

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

SOPIJAPUOLET

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

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2025 § x

xxxxxx,
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Porvoon kaupungissa, Loviisantien varrella ja Ampumaradantien risteyksessä sijaitsevaa kiinteistöä 638-486-6-23 (Liitekartta 1), jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Asemakaavan aluerajaus voi tarkentua suunnittelun edetessä. Siten sopimusalueen rajaus ei välttämättä vastaa asemakaava-alueen rajausta. Alueen laajuus on noin 5,1 ha.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön 638-486-6-23 koko on 51090 m²:ä ja sen omistaa xxxxxx.

Kiinteistöjen rakentamistilanne

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia. Osa alueesta on varastokäytössä. Osalle alueesta on tehty maantäyttöjä.

Asemakaavan käynnistämispäätös

Maanomistajat hakivat asemakaavan laatimista 22.9.2016. He halusivat alueen työpaikka/liikerakentamisen alueeksi sekä rakennusalueeksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia varten. Kaupunkikehityslautakunta päätti käynnistää asemakaavan laatimisen ja antaa sen kaupunkisuunnittelun tehtäväksi 23.5.2017.

Asemakaavan käynnistämissopimus

Edellä mainitun kaupunkikehityslautakunnan päätöksen perusteella tuolloisten maanomistajien ja kaupungin välillä solmittiin ja allekirjoitettiin 13.9.2017 sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä. Sopimuksen mukainen asemakaavahanke ei ole sittemmin edennyt. Maanomistus on sopimuksen allekirjoituksen jälkeen muuttunut. Tällä sopimuksella päivitetään vanhentunut käynnistyssopimus xxx omistaman alueen osalta.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alue on kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004, voimaantulo 2006) pääosa alueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alueen osayleiskaavaa ollaan uudistamassa. Tavoitteena on, että Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaluonnos valmistuu vuoden 2025 loppuun mennessä.

Asemakaava:

Alueella ei ole asemakaavaa.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja että sen johdosta Maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

MAANOMISTAJAN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on mm.:

- alueen saaminen rakentamisen piiriin,
- työpaikka- ja liikerakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuus ja varastointi alueella sekä
- liikenteen ja pysäköinnin järjestäminen toimivalla tavalla.

Maanomistajan tavoitteena on käynnistää tavoitteiden toteuttaminen mahdollisimman pian asemakaavan saatua lainvoiman.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavoittajana.

KAUPUNGIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin asettamat yleiset tavoitteet ovat pitkälti yhtenevät Maanomistajien tavoitteiden kanssa.

Alueen kehittämisessä ovat Kaupungin tavoitteina myös:

- Alueen liittäminen osaksi lähialueen yhdyskuntarakennetta ja alueen maankäytön tehostaminen
- lähialueen ajoneuvoliikenteen liikenneverkon toimivuuden varmistaminen
- kevyen ja joukkoliikenteen yhteyksien toimivuuden varmistaminen
- kaupunkikuvallisesti onnistuneen kokonaisuuden aikaansaaminen
- alueen ojaverkoston toimivuuden varmistaminen
- alueen täyttömaiden sisältämien riskien arviointi sekä täyttömaihin liittyvien mahdollisten vastuiden sekä maanvaihtojen selvittäminen.

MUUT SOPIMUSEHDOT

1. Kaavoituskatsauksen mukaan asemakaavatyö on vireillä. Tavoitteena on, että asemakaava on valmis 2027 loppuun mennessä
2. Maanomistaja vastaavat kaikista asemakaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien Alueidenkäyttölain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten (esimerkiksi hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitys ja liikenneverkon toimivuustarkastelu) ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.
3. Kaupunki saa käyttöönsä asemakaavamateriaalit ja asemakaavaa varten tehdyt selvitykset. Tuotetut dokumentit tulee toimittaa **suomeksi ja ruotsiksi käännettynä ja niiden tulee olla saavutettavia**. Dokumentit toimitetaan word- ja pdf-muodoissa. Asemakaavakartta toimitetaan pdf tiedostomuodossa sekä yhteensopivassa paikkatietomuodossa. Vektorimuotoisen aineiston koordinaatistona tulee käyttää Porvoossa käytettävää koordinaastoa EPSG:3880 EUREF-FIN / GK26FIN

Asemakaava-aineisto tulee toimittaa Bentley Opencities Map Ultimate for Finland järjestelmän StellaMap kohdemallin mukaisena .dgn-tiedostona. Tai jos ei ole mahdollista, niin KuntaGML kohdemallin mukaisena GML tiedostona.

4. Maanomistaja palkkaavat kaavoitustyötä tekemään kaupungin kanssa yhteistyössä valittavan konsultin. Kaavoitustyötä ohjaa kaupungin puolelta kaupunkisuunnittelu käyttäen tarvittaessa asiantuntijoina muita keskeisimpiä viranomais-tahoja. Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereja riittävän määrän työn kuluessa.
5. Maanomistaja maksaa Kaupungille kaavoitustyön ohjaamisen kustannuksista ja vuorovaikutuksen järjestämisen aiheuttamista toimisto-, postitus ja kuulutuskustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelun hinnaston mukaisesti toteutuneiden työmäärien ja aiheutuneiden kustannusten mukaan sekä pohjakartan tarkistuksesta / laadinnasta aiheutuneet sekä tonttijaosta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö Kaupunki valmisteltavan asemakaavan.
6. Tonttijaosta aiheutuvat kustannukset peritään maapolitiikan hinnaston mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun Sopimusalueen asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Tavoitteena on, että Kaupunki ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäytösopimuksen.

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 asemakaava 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 voimassaollessa, 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 Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi kappaletta, yksi molemmille sopijapuolelle. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

Porvoossa

Porvoon kaupunki

xxxx

Maanomistaja

xxxxxx