

## Asuintonttien luovuttaminen, Porvoon Energia asemakaava kortteli 115 tontti 21

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 340

Valmistelu- ja lisätiedot  
Tonttipäällikkö Pekka Söyriä  
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunkikehityslautakunta päätti myöntää kokouksessaan 25.9.2018 § 160 suunnitteluvarauksen Pohjola Rakennus Oy Suomelle Porvoon Energia asemakaavamuutoksen mukaiselle tontille 21.

Porvoon kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 26.10.2020 § 325, että

- Porvoon kaupunki myy Pohjola Rakennus Oy Suomelle Porvoon Energia nimisen asemakaavamuutosehdotuksen mukaisen korttelissa 115 sijaitsevan tontin 21. Tontille 21 tehdään tonttijaon muutos, jolla ko. tontti jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Tontit myydään erikseen uuden tonttijaon mukaisesti.
- Lopullisen kaupan Pohjola Rakennus Oy Suomi voi tehdä omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tai muiden määräämiensä lukuun.
- Kauppahinta muodostuu tonttien lainvoimaisen asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden perusteella käyttäen laskuperusteena hintaa 490 euroa per k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuden osalta käyttäen laskuperusteena hintaa 475 euroa k-m<sup>2</sup>
- Lisäksi peritään lohkomiskustannukset.
- Kaupparakirja voidaan allekirjoittaa, kun esisopimuksen mukaiset ehdot ovat täyttyneet.
- Tämä myyntipäätös on voimassa 15 kuukautta esisopimuksen mukaisten ehtojen täytyttyä.

Pohjola Rakennus Suomi Oy ja Porvoon kaupunki allekirjoittavat em. päätöksen perusteella kiinteistökaupan esisopimuksen 27.1.2021. Esisopimuksen mukaan: *Tämä Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja se on voimassa siihen asti, kunnes on kulunut kolme (3) kuukautta siitä, kun tämän Sopimuksen kohdassa 4 määritellyt edellytykset Uusien tonttien kaupan solmimiselle ovat täyttyneet taikka siitä, kun on käynyt selväksi, etteivät Sopimuksen kohdassa 4 määritellyt edellytykset täyty, kuitenkin enintään 31.12.2023 asti.*

Esisopimus on siis voimassa 31.12.2023 asti. Nykyinen asuntomarkkinatilanne on niin haasteellinen, että Pohjola Rakennus

Suomi Oy haluaisi, että yksi tonteista voitaisiin toteuttaa Aran rahoituksen tuella.

Em syistä johtuen Porvoon kaupunginhallituksen tulee tehdä asiassa uusi myyntipäätös ja tämän jälkeen osapuolten tulee allekirjoittaa uusi esisopimus.

Lainvoimaisen Porvoon Energia nimisen asemakaavan mukaan tontti 21 sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-29). Kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai ravintolatiloja vähintään 300 k-m<sup>2</sup> maantasokerroksen katujen puolelle. Liiketilojen julkisivujen tulee olla pääosin näyteikkunaa. Muilta osin julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuuratun tiiltä. Rakennusoikeus tontilla on 6000 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 300 k-m<sup>2</sup> tulee olla liiketilaa. Kaupunki omistaa tontin.

Rakennusoikeuden hinnasta on NewSec Valuation Oy:n 19.11.2018 tehty arvio. NewSec Valuation Oy:ltä on tarkistettu, että arvio on vielä ajantasainen ja tontti voidaan myydä arvion mukaiseen hintaan.

Porvoon kaupunki ja Pohjola Rakennus Oy Suomi ovat päässeet yksimielisyyteen kaupan ehdoista.

Ennen varsinaisia kiinteistökauppojen tekemistä Porvoon kaupungin ja Pohjola Rakennus Oy Suomen välillä tehdään kiinteistökaupan esisopimus, jolla sovitaan lopullisen kaupan ehdoista.

Esisopimusluonnoksen mukaan:

Kaupan kohteena on liitteen 2 mukaisen tonttijakoluonnoksen mukaiset kolme tonttia.

Kauppahinta muodostuu tontin lainvoimaisen asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden perusteella käyttäen laskuperusteena NewSec Valuation Oy:n määrittelemää hintaa 490 euroa per k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuden perusteella käyttäen laskuperusteena hintaa 475 euroa k-m<sup>2</sup>. Liitteenä 2 olevassa tonttijakoluonnoksessa punaisella osoitetulle yhdelle tontille voidaan vapaarahoitteisen hankkeen sijasta toteuttaa vaihtoehtoisesti ARA-rahoitteinen asumisoikeus (ASO) hanke taikka Aran lyhyen taikka pitkän korkotuen mukainen hanke. Mikäli yhdelle tontille toteutetaan ARA- hanke, Myyjä myy kyseisen tontin ARA-hintaan (laskuperusteena käytetään ARAn sallimaa maksimivyyöhykehintaa). Lyhyen korkotuen osalta tontin hinta on 200 euroa / k-m<sup>2</sup>, mikäli ostaja sitoutuu pitämään tontin Aran lyhyen korkotuen ehtojen mukaisena vuokrakohteena vähintään 20 vuotta kiinteistökauppakirjan allekirjoituksesta, muutoin hintana on tontinkäyvän arvon mukainen hinta.

