

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Rinnetie 9

Kaupunkikehityslautakunta 11.02.2025 § 22
48/10.02.06/2025

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoitusarkkitehti Mikko Viljakainen
tonttipäällikkö Pekka Söyriä
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki ja tontin 638-417-1-594 omistaja ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta tontilla. Tontin kokonaispinta-ala on 1232 m² ja se sijaitsee osoitteessa Rinnetie 9. 06650 Hamari. Rekisteritietojen mukaan tontilla sijaitsee myymälärakennus.

Asemakaavamuutos laaditaan laajemmalle alueelle, se kattaa myös korttelin 44, tontin 3 sekä ympäröiviä katu- ja virkistysalueita, jotka ovat kaupungin omistuksessa.

Kaupungin omistamalle alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa alueen maisemaan ja ympäristöön soveltuvaa asuinrakentamista aiemmin puretun päiväkodin ja rivitalon tilalle. Kaavamuutos tarvitaan koska voimassa olevassa rakennuskaavassa alue on kaavoitettu pysäköimisalueeksi ja yleisten sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaava-alueella aikaisemmin ollut päiväkotikiinteistö on korvattu lähistölle rakennetulla uudella päiväkodilla. Siten kaava-alueelle ei ole enää tarvetta osoittaa paikkoja uusille vastaavalle rakennukselle.

Sopimusalueella on voimassa vanha rakennuskaava rk5 (Slätberget II), joka on hyväksytty 13.2.1973. Asemakaavan mukaan tontti 638-417-1-594 sijaitsee korttelissa 50. Nykyisen rakennuskaavan mukainen rakennusoikeus on $e=0,5$ ja on käyttötarkoitukseltaan Liikerakennusten korttelialue.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Maanomistaja on omalta osaltaan alustavasti hyväksynyt sopimusluonnoksen.

Maanomistajan tavoitteena on, että tontille kaavoitettaisiin asuntorakentamista, mikä mahdollistaisi tulevaisuudessa vanhan liiketilan korvaamisen asuinrakennuksella. Asuinrakennustyyppi merkittäisiin kaavaan joustavasti siten, että se mahdollistaisi esimerkiksi pienkerrostalon, rivitalon tai kaupunkipientalojen rakentamisen toteutusajankohdan kysynnän perusteella. Tontilla mahdollistettaisiin se, että osa rakennuksesta voisi olla liiketilaa tai muutettavissa sellaiseksi, mutta tämä vaatimus ei olisi sitova. Alueella on olemassa pieniä kaupallisia palveluita isompien liikekiinteistöjen läheisyydessä. Uuden liiketilan vuokraaminen voi kuitenkin olla haastavaa, koska se on erillään muista liikekiinteistöistä ja uuden kiinteistön vuokrataso voi helposti nousta olemassa olevia kiinteistöjä korkeammaksi. Tontin autopaikat osoitettaisiin jatkossa LPA-alueelle, jotta tontille jäisi tilaa vihreyttä ja

oleskelu- ja leikkutilaa varten. Kierrätyspiste sijoitettaisiin jatkossakin LPA-alueen yhteyteen, kuitenkin niin, ettei sen liikenne häiritse kiinteistöä.

Kaupungin tavoitteena on luoda asemakaavalla edellytykset täydennysrakentaa alueelle asuntoja ja mahdollisesti pienimuotoista liiketoimintaa olemassa olevaa miljööttä eheyttävällä tavalla siten, että purettujen rakennusten paikalle syntynyt aukko poistuu ja että liikerakennuksen kiinteistön kehittämiseen syntyy edellytykset. Asemakaavatyö kattaa myös korttelin 44, tontin 3 sekä ympäröiviä katu- ja virkistysalueita, jotka ovat kaupungin omistuksessa. Rakennusten enimmäiskerros määrä ja enimmäisrakennusoikeus sopeutetaan yhteen alueen muun rakennuskannan kanssa kuitenkin siten, että alueelle syntyy kaavatalouden kannalta riittävä määrä rakennusoikeutta. Kaavoitus tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin (kunnallistekniikka, tiet ja kevyenliikenteen reitit) ja palveluihin ja tehostaan niiden käyttöä. Kaavatyöllä edistetään kaupunkistrategian teemojen Suosituin kotikaupunki ja Paras arkenakin toteutumista sekä kaupunkisuunnittelun teemojen Kestävä kasvu, Vaivaton ja sujuva arki sekä Hiilineutraali kaupunki toteutumista.

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.

Sopimuksen mukaan kaupunki käynnistää kaavoituksen viimeistään 1.3.2025. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on valmis 31.12.2026 mennessä

Maanomistaja vastaa asemakaavan laatimiseen liittyvistä selvityskustannuksista siten, että kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti suhteessa asemakaavamuutosalueen kokoon. Kaupunki tilaa selvitykset alueelle. Maanomistaja suostuu siihen, että tutkimuksia, esim. kaira- tai kaivauspisteitä kohdistuu myös hänen kiinteistölleen.

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

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista sovitaan erikseen. Kaupunki ja maanomistaja neuvottelevat tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen.

Liite: Sopimusluonnos liitteinen

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja valtuuttaa tonttipäällikön allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä liitteen mukaisen sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja valtuuttaa tonttipäällikön allekirjoittamaan sopimuksen.