

Aiesopimus yhteistyöstä kiinteistön 638-2-23-7 kehittämiseksi

1. Sopijapuolet

Porvoon kaupunki

Y-tunnus: 1061512-1

Osoite: PL 23, 06101 Porvoo

jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Kaupunki**”

Kiinteistö Oy Runeberginkatu 33

Y-tunnus: 1631316-7

Osoite: c/o Colliers Finland Oy, Firdonkatu 2 T 173, 00520 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Maanomistaja**”.

Kaupunki ja Maanomistaja jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja erikseen ”**Osapuoli**”.

Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun Kaupungin toimivaltainen toimielin on hyväksynyt sopimuksen ja hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

2. Sopimuksen kohde

Tämä aiesopimus koskee Porvoon kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 23 tonttia numero 7, kiinteistötunnus 638-2-23-7, osoitteessa Runeberginkatu 33, Porvoo.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 6 696 k-m².

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tontilla sijaitsee noin 9 590 k-m² suuruinen liike- ja tavaratalorakennus.

Maanomistaja omistaa tämän sopimuksen kohteena olevan kiinteistön.

3. Sopimuksen tausta ja tavoite

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on selvittää ja edistää tontin kehittämistä siten, että alueelle voidaan toteuttaa uusi liike- ja pysäköintirakennus. Alustavan tavoitteen mukaan uuteen liike- ja pysäköintirakennukseen sisältyisi noin 2 500 k-m² suuruinen päivittäistavarakauppa sekä pysäköintilaitos, jossa olisi alustavasti arviolta noin 300–400 pysäköintipaikkaa (jäljempänä ”**Hanke**”), lopullinen määrä määräytyy selvitysten perusteella.

Osapuolten alustavana tavoitteena on lisäksi, että Hankkeen yhteydessä toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitettavia pysäköintipaikkoja voitaisiin vuokrata Kaupungille tai Kaupungin osoittamalle taholle erikseen myöhemmin sovittavin ehdoin. Tavoitteena on, että pysäköintipaikat palvelisivat keskustan alueen pysäköintitarpeita tai muuta Kaupungin myöhemmin tarkentamaa käyttötarkoitusta.

Osapuolten alustavana tavoitteena on käynnistää Hankkeen tarkempi suunnittelu, pysäköintiratkaisun selvittäminen sekä asemakaavamuutoksen valmisteluun liittyvät neuvottelut viipymättä tämän aiesopimuksen tultua voimaan.

Osapuolet pyrkivät jatkovalmistelun aikana tarkentamaan Hankkeen suunnitelmat, pysäköintiratkaisun pääperiaatteet, pysäköintipaikkojen määrän, mahdollisen pysäköintipaikkojen vuokrausmallin, liiketilan määrän sekä tarvittavat toteutus-, pysäköinti-, vuokra-, maankäyttö- ja muut sopimukset.

Hankkeen etenemistapaa ja mahdollista tavoiteaikataulua tarkennetaan Osapuolten välisissä työpalaverissa Hankkeen suunnittelun, kaavoituksen ja viranomaismenettelyjen edetessä.

Tämän aiesopimuksen tarkoituksena on määrittää Osapuolten yhteistyön lähtökohdat, tavoitteet ja etenemistapa ennen mahdollisten lopullisten toteutus-, maankäyttökorvaus-, kaavoitus-, pysäköinti-, vuokra- tai muiden Hanketta koskevien sopimusten tekemistä.

4. Yhteistyön periaatteet

Osapuolet sitoutuvat edistämään Hankkeen valmistelua hyvässä yhteistyössä. Yhteistyön keskeiset periaatteet ovat seuraavat:

