
1060/10.00.02.05/2026

Asia

Vuokrattujen tonttien rasittaminen ja rakentamisvelvoitteen uudistaminen ja jatkaminen, Kaupunginhaka 9-776-8 ja 9-776-12 Cassandras Trädgård Ab

Porvoon kaupunki on vuokrannut Cassandras Trädgård Ab (Y-3126961-9) kaksi tonttia asemakaavan 449 Kaupunginhaka alueelta 3.3.2022 päivätyillä maanvuokrasopimuksilla 30 vuoden ajaksi.

Vuokrauksen jälkeen on ilmennyt, että tontin 638-9-776-8 rakennettavuus on merkittävästi vaikeutunut, kun kaupunki rakensi Kaupunginhaantien ja näin muutti alueen kuivatusta. Kuivatuksen varmistamiseksi kaupunki on ehdottanut, että kaupunki rakentaa vuokrattujen tonttien väliin rajalle ojan, jonka ylläpidosta ja valvonnasta vastaa siihen rajautuvien tonttien haltijat.

Ojan pysyvyyden takeeksi kaupunki hakee tonteille 638-9-776-8 ja 638-9-776-12 alueille ojaa varten kiinteistönmuodostamislain 154.1,3 kohdan veden johtamiseen maan kuivattamista varten rasitteen kaupungin hyväksi. Tonttien vuokralainen maa-alueen haltijana suostuu rasitteen muodostamiseen ja maanvuokrasopimuksen täydentämiseen tältä osin.

Tontinvuokralaisen mahdollisuudet rakentaa tontti 638-9-776-8 maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen mukaisesti on arvioitu olleen niin merkittävästi vaikeutuneen tontin kuivatuksen tarpeiden takia, että on arvioitu kohtuulliseksi uudistaa maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoite. Vuokralainen on suostunut rakentamisvelvoitteen uudistamiseen sopimuksen allekirjoittamisesta alkaen.

Tontin vuokralainen on maksanut yhden erän sopimussakkoa syksyllä 2025 ja kaksi erää on sopimuksen perusteella erääntyneet mutta ei vielä laskutettu vuokralaiselta. Koska rakentamisvelvoite uudistetaan ja vaikeudet ovat seuranneet kaupungin toimesta palautetaan vuokralaiselta peritty sopimussakkoerä 1167,69 euroa ja jätetään perutaan jo erääntyneet erät.

Vuokralainen on pyytänyt 21.5.2026 saapuneella hakemuksellaan jatkoa vuokrasopimuksen mukaiselle rakentamisvelvoiteajalle tontilla

638-9-776-12. 3.3.2022 allekirjoitetun vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti tontille tulee rakentaa asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti uudisrakennus, jonka kerrosala on vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain 153 § tai 153 a §:n edellyttämän katselmuksen. Tonttipäällikkö voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikojaksi kaksi kertaa enintään vuoden kerrallaan. Rakentamisvelvoiteaikaa on pidennetty hakemuksesta tonttipäällikön päätöksellä § 21/2025 jo kerran aikaisemmin, 3.3.2026 asti. Rakentaminen tontilla on vuokralaisen mukaan tällä hetkellä jo melkein valmistumassa, ja käyttöönottokatselmus on tarkoitus suorittaa pian.

Toimivallan peruste

Hallintosäännön 40.1

Päätös

Allekirjoitan liitteenä olevan vuokrasopimuksien muutoksen ja rakentamisvelvoitteen uudistamisen sopimuksen. Vuokralaiselle palautetaan tämän jo maksama sopimussakko 1 167,69 euroa ja perutaan jo tähän mennessä erääntyneet erät sopimussakkoja tontista 638-9-776-8.

Porvoon kaupunki jatkaa vuokralaisen kanssa 3.3.2022 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoiteaikaa 3.3.2027 saakka tontilla 638-9-776-12. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti rakentamisvelvoitteen jatkamispäätöksestä veloitetaan 700 euroa. Lisäksi vuokralaiselta peritään vuokrasopimuksen mukaista sopimussakkoa rakentamisvelvoiteajan päättymispäivästä alkaen jatkoaikahakemuksen saapumispäivään saakka (3.3.-21.5.2026).

Pekka Söyriä
Tonttipäällikkö

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***

Lisätietoja antaa:

Maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen mika.lehtonen(at)porvoo.fi
Tontti-insinööri Heini Laankoski heini.laankoski(at)porvoo.fi

Jakelu

vuokralainen
kaupunkikehityslautakunta

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimusohje 14 PV
- 2 suostumussopimusluonnos 638-9-776-8 ja 12