

Hakemus suunnitteluvaraksesta Kirkkorantaan, Coura Oy

Kaupunginhallitus 23.03.2026 § 64
259/10.00.02/2026

Valmistelija

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

Coura Oy hakee suunnitteluvараusta noin 1,1 hehtaarin suuruiselle alueelle Kirkkopuiston kaupunginosaan, osoitteeseen Uurnalehdontie 4 a ja 4 b, 21600 Parainen. Sopimusalue koostuu useista kaupungin omistuksessa olevista kiinteistöistä ja kiinteistönsista. Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitekarttaan sinisellä värillä. Varauksen ehdotetaan olevan voimassa 30.6.2027 asti ja se antaa yritykselle yksinoikeuden suunnitella ja kehittää aluetta sekä yksinoikeuden neuvotella kaavoituksen myötä muodostuvien tonttien vuokraamisesta, lukuun ottamatta Ankkuritalon tonttia, josta myös muut kiinnostuneet voivat neuvotella kaavoitusaikana. Osapuolten tavoitteena on suunnitella kokonaisuutta varten kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, alueen puistomaisuuden säilyttävä keskustakortteleiden alue, jolla mahdollistetaan monimuotoinen ja monipuolinen kerrostaloasuminen ja liikerakentaminen. Osapuolten tavoitteena on, että asemakaavoitus etenee niin, että asemakaavamuutos olisi hyväksytty vuonna 2027. Kaupungin ehdotetaan tekevän suunnitteluvараussopimuksen liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.

Hakija on vuonna 2013 perustettu rakennusyritys, jonka kotipaikka on Turku. Yrityksellä on tällä hetkellä käynnissä useita rivitaloprojekteja ja muunlaista asuinrakentamista. Yritys edustaa erillisellä sopimuksella myös Paraisten Valon tonttia 445-30-4-1, joka sijaitsee aivan sopimusalueen eteläpuolella. Hakija on esittänyt sopimusalueen ja Paraisten Valon tontin osalta vision kerrostalorakentamisesta, joka ulottuisi Kirkkosillalta etelässä ja Puistosillalle pohjoisessa. Yrityksen tavoitteena on aloittaa kokonaisuuden toteutus kaavan saatua lainvoiman. Toteutus riippuu luonnollisesti rakennusoikeuden jakautumisesta ja kokonaisuudesta, mutta tavoitteena on, että eteläosan koko rakennusoikeus on toteutettu 2–3 vuotta kaavan voimaantulon jälkeen, ja pohjoisosan toteutuksen tavoitteena olisi valmistua noin 5–6 vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta.

Sopimusalue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja osittain rakennettu. Rakennettu pihapiiri, Ankkuritalo, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Korttelialueen rakennukset ovat kaupunkikuvan kannalta tärkeitä ja suojeltu merkinnällä (sr-5). Loppuosa sopimusalueesta on asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP), jonka koillisosaan on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Puistoalueen eteläosaan on osoitettu yksi ajoyhteys ja yksi säilytettävä puu. VP-alueella on pari pienempää rakennusta, jotka ovat myös kaupungin omistuksessa. Kaavoituksessa tullaan selvittämään, puretaanko kaikki pienemmät rakennukset, siirretäänkö ne vai sisällytetäänkö ne osaksi uusien tonttien toteutusta.

Sopimusalueen asemakaava on suurimmalta osin vahvistettu vuonna 1997. Aivan eteläisin osa Sopimusalueen asemakaavasta on vahvistettu vuonna 1998. Vuonna 2022 hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa sopimusalue on kaavoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Yleiskaavassa on huomioitu lisäksi, että sopimusalue sijoittuu valtakunnallisesti

merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-1 Paraisten kirkko ja Vanha Malmi) sekä valtakunnalliseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk-1 Kirkkomalmi, valtakunnallisesti arvokas). Alueen rakennettu pihapiiri on seudullisesti arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus. Alue sijoittuu myös Seveso-direktiivin mukaisten laitosten konsultointiviyöhykkeelle (sv-1).

Alueen kehittäminen on keskeinen osa Mereltä merelle -kasvuhanketta ja tukee kaupungin asunto-ohjelmaa, jonka tavoitteena on 500 asunnon luominen viidessä vuodessa. Varaushakemus täyttää maapoliittisessa ohjelmassa laajalle suunnitteluvaraukselle asetetut vaatimukset. Hanketta ei voida toteuttaa kaupungissa valmiille tontille, ja toimija on tehnyt etukäteen riittävät selvitykset ja kokonaishanke ja visio ovat linjassa kaupungin tavoitteiden kanssa. Taho, joka voi päättää sopimuksesta, on kaupunginhallitus (hallintosäännön § 26 kohta 7 c). Toimija saa oikeuden asemakaavoittaa alueen yhdessä kaupungin kanssa. Toimija saa yksinoikeuden vuokrata koko sopimusalueen tai osan siitä käypään markkinahintaan, jos asemakaava saa lainvoiman.

Suunnitteluvaraus koskee sopimusliitteeseen sinisellä merkittyä aluetta. Alue sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan eikä erillistä päätöstä kaavoituksen aloittamisesta näin ollen tarvita. Kaupungin kaavoitusyksikkö 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.

Liite	Suunnitteluvaraussopimus Coura Oy
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki tekee Coura Oy:n kanssa suunnitteluvaraussopimuksen liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.</p> <p>Maankäyttöyksikkö oikeutetaan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täydentämään sitä.</p> <p>Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.5.2026.</p>
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Coura Oy, kaupungingeodeetti DB, kaavoituspäällikkö PH, tekninen johtaja MJ, vt. elinkeinojohtaja PL, kaupunkikehittäjä JF, sopimussihteeri JH