- Osapuolet edistävät yhteistyössä asemakaavamuutoksen valmistelua tavoitteena mahdollistaa Hankkeen toteutuminen. Kaupunki vastaa asemakaavamuutoksen valmistelusta ja siihen liittyvästä viranomaispäätöksenteosta soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.
- Osapuolet selvittävät pysäköintilaitoksen tai muun pysäköintiratkaisun toteuttamiseen, omistamiseen, hallintaan ja operointiin liittyvät vaihtoehdot sekä niiden taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset.
- Maanomistaja vastaa lähtökohtaisesti hankesuunnittelun ja -kehityksen edistämisestä sekä Hankkeen edellyttämien kaupallisten, teknisten ja muiden selvitysten laatimisesta. Maanomistaja vastaa lähtökohtaisesti hankkeen edellyttämien selvitysten sekä mahdollisen asemakaavamuutoksen valmisteluun liittyvien ulkopuolisten konsulttikustannusten korvaamisesta ja sikäli kuin niitä toteutetaan Maanomistajan kustannuksella, ne tilataan Maanomistajan toimesta ja nimiin, elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi.
- Kaupunki voi kuitenkin osaltaan omalla kustannuksellaan laatia tai teettää erityisesti Kaupungin tehtäviin ja tavoitteisiin liittyviä selvityksiä.
- Pysäköintipaikkojen lopullinen määrä määritellään erillisen tarve- ja kannattavuusselvityksen perusteella sekä liikenteellisen selvityksen perusteella. Poikkeuksena edellä tässä sopimuksessa mainittuihin lähtökohtiin Osapuolet toteavat, että Kaupungin pysäköintitarpeisiin, pysäköintipaikkojen vuokraamiseen sekä niiden kaupalliseen ja toiminnalliseen toteuttamiskelpoisuuteen liittyvät selvitykset toteutetaan lähtökohtaisesti Kaupungin vastuulla ja kustannuksella. Selvyyden vuoksi, edellä mainittu ei koske kuitenkaan sellaisia liikennesuunnitteluun, liikennevaikutuksiin tai vastaaviin teknisiin selvityksiin liittyviä kysymyksiä, jotka kuuluvat tavanomaiseen kaavoitusprosessiin tai päivittäistavarakaupan suunnitteluun (ja sellaisista vastaa lähtökohtaisesti kustannuksellaan Maanomistaja).

- ## 5. Kaavoitus ja viranomaispäätökset

Kaavoitus ja muu viranomaispäätöksenteko tapahtuvat normaalissa lakisääteisessä järjestyksessä. Kaupungin toimivaltaiset toimielimet käyttävät päätösvaltaansa itsenäisesti sovellettavan lainsäädännön mukaisesti.

7. Sopimuksen voimassaolo ja yhteistyön kesto

Tämä aiesopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet sen ja Kaupungin hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Aiesopimus on voimassa 31.12.2027 saakka, elleivät Osapuolet kirjallisesti sovi voimassaolon jatkamisesta. Kummallakin Osapuolella on oikeus irtisanoa aiesopimus päättymään välittömästi ilman korvausvastuuta ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

Aiesopimus päättyy kuitenkin tätä aikaisemmin ilman eri toimenpiteitä, jos Hankkeen jatkovalmistelusta, pysäköintipaikkojen esivuokrasopimuksesta tai toteuttamisesta tehdään erillinen lopullinen sopimus tai Osapuolet sopivat kirjallisesti aiesopimuksen päättämisestä. Selvytyden vuoksi, Osapuolten välillä tehtävä sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ei kuitenkaan päättä tätä aiesopimusta.

Kaupungilla on oikeus päättää aiesopimus ilman korvausvastuuta, mikäli Hankkeen ei katsota tukevan kaupungin strategisia tavoitteita tai mikäli Hankkeen edellytykset osoittautuvat riittämättömiksi.

8. Sopimuksen sitovuus

Tämä sopimus on luonteeltaan aiesopimus. Sopimus ilmaisee Osapuolten yhteisen tavoitetilan ja yhteistyön periaatteet, mutta se ei muodosta Osapuolille velvollisuutta toteuttaa Hanketta, hankkia Hankkeen edellyttämiä selvityksiä tai suunnitelmia, tehdä asemakaavamuutosta, vuokrata pysäköintipaikkoja tai solmia lopullisia sopimuksia, ellei myöhemmin erikseen kirjallisesti sovita toisin.

Tämä aiesopimus ei muodosta Kaupungille velvollisuutta vuokrata pysäköintipaikkoja eikä Maanomistajalle velvollisuutta toteuttaa tai vuokrata pysäköintipaikkoja, elleivät Osapuolet myöhemmin tee asiasta erillistä kirjallista sopimusta ja elleivät tarvittavat viranomais-, toimielin- ja muut päätökset ole saaneet lainvoimaa.

9. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan Osapuolten yhteisellä kirjallisella sopimuksella.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisissä neuvotteluissa.

Mikäli erimielisyyttä ei saada ratkaistua neuvotteluteitse, asia ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.