

SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

SOPIJAPUOLET

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

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2026 § , päätös on lainvoimainen

Renor Oy, Y-tunnus 2343526-9
PL 45, 15101 Lahti
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUS. ALUE

Sopimus koskee Porvoon kaupungin kaupunginosan 2 kiinteistöä 638-2-20-7 ja kaupunginosan 6 kiinteistöä 638-6-14-6, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1,3 hehtaaria.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

Maanomistaja omistaa Sopimusalueen.

Korttelin 20 tontilla 7 sijaitsee WSOY-talona tunnettu vanha painotalo, jossa nykyään on monipuolisesti erilaisia yksityisiä ja julkisen sektorin palveluja.

Korttelin 20 kohdalla on voimassa vuonna 1998 ja 1994 vahvistetut asemakaavat. Varhaisempi kaava koskee maanalaisia tiloja. Maanalaisessa kaavassa korttelia 20 koskevan mav-merkinnän mukaan alueelle on osoitettu maanalainen tila väestönsuojia varten. Tilaan saadaan sijoittaa pysäköintilaitoksia, huoltoliikenneväyliä, poistumisteitä, ilmastointikanavia ja -laitteita sekä muita teknisen huollon järjestelmiä. Tilaan saadaan sijoittaa valvonta ja käyttötarpeita palvelevia työtiloja sosiaalityöaloihin enintään kolmea työntekijää varten. Maanalainen tila sijoittuu korkeustasojen N43 -10.0 - +10.0 väliselle alueelle. Myös korttelin 14 tontti 6 kuuluu maanlaiseen asemakaavaan.

Vuoden 1998 asemakaavassa korttelin 20 käyttötarkoitus on K-4 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kaavamääräyksen mukaan tontille saa sijoittaa asuntolatyyppejä asuntoja korkeintaan 20 % kokonaiskerrosalasta. Tontille saa lisäksi sijoittaa julkisia palvelutiloja, hotelli- ja ravintolatiloja, oppilaitoksia ja teollisuustiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, jonka kipinöiden tuhkan, noen savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 60k-m² liike, toimisto- ja hotellitiloja kohti sekä 1 ap / ap k-m² julkisia palvelu-, oppilaitos- ja teollisuustiloja kohti sekä 1 ap / 150 k-m² asuntola-alaa kohti.

Vuoden 1998 asemakaavassa korttelin 20 tontin 7 rakennuksille on annettu kerrosluvuksi IV ja rakennusoikeutta 30300 + h 1500. Ensimmäinen luku osoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku rakennuksen ulkopuolisten porraskäytävien, hissikuilujen ja muiden ulkopuolisten käytävien kerrosalan neliömetrimäärän.

Korttelissa 20 tontilla 7 on suojeltu vanhin rakennus, joka sijoittuu Mannerheiminkadun ja Kaivokadun kulmaan.

Korttelissa 14 on em. maanalaisen kaavan lisäksi voimassa asemakaava vuodelta 1992. Tontin 6 käyttötarkoitukseksi on kaavassa osoitettu AK-19 Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella saa kadunvarren rakennuksen kerrosalasta 50 % olla liike-, toimisto- ym. tiloja. Tontilla tulee olla leikkialaa ja muuta vapaata aluetta vähintään 15 m² / asunto. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 100 k-m² asuintilaa ja 1 ap / 60 k-m² liiketilaa. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina.

Rakennusoikeutta tontille 6 on osoitettu tehokkuusluvulla e= 0,8, mikä tuottaa noin 1478 k-m². Rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu II2/3.

Tontilla 6 asemakaava ei ole toteutunut lainkaan ja alue on tällä hetkellä pysäköintikäytössä.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä 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:

1. Laajentaa asemakaavan käyttötarkoitusta siten, kaavassa on mahdollisimman joustava käyttötarkoituserkintä, joka sallii myös asumisen ja palveluasumisen.
2. Rakennusoikeuden ja rakennusten sijoittelun veloitteet tarkistetaan kaavassa.
3. Tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta ja löytää soveltuva ratkaisu asuinrakennusten sijoittamiseen tontilla 6.

KAUPUNGIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on:

1. Tutkia korttelien kehittämistä monipuolisen keskusta-asumisen sekä liike-, toimisto- opetus- ja palvelutilojen korttelina, mukaan lukien rakennusoikeuden määrän ja pysäköintijärjestelyjen vaihtoehtojen tarkastelu.
2. Varmistaa täydentyvissä kortteleissa riittävät viihtyisät ja vihreät ulko-oleskelutilat sekä hulevesien hallinnan edellytykset.
3. Vahvistaa liike-, toimisto- tai palvelutilojen sijoittamista katutasoon keskustassa.
4. Ottaa huomioon kiinteistöllä oleva säilytettävä rakennuskanta ja siihen liittyvät suojeluarvot ja haasteet.
5. Varmistaa rakentamisen sovittaminen onnistuneesti kaupunkikuvaan korkeatasoisella arkkitehtuurilla massoittelemalla, materiaalien, julkisivujen ja mittakaavan suhteen.

MUUT SOPIMUSEHDOT

1. Asemakaava on mukana kaupungin kaavoitusohjelmassa nimellä WSOY-talo. Tavoitteena on, että asemakaavamutosehdotus on nähtävillä vuoden 2027 loppuun 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 viranomaistahoja. Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereja riittävän määrän työn kuluessa.

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. 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 alueidenkäyttölain 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.

Porvoon kaupunki

Pekka Söyrlä
tonttipäällikkö

Renor OY