

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä Ampumaradantie 2

Kaupunkikehityslautakunta 14.10.2025
2319/10.02.06/2025

Valmistelu ja lisätiedot
asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi
tonttipäällikkö Pekka Söyrlä
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki ja kiinteistön 638-486-6-23 omistaja ovat neuvotelleet asemakaavan laatimisesta kiinteistölle. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 5,1 hehtaaria ja se sijaitsee osoitteessa Ampumaradantie 2, 06150 Porvoo. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia. Osa alueesta on varastokäytössä. Osalle alueesta on tehty maantäyttöjä.

Asemakaavan aluerajaus voi tarkentua suunnittelun edetessä. Siten sopimusalueen rajaus ei välttämättä vastaa asemakaava-alueen rajausta.

Alueella ei ole asemakaavaa. 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.

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

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.

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

Kaupungin asettamat yleiset tavoitteet ovat pitkälti yhtenevät maanomistajan 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.

Maanomistaja on tietoinen, ettei asemakaavan sisällöstä voida sopia etukäteen eikä käynnistyvä asemakaavan valmistelu välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja että sen johdosta maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

Kaavoituskatsauksen mukaisesti asemakaavatyö on vireillä. Tavoitteena on, että asemakaava on valmis vuoden 2027 loppuun mennessä.

Maanomistaja vastaa 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.

Kaupunki saa käyttöönsä asemakaavamateriaalit ja asemakaavaa varten tehdyt selvitykset. Tuotetut dokumentit tulee toimittaa suomeksi ja ruotsiksi käännettyinä 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 koordinaatistoa 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.

Maanomistaja palkkaavat kaavoitustyötä tekemään kaupungin kanssa yhteistyössä valittavan konsultin. Kaavoitustyötä ohjaa kaupungin puolelta kaupunkisuunnittelu käyttäen tarvittaessa asiantuntijoina muita keskeisimpiä viranomaistahoja. Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereja riittävän määrän työn kuluessa.

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 muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö kaupunki valmisteltavan asemakaavan.

Tonttijaosta aiheutuvat kustannukset peritään maapolitiikan hinnaston mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun sopimusalueen asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista sovitaan erikseen. Kaupunki ja maanomistaja neuvottelevat tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen.

Liite: Sopimusluonnos liitteineen

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

Pykälä tarkastetaan heti.