

SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

SOPIJAPUOLET

Porvoon kaupunki
Y 1061512-1
PL 23, 06101 Porvoo
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2022 § x

Tontin 638-2-18-9 omistaja:
Asunto Oy Porvoon Hopea
Y-tunnus 0863015-4
c/o FH Invest Oy, Maaherrankatu 10, 50100 Mikkeli
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Tontin 638-2-18-8 omistajat:
Omistusosuus 842/1863 :
Kiinteistö Oy Porvoon hopeankortteli, Y-tunnus1948278-3

Omistusosuus 120/1863 :xxx
Omistusosuus 120/1863 :
xxxx

Omistusosuus 842/1863 :
Asunto Oy Porvoon Hopea, 0863015-4

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Porvoon kaupungin kaupunginosan 2. kiinteistöjä 638-2-18-9 ja 638-2-18-8, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 0,3727 hehtaaria.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

Tontin 638-2-18-9 omistaja Asunto Oy Porvoon Hopea on valtuuttanut Mikko Viskarin Fh Invest Oy:stä hakemaan asemakaavan muutosta ja allekirjoittamaan muutoshakemuksen Porvoon keskustan kaupunginosan 2 korttelin 18 tonteille 8 ja 9. Mikko Viskari Fh Invest Oy:stä on oikeutettu sopimaan asemakaavan muutoksen ehdoista parhaaksi katsomallaan tavalla, täydentämään tarvittaessa lupa-asiakirjoja ja hankkimaan tarvittavat viranomais- yms. lausunnot sekä edustamaan lupaan liittyvissä asioissa.

Korttelin kohdalla on voimassa vuonna 1994 ja 2008 vahvistetut asemakaavat. Varhaisempi kaava on maanalaisia tiloja koskeva kaava. Korttelia 18 koskevan map-merkinnän mukaan alue on varattu maanalaiselle tilalle, johon saa sijoittaa väestösuojasta maanpintaan johtavan porras- ja hissikuilun. Lisäksi tilaan saa sijoittaa teknisen huollon järjestelmiä.

Vuoden 2008 asemakaavassa korttelialueen käyttötarkoitus on AL-1/s Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontilla tulee olla leikkialuetta ja muuta vapaata aluetta vähintään 15 m²/asunto. Tontille saa lisäksi sijoittaa julkisia palvelutiloja. Autopaikkavaatimus: 1 ap/asunto ja 1 ap/60 m² liike- ja toimistoalaa kohti. Tontille tulee sijoittaa vähintään 50% autopaikoista. Tämän yli menevät autopaikat tulee sijoittaa kortteleille 19, 25 ja 352 sekä Rihkamatorille rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa suojeltavaksi on osoitettu Mannerheiminkadun varrella oleva ns. Lindroosin talo sekä puutalot Mannerheimin kadun ja Piispankadun varrella. Rakennusoikeutta puutaloilla on yhteensä 750 k-m² ja Lindroosin talolla 900 k-m². Muu rakennusoikeus on yhteensä 2900 k-m². Kaavan sallima korttelitehokkuus on asemakaavan mukaan $4550/3727=1,22$.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen ja että sen johdosta Maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

MAANOMISTAJAN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa tonteille 8 ja 9 noin 42 asunnon kokonaisuus. Tontille 9 suunnitelmissa on rakentaa viisikerroksinen asuinkerrostalo, jonka Mannerheiminkadun puoleiselle sivulle tulee liiketiloja maanpinnan tasolle. Rauhankadun suuntaisessa rakennuksessa osassa kerrosluku pienenee neljään Rihkamakadun puoleisessa päässä. Sisäpihan puolelle on tulossa maanalainen pysäköintihalli. Rihkamakadun varteen on suunniteltu kaksikerroksisia puurakenteisia asuintaloja. Arviomme hankkeen laajuudeksi noin 4850 kerrosneliometriä tulevista suunnitteluratkaisuista riippuen.

Hanke edellyttää asemakaavan muutosta pysäköinti- ja suojelumääräysten, kerroslukumäärän, rakennusoikeuden ja rakennusalan osalta.

Tämänhetkisen kaavan mukainen rakennusoikeus ei ole riittävä kaupallisesti kannattavan kohteen rakentamiseksi.

KAUPUNGIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on:

- Tutkia korttelin kehittämistä keskusta-asumiseen sopivana monipuolisen asumisen kohteena, mukaan lukien rakennusoikeuden määrän ja pysäköintijärjestelyjen vaihtoehtojen tarkastelu.
- Vahvistaa liike-, toimisto- tai palvelutilojen sijoittamista katutasoon keskustassa.
- Ottaa huomioon kiinteistöllä oleva säilytettävä rakennuskanta ja siihen liittyvät arvot ja haasteet.

- Varmistaa rakentamisen sovittaminen onnistuneesti kaupunkikuvaan korkeatasoisella arkkitehtuurilla massoitte-
lun, materiaalien, julkisivujen ja mittakaavan suhteen.

MUUT SOPIMUSEHDOT

1. Asemakaava kuuluu kaupungin kaavoitusohjelmaan 2023. Tavoitteena on, että asemakaavamuutosehdotus on nähtävillä vuoden 2024 loppuun mennessä.
2. Maanomistaja vastaa kaikista asemakaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavamuutoksen laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

Maanomistaja palkkaa kaavoitustyötä tekemään kaupungin kanssa yhteistyössä valittavan konsultin. Kaavoitustyötä ohjaa kaupungin puolelta kaupunkisuunnittelu käyttäen tarvittaessa asiantuntijoina muita keskeisimpiä viranomais-
tahoja. Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereja riittävän määrän työn kuluessa.

Maanomistaja maksaa Kaupungille kaavoitustyön ohjaamisen kustannuksista ja vuorovaikutuksen järjestämisen aiheuttamista toimisto-, postitus ja kuulutuskustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelun taksan mukaisesti toteut-
neiden työmäärien ja aiheutuneiden kustannusten mukaan sekä pohjakartan tarkistuksesta / laadinnasta aiheutuneet sekä mahdolliset tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö Kaupunki valmisteltavan asemakaavamuutoksen.

Tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään taksan mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun Sopimusalueen asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Tavoitteena on, että Kaupunki ja tonttien 638-2-18-8 ja 638-2-18-9 neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopi-
muksen.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia että tonttien 638-2-18-8 ja 638-2-18-9 omistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, kun on kulunut kymmenen (10) vuotta sopimuk-
sen voimaantulosta tai kun Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos on saanut

lainvoiman ja tämän sopimuksen mukaiset sopimusehdot on täytetty.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Tonttien tonttien 638-2-18-8 ja 638-2-18-9 omistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

SOPIMUSALUEEN EDELLEEN LUOVUTUS

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja vastaa edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteistaan, ellei Kaupunki ole hyväksynyt siirron saajaa.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Porvoon käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu 5 kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

Porvoossa

Porvoon kaupunki

xxxxx

Asunto Oy Porvoon Hopea
valtakirjalla, FH Invest Oy
Mikko Viskari
Toimitusjohtaja

Kiinteistö Oy Porvoon hopeankortteli

xxx

Tiittula, Jorma Lassi Sakari,

Tiittula, Seppo Lauri Tapani