

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Borgå folkakademi

Kaupunkikehityslautakunta 25.11.2025
2607/10.02.06/2025

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola
tonttipäällikkö Pekka Söyriä
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki ja kiinteistön 638-3-39-7 ja ½ osan kiinteistöstä 638-3-39-3 omistaja Borgå folkakademi ab ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta alueella.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 4711 m²:ä ja se sijaitsee osoitteessa Runeberginkatu 16-18 ja Lukiokatu 2-4, 06100 Porvoo. Alueella sijaitsee rakennuksia, joista osa on suojeltu.

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.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista.

Asemakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin sopimusalue.

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 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 massoittelun, julkisivuarkkitehtuurin ja mittakaavan osalta

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.

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.

Maanomistaja vastaa kaikista asemakaavamuutoksen 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.

Ennen tämän sopimuksen laatimista kaupunki on jo tilannut selvityksiä, joista on sovittu maanomistajan kanssa erikseen kirjallisesti ja hyvän suunnitteluyhteistyön nimissä neuvotteluteitse.

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.

Mahdollisen tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään taksan mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun sopimusalueen asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

Tavoitteena on, että kaupunki ja maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen, mikäli sopimus on tarpeen.

Liite: Sopimusluonnos liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

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