

"Paraisten uuden pelastusaseman" asemakaavamuutokseen liittyvät maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutukset, St1 Suomi Oy

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 159
383/10.00.02/2025

Valmistelija

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

St1 Suomi Oy omistaa purjeliikenneympyrän vierestä osoitteesta Rantatie 34, 21600 Parainen noin 4 100 m²:n suuruisen määräalan (573-475-18-46-M602). Kyseinen maa-alue sijaitsee Paraisten Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosan korttelin 1 sekä korttelin 2 osien asemakaavan muutosalueella sekä osalle Saaristotien liikennealuetta Hietapellonkadun vieressä laaditun asemakaavan alueella, eli Paraisten uuden pelastusaseman asemakaava-alueella, kaavatunnus 44512024003. Asemakaavamuutoksen myötä asemakaava muuttuu yritykselle edulliseksi niin, että yritys saa siitä merkittävää hyötyä, ja kaupungin ehdotetaankin tekevän yrityksen kanssa maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan korvauksista ja maanluovutuksista. Maankäyttösopimus on välttämätön kaavan toteuttamisen jatkamiseksi ja edesauttaa yrityksen tontin sekä yleisten katualueiden toteuttamisessa.

St1 käyttää maa-aluettaan polttoaineen myyntiin ja loput alueesta on tasattua kenttää. Nykyinen asemakaava vuodelta 1995 ei tue toimintaa erityisen hyvin. Olemassa oleva tankkausasema sijaitsee kaavassa puoliksi huoltoasemarakennusten korttelialueella (LH-1) ja kaavoitetulla Hietapellonkadulla. Määräalan eteläosa on kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-6).

Asemakaavan muutosehdotuksessa yrityksen maanomistus vastaa liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta (KLH-1). Katualue on siirretty KLH-1-tontin eteläpuolelle. Aluetta halkovaa katu ei enää ole ja LH-1-alueen ja K-6-alueen yhteensä 1 500 k-m²:n rakennusoikeus on yhdistetty yhdeksi rakennusosalaksi, jolle on osoitettu laajempi käyttötarkoitus.

Rakennusoikeus ei näin ollen lisäännä, mutta koska katu ei enää halo aluetta ja rakennusoikeus on yhdistetty niin, että alue on saanut yritykselle edullisemman kaavamerkin, yritys saa asemakaavasta merkittävää hyötyä, minkä seurauksena on tarpeen tehdä maankäyttösopimus. Korvaus on 50 prosenttia kaavan tuottamasta arvonnoususta. Korvauksen summaksi on arvioitu 23 700 euroa. Korvausta ei makseta rahana, vaan se otetaan huomioon alla selostetuissa maanluovutuksissa.

Kaupunki ostaa maanomistajan alueesta noin 445 m²:n suuruisen osan, josta tulee osa Asemakujaa. Koska kyseinen osa on aikaisemmin ollut liiketonttia, kadun arvo on korkea. 23 700 euron korvauskustannuksen vähentämisen jälkeen kaupunki on velvollinen maksamaan alueesta vielä 5 940 euroa. Tulevaa katualuetta käytetään osittain Rustan kesäartikkeleiden myyntialueena. Tämä sopimus on irtisanottu ja toiminta siirretään uuden asemakaavan mukaisesti.

St1:n on ostettava noin 96 m²:n suuruisen osa KLH-1-tontista, jotta sen alueesta tulee yhtenäinen. Luovutushinta on 6 240 euroa. Edellä mainitut luovutukset on saatettava päätökseen 90 päivän kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman.

Yritys ei osallistu asemakaavan toteuttamiseen muulla tavoin. Yrityksen tontille ei myöskään aseteta rakentamisvelvoitetta.

Kaupunginhallituksella on hallintosäännön §:n 26 kohdan 7 b mukaan oikeus päättää maankäyttösopimuksista.

Liite	Maankäyttösopimus, St1 Kartta, nykyisen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen vertailu
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää tehdä St1 Suomi Oy:n kanssa maankäyttösopimuksen esisopimuksineen liitteen mukaisesti. Maankäyttösopimus ja esisopimukset allekirjoitetaan samanaikaisesti viimeistään 29.8.2025.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Kaupungingeodeetti DB, sopimussihteeri JH, maanmittaussihteeri AJ, kaavoittaja CK
