintä YO tarkoittaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tällaiselle tontille saa rakentaa kouluja ja muita sivistystoimen rakennuksia. Varausalueen itäosa on osa toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-12. Tontti on osoitettu vuonna 2019 hyväksytyssä Vapparantie 3:n asemakaavassa. Nykytilanteesta huolimatta alueella on kehittämispotentiaalia, koska alue on Paraisten keskustan uudessa, [kaupunginvaltuuston 30.5.2022 §:ssä 60](#) hyväksymässä yleiskaavassa kaavoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen alue varataan kaavamerkinnän mukaan ”palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa.”

Suunnitteluvaraus koskee vain osia kahdesta voimassa olevien asemakaavojen mukaisesta tontista, mutta yhtiö toteaa hakemuksessaan myös, että kyseessä on kokonaisuus, johon sisältyvät myös viereiset kaupungin kiinteistöt. Kaupungin kaavoitus ratkaisee kaava-alueen laajuuden ja sisällyttää siihen osat, jotka mahdollistavat tarkoituksenmukaiset kokonaisuudet ja rakennuskelpoiset tontit. Jos asemakaavaan sisällytetään myös sellaisia tontinosia, jotka eivät sisälly suunnitteluvaraukseen, ne suunnitellaan kokonaan kaupungin omana työnä, mutta kokonaisuus huomioon ottaen. Kokonaisuuden tavoitteena on luoda korttelit monipuoliselle asumiselle, liiketoiminnalle ja palveluille.

Kaupunki on aikaisemmin käyttänyt suunnitteluvarauksia ja kumppanuuskaavoitusta Norra Famnen -hankkeessa, Kirkkosalmenrannan Ekokylä-hankkeessa ja [Norrbyn rannassa käynnissä olevassa Havis-hankkeessa](#). Pohjois-Keskustan kaavan yhteydessä osa kaava-alueesta oli suunnitteluvarausaluetta ns. Norra Famnen -hankkeelle, osa oli kaupungin omistamia kiinteistöjä ja alueella oli myös pari yksityistä kiinteistöä.

Kaupunginhallituksella on hallintosäännön §:n 18 kohdan 8 c mukaan oikeus päättää suunnitteluvarauksista.

Liite

Sopimusluonnos, suunnitteluvaraus, khall 12.6.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki tekee Kesko Oyj:n kanssa suunnitteluvaraussopimuksen noin 19 000 m²:n suuruisesta osasta kaupungin osoitteessa Vapparintie 4 omistamia kiinteistöjä liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti. Sopimus on voimassa 30.6.2025 asti.

Mittauksen vastuualueelle annetaan oikeus tehdä sopimukseen teknisiä muutoksia.

Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 30.9.2023.

Päätös

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin toimi asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Mona Lehtonen esitti, että asia palautetaan valmisteluun siten, että elinvoimavaliokunnalta pyydetään lausunto asiasta. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Mona Lehtonen jätti asiasta eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjaan.

Liite

Eriävä mielipide Vapparintie 4/ Mona Lehtonen

Jakelu

Kesko Oyj, kaavoituspäällikkö, kiinteistöpäällikkö, tekninen päällikkö, kaupungingeodeetti, sopimussihteeri, Kustfast JvB
