

Yritystontin varaaminen Kuninkaanportti, 638-24-2001-7

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 115
1151/10.00.02.04/2022

Valmistelu ja lisätiedot
vs. tonttipäällikkö Karin Kolis, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki päätti varata kaupunginhallituksen 6.6.2022 § 210 tekemällä päätöksellä Sjaelso Finland Oy:lle Kuninkaanportti eteläinen alue (AK 433) nimisen asemakaavan mukaisen korttelin 2001 tontin 7. Tontti sijaitsee Kuninkaanportissa moottoritien varressa, Ratsumestarinkadun ja Ruiskumestarinkadun risteuksen eteläpuolella.

Asemakaavassa korttelialue on merkitty KM-6 merkinnällä liikerakennusten korttelialueiksi, joille saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa sellaista seudullista paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni, kuten esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarhatavarakauppaa ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Varauspäätöksen voimassaoloaika on tämän jälkeen jatkettu kaksi kertaa tonttipäällikön päätöksellä. Kaupunginvaltuuston hyväksymien tontinluovutusehtojen mukaan tonttivarausta voidaan jatkaa korkeintaan kaksi kertaa korkeintaan kuusi kuukautta kerrallaan.

Sjaelso Oy on kuitenkin hakenut, että kaupunki myöntäisi uuden, 8 kuukauden pitkän varauksen hankkeelle. Perustelut ovat:

Olemme kehittäneet kyseessä olevaa tonttia aktiivisesti koko käytössämme olleen varausajan. Tulevaan kiinteistöön on suunniteltu sijoittuvaksi 3-5 erikoistavarakaupan kärkibrändiä, jotka muodostavat alueen palvelutarjontaa täydentävän kokonaisuuden. Tulevat päävuokralaiset meillä on ollut tiedossa jo jonkin aikaa ja sopimusasiat on neuvoteltu niin pitkälle, kuin ne on tässä tilanteessa mahdollista neuvotella.

Vaikka markkinatilanne on ollut ”vanhasta normaalista” poikkeava jo noin neljä vuotta, on tällä hetkellä toteutukseen vaikuttamassa eräitä rahoitus- ja investorisektoriin liittyviä hidasteita, jotka ovat lykanneet hankkeen rakentamisen käynnistämistä. Näihin haasteisiin on jo näköpiirissä muutosta ja uskomme pystyvämme tekemään käynnistyspäätöksen tämän vuoden loppupuolella.

Olemme pysyneet uskollisina alkuperäisille laadullisille tavoitteille ja uskomme entistä voimakkaammin hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Tähän astisessa hankekehityksessä olemme ottaneet kaikkien vanhojen keinojen lisäksi käyttöömmme myös muutamia uusia keinoja ja näillä sekä aikaisemmat toimintarat ylittäneellä yhteistyöllä, olemme saaneet hankekehityksen verrattain hyvään vaiheeseen.

Vuoden 2023 lopussa Sjaelso Finland Oy sulautettiin emoyhtiöönsä Sjaelso Oy. Sjaelso Oy on yritys kiinteistöjen kehittämiseen erikoistunut yritys. Se on toiminut Suomessa vuodesta 2002.

Uuden varauksen myöntäminen Sjaelso Oy:lle on tässä tapauksessa perusteltua, huomoiden epävarmuus rahoitus- ja kiinteistömarkkinoilla. Hankkeen suunnitelmat ovat pitkällä, päävuokralaiset on tiedossa ja rakennusten suunnittelu on edistynyt viimeisenkin puolen vuoden aikana. Tontista ei myöskään ole tullut kyselyitä muilta kiinnostuneilta.

Porvoon kaupungin yleisten tontinluovutusehtojen mukaan yritystontin varaajalta peritään varausmaksuna tonttikohtaisesti 600 euroa, joka hyvitetään kaupantekotilaisuudessa. Mikäli tonttia ei luovuteta varausmaksu jää kaupungille.

Tontilla on rakennusoikeutta 8000 k-m² ja kerrosluku II. GEM Valuation Oy:n 19.1.2022 päivätyn arvion mukaan tontin 7 rakennusoikeuden käypä markkina-arvo on 140 euroa / k-m². Tontin hinta on täten 1 120 000 euroa.

Tonttivaraus on voimassa päätöksestä 8 kuukautta. Tontin luovutuksesta päätetään myöhemmin, mikäli osapuolet niin sopivat.

Liite

Kartta tontista, 638-24-2001-7

vt. Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Porvoon kaupunki varaa Sjaelso Oy:lle Kuninkaanportti eteläinen alue (AK 433) nimisen asemakaavan mukaisen tontin 638-24-2001-7.

Tämä varauspäätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman. Kaupunki perii varausmaksuna 600 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että Porvoon kaupunki varaa Sjaelso Oy:lle Kuninkaanportti eteläinen alue (AK 433) nimisen asemakaavan mukaisen tontin 638-24-2001-7.

Tämä varauspäätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman. Kaupunki perii varausmaksuna 600 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.