Entisen kalakoulun kiinteistön ostaminen Kirjalasta

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2026 § 109
767/10.00.01/2026

Valmistelija Tekninen johtaja Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupungin ja Peimarin koulutuskuntayhtymän (Livia) väliset neuvottelut Kirjalansaarella sijaitsevasta entisestä kalakoulusta ovat jatkuneet pidemmän aikaa. Neuvottelujen tuloksena ehdotetaan, että Paraisten kaupunki ostaa kiinteistön 445-444-2-54 Livialta kokonaisuudessaan. Kauppaan sisältyvät maa- ja vesialueet, rakennukset ja kiinteistöön kuuluvat liittymät. Sovittu kauppahinta on 250 000 euroa.

Livia on lopettanut koulutustoimintansa kalakoulussa ja siirtänyt toiminnan Kaarinan Tuorlaan. Luken tutkimustoiminta on toistaiseksi jäänyt kiinteistöön odottamaan uusia tiloja Tuorlassa. Kiinteistö on ollut julkisesti myynnissä yli vuoden, eikä kokonaisuudelle ole löydetty ostajaa.

Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 11 hehtaaria, josta noin 7 hehtaaria on maa-aluetta ja noin 4 hehtaaria vesialuetta. Kiinteistöllä on noin 300 metriä etelänpuoleista rantaa. Rannasta noin 80 metrin osuudelle on rakennettu kiinteä rantalaituri ja venevaja. Laituri on vankasti rakennettu ja suhteellisen hyvässä kunnossa. Se, että vesialue rannan edustalla sisältyy kiinteistöön, luo hyvät edellytykset ranta-alueen tulevalle kehittämiselle, esimerkiksi yritystoimintaa tai muuta pienvenesatamatoimintaa varten.

Alueen tämänhetkinen kaavamerkintä on PY-1, julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alueen muun käytön mahdollistaminen edellyttää kaavamuutosta ja asemakaavan laatimista.

Alueelle on hyvät liikenneyhteydet. Valtion uudistaessa Hessundinsalmen sillan Kalakoulutielle rakennettiin eritasoliittymä. Kiinteistölle kulkee valaistu ja asfaltoitu yksityistie, joka on hyvässä kunnossa.

Alueella on kaupungin vesi- ja viemäriverkko sekä kaukolämpö. Olemassa oleva infrastruktuuri tarjoaa yhdessä alueen sijainnin kanssa hyvät edellytykset alueen kehittämiselle edelleen. Kaavoituksen kautta aluetta voidaan kehittää esimerkiksi asumista, palveluja ja yritystoimintaa varten. Alue sijaitsee Paraisten keskustan läheisyydessä ja alueelta on samalla hyvät yhteydet Turun suuntaan.

Huomioitava tekijä on olemassa oleva laaja rakennusmassa, yhteensä noin 10 000 m^2. Rakennusmassa koostuu muun muassa noin 4 000 m^2:n koulurakennuksesta, noin 600 m^2:n rivitaloista, noin 3 000 m^2:n asuntolarakennuksista sekä noin 2 200 m^2:n halleista rannan tuntumassa.

Kaupunki on saanut tietoa rakennusten kunnosta ja myös tutustunut rakennuksiin paikan päällä. Rakennukset on pääasiassa rakennettu 1980-luvun keskivaiheilla. Kun otetaan huomioon rakennusten kunto, rakenne ja mahdollisuudet muokata niitä muuhun käyttöön, purkamista pidetään tarkoituksenmukaisimpana vaihtoehtona. Myyjä on hakenut rakennuksille purkamislupaa ja se on myönnetty.

Kaikkien rakennusten arvioidut purkamiskustannukset ovat yhteensä noin 800 000 euroa ilman alvia.
Vuoden 2026 jälkeen alueella ei ole purkamista estäviä vuokrasuhteita. Myyjä vastaa rakennusten tyhjentämisestä irtaimistosta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Myös kalakassit ja kelluva laituri poistetaan alueelta.

Myyjä on ilmoittanut, että kiinteistöllä ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alueella on polttoainesäiliö, josta kulkee johtoja laiturialueelle. Myyjän tietojen mukaan säiliö on tarkastettu ja kunnossa.

Kiinteistön ostaminen tukee kaupungin pitkän aikavälin maapolitiikkaa ja Kirjalansaaren strategista kehittämistä. Kaupungin vuosien 2025–2029 maapoliittisten linjausten mukaan Kirjalansaari on maanhankinnan osalta etusijalla oleva alue. Osto tukee myös strategista Sillalta sillalle -kasvuhanketta, jonka tarkoituksena on luoda edellytykset uusille asunnoille ja palveluille Kirjalansaarella sekä vahvistaa Paraisten ja Turun välistä yhteyttä.

Kiinteistön sijainti, laajat maa- ja vesialueet, ranta, olemassa oleva infrastruktuuri ja hyvät liikenneyhteydet tarjoavat kaupungille mahdollisuuden ohjata alueen tulevaa käyttöä kaavoituksen kautta. Alueella arvioidaan näin ollen olevan merkittävää potentiaalia kaupungin pitkän aikavälin kehityksen kannalta.

Eräs alue- ja kiinteistökehitysalan yritys on osoittanut kiinnostusta kiinteistöä kohtaan ja selvittää mahdollisuuksia kehittää aluetta yhdessä yhden tai useamman ulkopuolisen toimijan kanssa. Kaupunki on käynyt keskusteluja yrityksen kanssa, joka on ilmoittanut olevansa mahdollisesti kiinnostunut kiinteistön ostamisesta, jos sopiva yhteistyökumppani tai asiakas saadaan mukaan hankkeeseen. Paraisten kaupungin aikomuksena ei ole oston kautta estää tai vaikeuttaa alueen yksityistä kehittämistä. Jos ulkopuolisella toimijalla on paremmat edellytykset kehittää kiinteistöä kaupungin tavoitteita tukevalla tavalla, kaupunki on valmis edistämään tällaista ratkaisua.

Peimarin koulutuskuntayhtymän hallitus kokoontuu 12.11.2026 ja käsittelee tuolloin kiinteistön 445-444-2-54 myyntiä.

Paraisten kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalla on toimivalta päättää maa- ja vesialueiden ostamisesta enintään 300 000 euron arvosta.

Liite

Kartta
Äänestyspöytäkirja

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Paraisten kaupunki ostaa Peimarin koulutuskuntayhtymältä kiinteistön 445-444-2-54 kauppahintaan 250 000 euroa sillä edellytyksellä, että Peimarin koulutusyhtymä hyväksyy myynnin sekä kaupan ehdot.

Kauppaan sisältyvät myös alueella kasvavat puut, laitteet, Kalakoulutien tievalaistus sekä vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohdot liittymäpisteeseen saakka.

Myyjä pitää huolen siitä, että kaikki vuokrasopimukset irtisanotaan ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Myyjä tyhjentää alueen kaikesta irtaimistosta. Alue tyhjennetään viimeistään ennen kauppakirjan allekirjoittamista, muutoin ostajalla on oikeus tyhjentää alue myyjän kustannuksella.

Kaupunki laatii kauppakirjan ja vastaa sen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista sekä kaupanvahvistajan kustannuksista.

Kohde ostetaan rasituksista vapaana.

Jos ulkopuolinen toimija ennen kaupan loppuun saattamista haluaa ostaa kiinteistön suoraan nykyiseltä omistajalta, Paraisten kaupunki voi myyjän suostumuksella perua kiinteistön oston.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Keskustelun kuluessa jäsen Jussi Lindström ehdotti asian palauttamista seuraavin perusteluin:

Virkamiesvalmistelussa tämän kiinteistön rakennusten purkaminen on esitetty ainoana jatkotoimenpiteenä, ja muu valmistelu on hankkeen kokoluokkaan nähden puutteellista. Kun arvioidut purkamiskustannukset huomioidaan, hankinta nousee arvoltaan yli miljoonan euron. Tämän investoinnin takaisinmaksuajasta ei ole esitetty mitään suunnitelmaa. Myöskään tällaisen kiinteistön ylläpitokustannuksia eikä mahdollisia purkamiskustannuksia ei ole huomioitu ensi vuoden budjetissa. Tämän ostettavan kiinteistön kuntoa ei liene tutkittu kiinteistöalalla nykyisin yleisesti vaaditulla huolellisuudella. Tästä johtuen seurauksena voi olla huomattavat lisäkustannukset, jotka syntyvät esimerkiksi maaperän saastuneiden ainesten käsittelyssä, tai rakennuksissa olevien haitta-aineiden poistamisessa. Lisäksi tälle ostohankkeelle ei ole esitetty konkreettisia suunnitelmia, esimerkiksi millaiset yrityselämän tahot, miten pitkäksi aikaa ja millaisilla omilla investoinneilla osallistuisivat kiinteistön hankintahinnan ja ylläpidon kattamiseen.

Ehdotusta kannatti jäsen Elina Kemppainen.

Puheenjohtaja totesi, että Jussi Lindströmin palautusehdotus oli saanut kannatusta, ja ehdotti, että lautakunta äänestää käsittelyn jatkamisesta tai asian palauttamisesta siten, että käsittelyn jatkamista kannattava äänestää Jaa ja palautusta kannattava äänestää Ei. Äänestys toimitetaan sähköisessä kokousportaalissa avoimena äänestyksenä. Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

9 Jaa-ääntä

2 Ei-ääntä

Äänestämättä jätti 0

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Päätös tarkastettiin välittömästi.

Jakelu

Kaupungingeodeetti, tekninen johtaja, kaavoituspäällikkö, maanmittaussihteeri, ”Sillalta sillalle -kasvuhanke” c/o kaupunkikehittäjä

_____