

SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

SOPIJAPUOLET

Porvoon kaupunki
Y-tunnus 1061512-1
Raatihuoneenkatu 9
PL 23, 06101 Porvoo
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2025 § x

Borgå folkakademi ab
Y-tunnus 1942543-9
Runebergsgatan 16-18
06100 BORGÅ
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee liitekartan mukaista Porvoon kaupungin 3. kaupunginosan kiinteistöä 638-3-39-7 sekä ½ osaa kiinteistöstä 638-3-39-3, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Asemakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin sopimusalue.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on 4 711 m².

SOPIMUKSEN TAUSTA JA MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

Maanomistaja omistaa Sopimusalueen.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava AK 157, joka on vahvistettu Uudenmaan lääninhallituksessa 20.12.1985. Asemakaavassa sopimusalue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus sopimusalueella on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,9$ ja on näin ollen noin 5 089 k-m².

Sopimusalueella on Borgå folkakademin omistamat rakennukset, joiden sijaintia kuvaavat osoitteet, suuntaa-antavat rakennusajankohdat ja laajuudet ovat:

- Å-huset, Lukiokatu 2, 1939 - 1960, n. 1 586 k-m²
- Tiilitalo - Tegelhuset, Lukiokatu 4, 1972, n. 1 225 k-m²
- Hemgården (suojeltu asemakaavassa), Runeberginkatu 16, n. 1844, n. 466 k-m²
- Stenhuset (Internaatti), Runeberginkatu 16-18, 1939, n. 842 k-m²
- Rehtorin asuintalo, Runeberginkatu 18, 1908, n. 215 k-m²

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, 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:

- muuttaa alueen käyttötarkoitusta niin, että kiinteistön myynti olisi nykyistä tilannetta mahdollisempaa ja kiinteistö vastaisi markkinakysyntään. Alustava käyttötarkoitus sisältäisi pääasiassa asumista.
- lisätä rakennusoikeuden määrää kiinteistössä/-issä, jotta mahdolliset suojeltavat rakennukset eivät muodostuisi taloudellisesti mahdottomaksi rasitteeksi myyjälle/ostajalle.
- tutkia mahdollisen uudisrakentamisen sijoittelua kiinteistöiden alueella kokonaisuutena ja arvioida mahdolliset purettavat rakennukset.
- saattaa asemakaava ajan tasalle rakennussuojelun osalta, samalla arvioiden kriittisesti säilytettävien rakennusten taloudellisia edellytyksiä alueella vallitsevien markkinatarpeiden kautta.

KAUPUNGIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on:

- tutkia alueen kehittämistä keskusta-alueen asumisen kehittämiskohteena kaikkine vaikutuksineen mukaan lukien rakennusoikeuden määrän ja pysäköintijärjestelyjen vaihtoehtojen tutkiminen
- pohtia laaja-alaisesti kiinteistön käyttötarkoituksen vaihtoehtoja
- huolehtia kiinteistön rakennuskannan kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisestä
- varmistaa mahdollisen lisärakentamisen sovittaminen onnistuneesti ympäröivän alueen kaupunkikuvaan massoittelemalla, julkisivuarkkitehtuurin ja mittakaavan osalta.

MUUT SOPIMUSEHDOT

1. Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatimisen 1.1.2026 mennessä. Kaavahanke sisältyy jo kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelmaan asemakaavakohteena AK 525, Borgå folkakademi ja siitä on tiedotettu viimeksi vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa 7.3.2025. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on valmis 31.12.2027 mennessä.

2. Maanomistaja vastaa kaikista asemakaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavamuutoksen laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien alueidenkäyttölain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset sekä tarvittavien viitesuunnitelmien kustannukset.
3. Ennen tämän sopimuksen laatimista Kaupunki on jo tilannut selvityksiä, joista on sovittu Maanomistajan kanssa erikseen kirjallisesti ja hyvän suunnitteluysteistyön nimissä neuvotteluteitse. Todetaan, että Maanomistajan kustannuksiksi luetaan myös seuraavat jo laaditut asemakaavahankkeen lähtöselvitykset:
 - Folkakademin tontin (ns. Å-huset) kehityssuunnitelma sisältäen rakennushistoriaselvityksen, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit oy, kaupunkisuunnittelupäällikön viranhaltijapäätös 4.6.2020 8§ , 31 900 € (alv 0 %).
 - Lisätyö edelliseen kohdan 1. työhön: havainnekuvat, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit oy, apulaiskaupunginjohtajan viranhaltijapäätös 15.12.2020 96§, 4 000 € (alv 0 %).
 - Borgå folkakademin ns. Folkhögskolanin tontin (ns. Runeberginkadun varren kiinteistö) kehityssuunnitelma ja rakennushistoriaselvityksen ensimmäinen osa, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy, Ark-byroo Oy, kaupunkisuunnittelupäällikön viranhaltijapäätös 28.10.2024 § 13/2024, 29 900 € (alv 0 %).
 - Borgå folkakademin ns. Folkhögskolanin tontin rakennushistoriaselvityksen täydentäminen (toinen osa), Ark-byroo Oy, kaupunkisuunnittelupäällikön viranhaltijapäätös 19.3.2025 § 4/2025, 18 000 € (alv 0 %)
 - Lisätyö edelliseen kohdan 4. työhön: rehtorin asunnon arvottaminen, Ark-byroo Oy, kaupunkisuunnittelupäällikön hankintapäätös 26.8.2025, 3 350 € (alv 0 %).
4. Maanomistaja maksaa Kaupungille kaavoitustyön ohjaamisen kustannuksista ja vuorovaikutuksen järjestämisen aiheuttamista toimisto-, postitus ja kuulutuskustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelun taksan mukaisesti toteutuneiden työmäärien ja aiheutuneiden kustannusten mukaan sekä pohjakartan tarkistuksesta / laadinnasta aiheutuneet sekä mahdolliset tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö Kaupunki valmisteltavan asemakaavamuutoksen.
5. Mahdollisen tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään taksan mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun Sopimusalueen asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Tavoitteena on, että Kaupunki ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen, mikäli sopimus on tarpeen.

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 MUUTTAMINEN

Sopimuksen ehtoja voi muuttaa molempien osapuolten yhteisellä erillisellä kirjallisella sopimuksella.

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 Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

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

Porvoossa __. __. 2025

Porvoon kaupunki

Borgå folkakademi Ab

Tonttipäällikkö Pekka Söyrlä