Laadittavan esisopimuksen mukaan osapuolet sitoutuvat solmimaan kiinteistön kauppakirjan, jolla ostaja ostaa ja myyjä myy uudet tontit tonteittain, kun kaikki seuraavat edellytykset ovat kyseisen tontin osalta täyttyneet:

- Uudet tontit on mahdollista toteuttaa kokonaisuudessaan maanpäällisenä ratkaisuna olevana pysäköintinä.

- Porvoon kaupunki on lohkonut uudet tontit liitteenä 2 olevan tonttijakoluonnoksen periaatteen mukaisesti.
- Kaava-alueelle on perustettu tarvittavat rasitteet.
- Ostaja on sopinut Porvoon Veden kanssa, että Mannerheiminkadun puoleisen rakennusalan kohdalla olevan viemärin siirtokustannuksista vastaa ostaja.
- Uuden tontin rakennettavalle uudisrakennukselle tai rakennettaville uudisrakennuksille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.
- Pohjola Rakennus Oy Suomi on tehnyt kulloinkin ostettavaksi tulevan uuden tontin osalta uudisrakennuksen rakentamisen aloittamista koskevan myönteisen aloituspäätöksen tai ostaja on myynyt tulevan hankeyhtiön tontin rakentamista koskevine KVR-urakkasopimuksineen (Pohjola toteuttajana) ja hankeyhtiöllä on velvollisuus lunastaa tontti kaupungilta rakentamattomana.
- Ostajan toimivaltainen päätöksentekoeelin on hyväksynyt kauppakirjan ehtoineen.

Lopulliset kaupat kustakin uudesta tontista tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä määritellyt kyseistä uutta tonttia koskevat edellytykset ovat täyttyneet. Ensimmäinen uuden tontin kiinteistökauppa tehdään kuitenkin joka tapauksessa viimeistään 31.12.2024.

Kauppa voidaan tehdä osapuolten niin yhteisesti sopiessa, vaikka edellä mainitut ehdot taikka osa niistä ei olisikaan täyttynyt.

Mikäli sopimusosapuoli kieltäytyy lopullisen kaupan tekemisestä tämän sopimuskohdan 4 ehtojen täyttymisestä huolimatta, on osapuoli velvollinen suorittamaan toiselle sopimusosapuolelle sopimussakkona 125.000,00 euroa. Sopimussakko toimii kertakaikkisena korvauksena ja ainoana seuraamuksena ko. sopimusrikkomuksesta. Kieltäytynyttä osapuolta ei voida velvoittaa lopullisen kiinteistönkaupan tekemiseen.

Osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan tilanteessa, jossa jokin esisopimuksen kohdassa 4 tarkoitetuista ehdoista jää täyttymättä.

Esisopimus on voimassa enintään 31.12.2026 asti.

Liite 1: Porvoon Energia asemakaava, kaavakartta määräyksineen  
Liite 2. Tonttijakoluonnos Tontin 21 lohkomisesta kolmeksi tontiksi.

Apulaiskaupunginjohtaja

Porvoon kaupunki myy Pohjola Rakennus Oy Suomelle Porvoon Energia nimisen asemakaavan mukaisen korttelissa 115 sijaitsevan tontin 21. Tontille 21 tehdään tonttijaon muutos, jolla ko. tontti jaetaan kolmeksi erilliseksi tontiksi. Tontit myydään erikseen uuden tonttijaon mukaisesti.

Lopullisen kaupan Pohjola Rakennus Oy Suomi voi tehdä omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tai muiden määräämiensä lukuun.

Kauppahinta muodostuu tonttien lainvoimaisen asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden perusteella käyttäen laskuperusteena hintaa 490 euroa per k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuden osalta käyttäen laskuperusteena hintaa 475 euroa k-m<sup>2</sup>. Liitteeseen 2 punaisella merkitty tontti voidaan myydä Aran enimmäistonttihintaan taikka hintaan 200 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi peritään mm. tonttijaonmuutoksesta aiheutuneet kustannukset sekä lohkomiskustannukset.

Tämä myyntipäätös on voimassa 15 kuukautta esisopimuksen mukaisten ehtojen täytyttyä.

Pykälä tarkastetaan heti.

#### Päätös

Porvoon kaupunki päätti yksimielisesti myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle Porvoon Energia nimisen asemakaavan mukaisen korttelissa 115 sijaitsevan tontin 21. Tontille 21 tehdään tonttijaon muutos, jolla ko. tontti jaetaan kolmeksi erilliseksi tontiksi. Tontit myydään erikseen uuden tonttijaon mukaisesti.

Lopullisen kaupan Pohjola Rakennus Oy Suomi voi tehdä omaan, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tai muiden määräämiensä lukuun.

Kauppahinta muodostuu tonttien lainvoimaisen asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden perusteella käyttäen laskuperusteena hintaa 490 euroa per k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuden osalta käyttäen laskuperusteena hintaa 475 euroa k-m<sup>2</sup>. Liitteeseen 2 punaisella merkitty tontti voidaan myydä Aran enimmäistonttihintaan taikka hintaan 200 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi peritään mm. tonttijaonmuutoksesta aiheutuneet kustannukset sekä lohkomiskustannukset.

Tämä myyntipäätös on voimassa 15 kuukautta esisopimuksen mukaisten ehtojen täytyttyä.

Pykälä tarkastettiin heti.