

Asuintonttien vuokraaminen, Lundinkadun pääte 638-2-32-18

Kaupunginhallitus 02.10.2023 § 268
1689/10.00.02.05/2022

Valmistelu ja lisätiedot
tonttipäällikkö Pekka Söyrilä pekka.soyrila@porvoo.fi

Kaupunginhallitus päätti 8.8.2022 § 250, että Porvoon kaupunki vuokraa Kuusikkoaho Oy:lle ja Lujatalo Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun Porvoon 2. kaupunginosassa sijaitsevan tontin 638-2-32-18. Tontti sijaitsee Lundinkadun koillispäässä, Vänrikinkadun ja Engelinpolun välissä.

Lainvoimaisen, 23.3.2022 hyväksytyin asemakaavan Lundinkadun pääte mukaan kyseessä on Asuin-, erityisasuin-, ja liikerakennusten korttelialue (ALY-8). Korttelialueen kokonaiskerrosalasta vähintään 2000 k-m² tulee varata erityisasumiseen palveluasunnoiksi ja niihin liittyviksi palvelutiloiksi. Korttelialueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto-, tai ravintolatiloja vähintään 750 k-m². Liiketilat sijoitetaan suojeltaviin rakennuksiin ja / tai uudisrakennusten maantasokerrokseen. Tontilla sijaitsee yhteensä 3 904 k-m²:n suuruiset rakennukset, joista osa on uudella asemakaavalla suojeltuja.

Alueen rakennusoikeus on osoitettu kerroneliömetreissä (k-m²). Suojeltavien rakennusten kerrosala on puurakennusten osalta 1235 k- m² ja kivisairaalan säilytettävien päätyjen osalta yhteensä 590 k- m². Uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 5330 k- m². Yhteensä rakennusoikeutta tontilla on käytettävissä 7155 k- m². Tontin koko on 7606 m². Asuntoja alueelle tulee noin 100 ja asukkaita 120-180.

Kaupunginhallituksen alkuperäinen vuokrauspäätös on mennyt umpeen. Päätöksen mentyä umpeen tontin vuokraamisesta ja rakennusten myymisestä on neuvoteltu edelleen Virkkulankylä Oy:n (aiemmin Kuusikkoaho Oy) ja Lujatalo Oy:n kanssa.

Virkkulankylä toimitti seuraavan hankekuvauksen:

Virkkulankylä Oy ja VK Group Oy tuottavat yhteisöllistä senioriasumista eri rahoitusmuodoilla. Yhteisöllisyydellä tuetaan ikääntyvien ihmisten mahdollisuuksia asua omassa kodissa pitkään hyödyntäen tarvittaessa kotiin tuotavia palveluja. Samassa elämäntilanteessa olevien kanssa yhdessä voidaan ylläpitää vireyttä ja torjua yksinäisyyttä. Toiminta lähtee aina asukkaista ja heillä on tukenaan toimintaa koordinoivan asukasohjaajan palvelut. Erityispiirteinä Virkkulankylän asunnoissa on normaalia suuremmat asukkaiden kokoontumisia ja aktiviteetteja varten suunnitellut yhteiset tilat.

Porvoossa Lundinkadun hanketta on kehitetty yhdessä Porvoon kaupungin ja Lujatalo Oy:n kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena. Virkkulankylän tarkoituksena on toteuttaa alueelle

vapaarahoitteisena Virkkulakodit-konseptin mukaisia asuntoja senioreille. Hallintamuotoina voi olla vuokra-asuntoja tai omistusasuntoja. Hallintamuotojen osalta tehdään päätös syksyllä 2023.

Lujatalo Oy lähetti kaupungille seuraavat perustelut: Olemme olleet yhdessä kehittämässä Porvoon kaupungin ja Kuusikkoaho Oy:n kanssa Lundinkadun kaavahanketta. Lujatalolla on jo useamman ratkaisuhankkeen kokemus Porvoon seudulla, viimeisimpinä Strömborgska skolan ja Keskuskeittiö. Maailmantilanteen muuttuessa ja asuntokaupan hiljentyessä, on alustavaa suunnitelmaa vapaarahoitteisista perustajaurakointihankkeista jouduttu muokkaamaan, ainakin aloituksen osalta. Rakentaminen tullaan aloittaman palveluasumisen tai muulla vastaavalla hankkeella. Toteutusvaiheen kesto noin kolme vuotta.

Porvoon kaupungin, Virkkulankylä Oy:n ja Lujatalo Oy välillä on päästy yksimielisyyteen tontin vuokraamisesta.

Tontin indeksiin sidottu kokonaisvuosivuokra on 106 614 euroa ja vuokra-aika 50 vuotta. Muista maanvuokrasopimuksen ehdoista neuvotellaan tämän päätöksen saatua lainvoiman. Vuosivuokra voidaan tarkistaa mikäli osa vuokra-alueesta muutetaan Aran tukemaksi tuotannoksi.

Tontti vuokrataan määräosina seuraavasti: Virkkulankylä Oy perustettavan yhtiön lukuun 3850/7155 määräosa ja Lujatalo Oy perustettavan yhtiön lukuun 3305/7155 määräosa. Osapuolet solmivat keskenään hallinnanjakosopimuksen.

Vuosivuokra perustuu Newsec Valuationin 28.5.2021 päivättyyn arvioon tontin käyvästä markkina-arvosta. Newseciltä on tarkastettu, että arvio on edelleen ajantasainen.

Tontilla sijaitsevista rakennuksista tehdään erillinen myyntipäätös.

Liite
kartta tontista

Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus päättää, että Porvoon kaupunki vuokraa Virkkulankylä Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 3850/7155 määräosan tontista 638-2-32-18 ja Lujatalo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 3305/7155 määräosan tontista 638-2-32-18. Indeksiin sidottu vuosivuokra on 106 614 euroa. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Lisäksi peritään lohkomiskustannukset.

Tämä päätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman.

Päätös
Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että Porvoon kaupunki vuokraa Virkkulankylä Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 3850/7155

määräosan tontista 638-2-32-18 ja Lujatalo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 3305/7155 määräosan tontista 638-2-32-18. Indeksiin sidottu vuosivuokra on 106 614 euroa. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Lisäksi peritään lohkomiskustannukset.

Tämä päätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman.