

SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

SOPIJAPUOLET

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

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2026 § x,
päättös on lainvoimainen

Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag,
Y-tunnus 2364515-1
PL 35, 01531 Vantaa,
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUS. ALUE

Sopimus koskee Porvoon kaupungin 5. kaupunginosan kiinteistöjä-638-5-232-5, 638-5-232-6, 638-5-232-7, 638-5-232-12 ja 638-5-232-14, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Kiinteistöt ovat rakennettuja.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on 3,4328 hehtaaria.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

Maanomistaja omistaa Sopimusalueen.

Tonteilla 638-5-232-5 ja 638-5-232-6 on voimassa Tarmolan teollisuusalue- niminen asemakaava AK-115, Uudenmaan lääninhallitus vahvisti asemakaavan 7.4.1981. Asemakaavan mukaan tontti 638-5-232-5 sijaitsee Liikerakennusten korttelialueella (KL-1), tontilla on rakennusoikeutta 3970 k-m²:ä. Asemakaavan mukaan tontti 638-5-232-6 sijaitsee Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-1), tontilla on rakennusoikeutta 3378 k-m²:ä.

Tonteilla 638-5-232-7, 638-232-12 ja 638-5-232-14 on voimassa Mikrokulma- niminen asemakaava AK-399, Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 30.8.2006. Asemakaavan mukaan tontit sijaitsevat Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus-, liike-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueella (TKLY-4). Tontilla 638-5-232-7 on rakennusoikeutta 1994 k-m²:ä, tontilla 638-232-12 6 487 k-m²:ä ja tontilla 638-5-232-14 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1334 k-m²:ä.

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 sijoittaa sopimusalueelle seuraavia toimintoja:

- noin 5500 m² liikerakennus, jossa:
 - päivittäistavaramyymälä
 - etumyymälöitä
- autopesu
- polttoaineen jakelupiste
- sähköautojen latausasema

Lisäksi toivomme tulevan asemakaavan mahdollistavan osan nykyisten liikekiinteistöjen jatkavan nykyisen kaltaista liiketoimintaa.

KAUPUNGIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on:

- yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta edullisesti tapahtuva päivittäistavarakaupan palvelujen vahvistaminen. Tavoitteena on kaupan palveluverkon kannalta sopiva market-kokoluokan päivittäistavarakauppa.
- lähialueen ajoneuvoliikenteen liikenneverkon toimivuuden varmistaminen
- kevyen ja joukkoliikenteen yhteyksien toimivuuden varmistaminen
- kaupan tarvitseman pysäköintitarjonnan ratkaiseminen Maanomistajien kiinteistöillä
- kaupunkikuvallisesti onnistuneen kokonaisuuden aikaansaaminen

MUUT SOPIMUSEHDOT

1. Asemakaavamuutoshanke on vireillä ja siitä on tiedotettu 7.4.2026 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on valmis hyväksymiskäsittelyyn 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.

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

Maanomistaja maksaa Kaupungille kaavoitustyön ohjaamisen kustannuksista ja vuorovaikutuksen järjestämisen aiheuttamista toimisto-, postitus ja kuulutus- kustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelun taksan mukaisesti toteutuneiden työmäärien ja aiheutuneiden kustannusten mukaan sekä pohjakartan tarkistuksesta / laadinnasta aiheutuneet sekä todennäköiset tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö Kaupunki valmisteltavan asemakaavamuutoksen.

Tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään taksan mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun Sopimusalueen asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Tavoitteena on, että Kaupunki ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

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 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 Porvoon käräjäoikeudessa.

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

Porvoossa

Porvoon kaupunki

xxxx

Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag

Mathias Kivikoski
Toimitusjohtaja

Mikko Ala-Huikka
Kiinteistöjohtaja