

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Tarmola Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag

Kaupunkikehityslautakunta 25.08.2026
1732/10.02.06/2026

Valmistelu ja lisätiedot
kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen
kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola,
tonttipäällikkö Pekka Söyrlä
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki ja kiinteistöjen kiinteistöjen 638-5-232-5, 638-5-232-6, 638-5-232-7, 638-5-232-12 ja 638-5-232-14 omistaja Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta alueelle.

Sopimus koskee liitekartan mukaisia 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. Kiinteistöt ovat rakennettuja.

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.

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

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.

Porvoon 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

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

Sopimusehtojen mukaan:

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.
3. Maanomistaja palkkaa 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.
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 todennäköiset tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö kaupunki valmisteltavan asemakaavamuutoksen.
5. Tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään taksan mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun sopimusalueen asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

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

Tämä sopimus tulee voimaan sekä maanomistajaa että kaupunkia 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.

Liite: Sopimusluonnos liitteineen

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