

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä

SOPIJAPUOLET

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

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2025 § x

xxx
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Porvoon kaupungin 29. kaupunginosan kiinteistöä 638-417-1-594, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1232 m².

SOPIMUKSEN TAUSTA JA MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

Maanomistaja omistaa Sopimusalueen. Sopimusalueella on voimassa vanha rakennuskaava rk5 (Slätberget II), joka on hyväksytty 13.2.1973. Asemakaavan mukaan kiinteistö 638-417-1-594 sijaitsee korttelissa 50, osoitteessa Rinnetie 9. 06650 HAMARI. Nykyisen rakennuskaavan mukainen rakennusoikeus on $e=0,5$ ja on käyttötarkoitukseltaan *Liikerakennusten korttelialue*.

Asemakaavatyö on sopimusaluetta laajempi kattaen myös korttelin 44, tontin 3 sekä ympäröiviä katu- ja virkistysalueita, jotka ovat kaupungin omistuksessa.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, ettei asemakaavan sisällöstä voida sopia etukäteen ja 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, että tontille kaavoitettaisiin asuntorakentamista, mikä mahdollistaisi tulevaisuudessa vanhan liiketilaan 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 leikkitilaa varten.

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

KAUPUNGIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on luoda asemakaavalla edellytykset täydennysrakentaa alueelle asuntoja ja mahdollisesti pienimuotoista liiketoimintaa olemassa olevaa miljöötä 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.

MUUT SOPIMUSEHDOT

1. Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatimisen 1.3.2025 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on valmis 31.12.2026 mennessä
2. 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.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kaupunki ja Maanomistaja neuvottelevat tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia että Maanomistajaa 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 sopimuksen voimaantulosta tai kun Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja tämän sopimuksen mukaiset sopimusehdot on täytetty.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei 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 kaksi kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

Porvoossa

Porvoon kaupunki

xxxx

Maanomistaja

xxx