

Yritystontin myyminen Hornhattula 638-23-390-1

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 318

Valmistelu ja lisätiedot
tonttipäällikkö Pekka Söyriä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Porvoon kaupunkikehityslautakunta päätti myöntää päätöksellään 22.1.2019 § 7 Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslagille suunnitteluvarauksen Läntisen Mannerheiminväylän pohjoispuolelle Hornhattulantien risteyksestä itään. Hankkeen tavoitteena oli muodostaa asemakaava-alue, jolla VBO harjoittaisi polttoaine-, huoltamo-, päivittäistavarakauppaa sekä autopesulatoimintaa. Porvoon kaupunki toteuttaisi alueelle liityntäpysäköintilaitoksen autoilijoille ja pyöräilijöille.

Alueelle laadittiin asemakaava. Liityntäpysäköinti ja ABC niminen asemakaava (AK 541) sai lainvoiman 14.2.2022. Asemakaavan perusteella muodostettiin tontti 638–23-390-1. Tontin koko on 8531 m².

Asemakaavan mukaan kyseessä on liike- ja huoltoasema rakennusten korttelialue (KLH-2). Alueelle saa sijoittaa myymälä-, ravintola-, huoltoasema- ja toimistotiloja. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälän. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen osuus saa olla enintään 800 k-m² ja myymälätilojen osuus enintään 75 % rakennetusta kerrosalasta. Autopaikkavaatimus on 1 ap/ 50 k-m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 1200 + 180 k- m².

Porvoon kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.3.2024 § 80, että Porvoon kaupunki varaa Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslagille Liityntäpysäköinti ja ABC-nimisen asemakaavan (AK 541) alueelta tontin 638-23-390-1.

Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslagin ja Porvoon kaupungin välillä on sovittu tonttikaupan ehdoista. Tontin rakentaminen edellyttää kaupungilta ja Porvoon Energialta toimenpiteitä, mm. tieyhteyksien rakentamista ja kaukolämpöputken siirtämistä. Tästä johtuen kauppakirjaan laitetaan ehtoja, jonka mukaan rakentamisvelvoite ja siihen liittyvä sopimussakko sidotaan siihen, että kaupunki on suorittanut sen vastuulle kuuluvat toimenpiteet. Rakentamisvelvoitteen mukainen rakentaminen on kuitenkin toteutettava viimeistään kymmenen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag on ilmoittanut tekevänsä päätöksen tontin ostamisesta joulukuun aikana.

Tontin käyvästä markkina-arvosta tilattiin toukokuussa 2022 arviot sekä Newseciltä että Catella Oy:ltä. Molempien arvioiden mukaan tontin hinta esirakentamattomana on 1 000 000 euroa. Arvio on edelleen ajantasainen. Arvion ajantasaisuus on tarkistettu

NewSeciltä. Kauppasummassa hyvitetään varausmaksu 600 euroa. Lisäksi maksettavaksi tulee mm. tontin lohkomiskustannukset.

Liite:kartta tontista

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Porvoon kaupunki myy Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag:lle tontin 638-23-390-1 hintaan 1 000 000 euroa.

Tämä myyntipäätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 43
435/10.00.02.04/2024

Valmistelu ja lisätiedot

suunnittelupäällikkö Elina Leppänen, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, tonttipäällikkö Pekka Söyriä, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin kaupunkisuunnittelu ja kaupunki -infra ovat käyneet lävitse toimenpiteet, jotka tulee olla tehtyinä ennen kuin tontille pääsee rakentamaan. Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag on omalta osaltaan hyväksynyt alla olevan listauksen.

Jotta VBO voi alkaa rakentaa tontilla, on

- Kaukolämmön runkolinja suunniteltava ja rakennettava ja otettava käyttöön uudella sijainnilla, ja vanha linja on purettava (Porvoon Energian vastuulla, kustannukset kaupungille)
- Kevyen liikenteen väylä ja sen valaistus on rakennettava uudelle sijainnille laaksoon (kaupunki-infra),
- Jäteveden ja vesijohdon uudet linjaukset on suunniteltava ja toteutettava ja otettava käyttöön, vanhat linjat on purettava (Porvoon kaupunki)
- Alueellinen stabiliteetti on varmistettava ja toimenpiteet suunniteltava + vastuut toimenpiteistä sovittava (kustannusvastuu, toteutusvastuu). Mikäli alueellisen stabiliteetin varmistaminen vaatii toimenpiteitä tontin pohjoisreunalla tai puistoalueen puolella, on ne tehtävä ennen kuin tontin rakentaminen alkaa.
- ABC:n ajoliittymään liittyvät mahdolliset risteävän pyörätien muutokset on suunniteltava ja toteutettava
- Huleveden purkputken uusi linjaus on suunniteltava ja toteutettava ja vanha hv-linja purettava (kaupunki-infra)

Kauppakirjan rakentamisvelvoite lasketaan siitä, kun tontti on edellä mainitun listan mukaisesti rakentamiskelpoinen. Muutoin

rakentamisvelvoite laitetaan kauppakirjaan yleisten Porvoon yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesti eli:

Ostaja sitoutuu viimeistään kolmen vuoden kuluessa edellä mainittujen ehtojen täytyttyä rakentamaan tontille asemakaavan, asemakaavaan liittyvien rakennustapamääräysten, rakennusjärjestyksen ja lainvoimaisessa rakennusluvassa hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 50 % kaavan mukaisesta yritystoimintaan tarkoitettusta rakennusoikeudesta.

Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää mainittuja aikoja enintään yhdellä vuodella kerrallaan, kuitenkin enintään kaksi kertaa.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Porvoon kaupunki myy Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag:lle tontin 638-23-390-1 hintaan 1 000 000 euroa.

Tämä myyntipäätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että Porvoon kaupunki myy Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag:lle huoltoasematontin 1 miljoonan euron hintaan. Tämä myyntipäätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman.

Bodil Lund ei osallistunut asian käsittelyyn.