

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Hopean kortteli

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 81
1343/10.02.06/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

Tonttipäällikkö Pekka Söyriä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, emilia.saatsi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki ja maanomistajat ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta tonteilla 638-2-18-9 ja 638-2-18-8. 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.

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 maanlaiseen 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.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on 3727 m².

Asemakaavan muutos kuuluu kaupungin kaavoitusohjelmaan 2023.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Maanomistajat ovat omalta osaltaan hyväksyneet sopimusluonnoksen.

Maanomistajan 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 kerrosneliömetriä 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

Maanomistaja on tietoinen, ettei asemakaavan sisällöstä voida sopia etukäteen eikä käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen ja että sen johdosta maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

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 massoittelemalla, materiaalien, julkisivujen ja mittakaavan suhteen.

Sopimuksen mukaan tavoitteena on, että asemakaavamuutosehdotus on nähtävillä vuoden 2024 loppuun mennessä.

Sopimuksella sovitaan myös asemakaavoituksen kustannusten jakamisesta. Tontin 638-2-18-9 maanomistaja vastaa kaikista asemakaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista.

Tontin 638-2-18-9 omistaja palkkaa kaavoitustyötä tekemään kaupungin kanssa yhteistyössä valittavan konsultin. Kaavoitustyötä ohjaa kaupungin puolelta kaupunkisuunnittelu käyttäen tarvittaessa asiantuntijoina muita keskeisimpiä viranomaisista. Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereita riittävän määrän työn kuluessa.

Tontin 638-2-18-9 omistaja maksaa kaupungille kaavoitustyön ohjaamisen kustannuksista ja vuorovaikutuksen järjestämisen aiheuttamista toimisto-, postitus ja kuulutuskustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelun taksan mukaisesti toteutuneiden työmäärien ja aiheutuneiden kustannusten mukaan sekä pohjakartan tarkistuksesta / laadinnasta aiheutuneet sekä mahdolliset tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö kaupunki valmisteltavan asemakaavamuutoksen.

Maksut suoritetaan, kun sopimusalueen asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista sovitaan erikseen. Tavoitteena on, että kaupunki ja maanomistajat neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen.

Liite: Sopimusluonnos

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja valtuuttaa tonttipäällikön allekirjoittamaan sopimuksen sekä tekemään sopimukseen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.