

Suunnitteluvaraus Kalkkitien varrelle Munkvikin kaupunginosaan, Varsinais-Suomen hyvinvointialue

Kaupunginhallitus 20.01.2025 § 19
942/10.02.03/2024

Valmistelija

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

Varsinais-Suomen hyvinvointialue (Varha) hakee suunnitteluvarausta [Kalkkitien varrella Folkhälsanin tontin itäpuolella](#) sijaitseville kaupungin kiinteistöille. Sopimusalue käsittää yhteensä noin 7 500 m² ja antaa Varhalle yksinoikeuden alueen suunnitteluun ja kehittämiseen yhdessä kaupungin kanssa sekä option vuokrata kaavoituksen myötä muodostettavan tontin / muodostettavat tontit. Tavoitteena olisi rakennuskelpoinen tontti palveluasumista varten ja että asemakaavamuutos voitaisiin hyväksyä vuoden 2026 aikana. Suunnitteluvaraus ehdotetaan tehtävän liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.

Varha on todennut, että Paraisilla on tarvetta lisätä palveluasumista ja näin osittain korvata nykyiset huonokuntoiset palveluasumisen tilat ja osittain laajentaa nykyistä kapasiteettia. Suunnitteluvarausalueella selvitetään, olisiko alueelle mahdollista toteuttaa yksikkö, jossa olisi noin 60 erityyppistä tukiasumisen, yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa. Alue on tunnistettu kaupungin viranhaltijoiden kanssa käydyn keskustelun jälkeen potentiaalisesti paikaksi tämänkaltaiselle rakennushankkeelle. Rakennushankkeen toteuttamiseksi hakija toivoo, että kaavoitus käynnistettäisiin mahdollisimman pian. Alue sisältyy kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan asemakaavahankkeena nro 7 ”Folkhälsantalons viereinen alue, uusia tuettuja senioriasuntoja”. Hankkeen nimi voisi myöhemmin olla Munkvikin rinne. Sopimuksessa hakijalla on yksinoikeus vuokrata alue erillisen päätöksen mukaisesti. Vuokrasopimuksen voi tehdä Varha tai Varhan päättämä taho.

Varausalue on 7 500 m²:n kokonaisuus, joka on kokonaan kaupungin omistuksessa. Se muodostuu osasta kiinteistöjä 445-500-1-75, 445-500-1-18, 445-500-1-71 ja 445-12-9903-0. Alue rajautuu lännessä Folkhälsanin tonttiin, pohjoisessa Kalkkitiehen, idässä asemakaavoitettuun, mutta toteuttamattomaan ”Karunantie”-katuun ja etelässä Munkvikin rinteeseen. Tällä hetkellä alue on avonaista niittyä, jolla on pidetty lampaita. Alueella ei ole rakennuksia eikä sen läpi kulje johtoja. Alue käy ilmi sopimuksen liitekartasta.

Yleiskaava on linjassa suunnitteluvarauksen tavoitteiden kanssa. Vuodelta 2022 olevan Paraisten keskustan uuden yleiskaavan mukaan sopimusalue on kaavoitettu ”Julkisten palvelujen, lähipalvelujen ja hallinnon alueeksi” (PY). Kaavamerkintä on sama kuin vieressä sijaitsevalla Folkhälsanin tontilla 445-12-16-1. Kyseinen tontti on asemakaavamuutoksen (2008) mukaan tarkoitettu sosiaalitointa, terveydenhuolto ja liiketoimintaa palveleville sekä erityisasumisen rakennuksille (YSK-1). Kaupunki on varautunut yleiskaavamerkinnällä (PY) siihen, että samankaltainen toiminta kuin tontilla 445-12-16-1 laajenisi itään päin alueelle, jolle nyt haetaan suunnitteluvarausta. Asemakaavaa on kuitenkin muutettava tätä tarkoitusta varten. Varausalueen nykyinen asemakaavatilanne on sellainen, että aluetta koskee kaksi eri asemakaavaa. Sopimusalue on pääosin kaavoitettu puistoalueeksi (P) vuodelta 1974 olevan Munkvikin rakennuskaavan mukaisesti. Koilliskulmassa on pieni osa, joka myöskin on kaavoitettu puistoksi (VP) vuodelta 1993 olevan

rakennuskaavamuutoksen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen käynnistyessä 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.

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 eikä tontinluovutuksiin. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena on luoda yhteisin resurssein edellytykset laaja-alaiselle kaupunki- ja kiinteistökehittämisen hankkeelle.

Kaupunki on aikaisemmin käyttänyt suunnitteluvarauksia ja kumppanuuskaavoitusta Norra Famnen -hankkeessa, Kirkkosalmenrannan Ekokylä-hankkeessa, Norrbyrannan Havis-hankkeessa ja Vapparintie 4:ssä käynnissä olevassa asemakaavamuutoksessa.

Kaupunginhallituksella on hallintosäännön §:n 26 kohdan 8 c mukaan oikeus päättää suunnitteluvarauksista.

Liite

Sopimusluonnos

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki tekee Varsinais-Suomen hyvinvointialueen kanssa suunnitteluvaraussopimuksen noin 7 500 m²:n suuruisesta osasta kaupungin Kalkkitien varrella Munkvikin kaupunginosassa omistamia kiinteistöjä liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2026 asti.

Maankäyttöyksikkö oikeutetaan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia.

Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 30.5.2025.

Päätös

Regina Koskinen ilmoitti esteellisyydestä (yhteisöjäävi), koska hän on aluevaltuuston jäsen.

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös tarkastettiin välittömästi.

Jakelu

Tekninen päällikkö, kaavoituspäällikkö, kaavoitusarkkitehti PH,
vesihuoltopäällikkö, johtava rakennustarkastaja, sopimussihteeri
