

## Hakemus Kirkkoesplanadi 20:n suunnitteluvarauksesta / MVP-Rakentajat Oy

Kaupunginhallitus 24.03.2025  
217/10.02.03/2025

### Valmistelija

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

MVP-Rakentajat Oy hakee suunnitteluvarausta osoitteessa [Kirkkoesplanadi 20](#) sijaitsevalle tontille. Varausalue käsittää 2 777 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontin 445-34-5-2 ja varaus olisi voimassa 31.12.2026 asti ja antaisi yhtiölle yksinoikeuden alueen suunnitteluun ja kehittämiseen sekä option vuokrata kaavoituksen myötä muodostuvan tontin. Tavoitteena olisi rakennuskelpoinen tontti kerrostaloasumista varten ja että asemakaavamuutos voitaisiin hyväksyä vuoden 2026 aikana. Suunnitteluvaraus ehdotetaan tehtävän liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.

Hakija on vuonna 2023 perustettu rakennusyritys, jonka kotipaikka on Liedossa. Yritys on esittänyt idean kerrostalorakentamisesta tontille ja tavoitteena on rakentaa tontille kerrostaloja ja saada näin kaupunginosaan lisää asuntoja. Tontti muodostaa rakentamattoman kokonaisuuden Kirkkosalmenrannan kaupunginosassa ja sijaitsee Kirkkoesplanadin varrella. Yrityksen tällä hetkellä käynnissä olevat hankkeet ovat m.m. seurakuntatalo Piikkiössä sekä ravintola- ja saunapaviljonki Kaarinassa. Yrityksen tavoitteena on aloittaa kerrostalohankkeen toteuttamista alkuvuodesta 2026.

Kaavoitustilanne on sellainen, että alue sisältyy vuodelta 2004 peräisin olevaan Kirkkosalmenrannan asemakaavaan. Tontilla on 1 450 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta asuinrakennuksille ja 190 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksille. Tontille 445-34-5-8 on suora liittymä Kirkkoesplanadilta sen kaakkoiskulmasta. Kyseinen ajorasite rasittaa sekä suunnitteluvaraukseen kuuluvaa tonttia että naapuritonttia 445-34-5-8 ja mahdollistaa niille ajon Kirkkoesplanadilta. [Kaupunginvaltuustossa 30.5.2022 §:ssä 60](#) hyväksytyssä Paraisten keskustan uudessa yleiskaavassa alue on kaavoitettu asuinalueeksi (A-1). Kaavamerkintä tarkoittaa ”tiivistä keskustan läheisyyteen soveltuvaa asumista”. Kerrostalojen rakentaminen tontille edellyttää asemakaavan muuttamista. Tontin kaavamuutos ei sisälly kaavoitusohjelmaan, vaan kaupunginhallituksen on tehtävä erillinen päätös kaavoituksen aloittamiseksi.

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.

Kaavoitusvaraus koskee ainoastaan tonttia 445-34-5-2. 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 kortteli kerrostaloasumista varten.

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

**Liite**

Sopimusluonnos, suunnitteluvaraus, khall 24.3.2025

**Esittelijä**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki tekee MVP-Rakentajat Oy:n kanssa suunnitteluvaraussopimuksen kaupungin osoitteessa Kirkkoesplanadi 20 omistamasta tontista 445-34-5-2 liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti. Sopimus on voimassa 31.12.2026 asti.

Maankäyttöyksikkö oikeutetaan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia.

Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 30.6.2025.

**Päätös**

**Jakelu**

MVP-Rakentajat Oy, vt. kaavoituspäällikkö, tekninen päällikkö,  
kaupungingeodeetti, sopimussihteeri

---