

## Asuintonttien varaaminen AK 549 Tehtaanpuiston puutalot

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 363  
2916/10.00.02.04/2023

Valmistelu- ja lisätiedot  
tonttipäällikkö Pekka Söyrilä [pekka.soyrila@porvoo.fi](mailto:pekka.soyrila@porvoo.fi)

Kaupunkikehityslautakunta päätti kokouksissaan 3.11.2020 § 148 myöntää Avain Yhtiöt Oy:lle suunnitteluvarauksen tuolloin voimassa olleen Porvoon Länsiranta V asemakaavan kortteliin 459. Ko. päätöksen jälkeen alueelle aloitettiin asemakaavan muutos. Suunnitteluvarausta jatkettiin kaavoituksen keskeneräisyyden takia kaksi kertaa.

Asemakaava AK 549 Tehtaanpuiston puutalot on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2022. Asemakaava on tullut voimaan 27.2.2023.

Asemakaava sijoittuu Länsirannan eteläosaan Taidetehtaankadun ja Kultalistankadun risteyksen luoteispuolelle. Pohjoisessa alue sisältää myös Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kiinteistön. Lännessä alue rajautuu vielä keskeneräiseen Tehtaanpuistonimiseen virkistysalueeseen.

Asemakaava-alueen eteläosassa on muodoltaan neliömäinen asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Asuinkorttelin 459 pinta-ala on noin 6 711 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalorakentamiseen 12 270 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asumiseen liittyville yhteiskäyttöisille tiloille on osoitettu rakennusoikeutta 1 410 k-m<sup>2</sup> ja liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi helposti muutettavissa oleville yhteistiloille 200 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa kortteliin osoitettu rakentamisen kokonaismäärä on näin 13 800 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteänä osana piha-aluetta on asemakaavassa erilliseksi autopaikkojen korttelialueekseen (LPA) osoitettu alueen osa, jolla on viitesuunnitelmassa 31 autopaikkaa. LPA-korttelialue on yhteiskäyttöinen Porvoo Campuksen ja asuinkerrostalokorttelin kanssa.

Suunnitteluvarauksen tehnyt Avain Yhtiöt Oy esittää, että Porvoon kaupunki varaisi sille AK 549 Tehtaanpuiston puutalot asemakaavan korttelin 459 AK- tontit 1 ja 2 sekä LPA tontin. Yhtiön tavoitteena on toteuttaa tonteille puukerrostalokokonaisuus. Rakennusoikeus olisi lähtökohtaisesti tarkoitus käyttää pääosin asuinrakentamiseen. Hallintomuodoiksi yhtiö esittää puolet asumisoikeutta ja puolet vuokra-asuntoja vapaarahoitteisena/lyhyellä korkotuella/takausrakentamisella toteutettuna.

Avain Yhtiöt Oy on suomalainen konserni, joka on erikoistunut asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen, rakennuttamiseen, projektinjohtamiseen sekä korjausrakentamiseen.

Yhtiön omistuksessa on vuoden 2023 lopussa lähes 12 500 asumisoikeus-, vuokra- ja palvelukotiasuntoa, joissa asuu yhteensä reilut 18 000 asukasta. Konserni toimii valtakunnallisesti aina pääkaupunkiseudulta Rovaniemelle asti. Porvoossa Avain Yhtiöillä on asuntoja valmiina 291 kappaletta. Yhtiön tavoitteena on rakennuttaa vuosittain 1000 uutta asuntoa keskeisille kasvualueille Suomessa.

Aran päättämä enimmäistonttihinta I vyöhykkeellä on 185 euroa / k-m<sup>2</sup>. Newsec Valuation Oy:n 21.12.2022 päivätyn arvion mukaan korttelin 459 AK- tonttien rakennusoikeuden markkina-arvo on noin 290 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Porvoon kaupungin yleisten tontinluovutusehtojen mukaan kerrostalotontin varaajalta peritään varausmaksuna tonttikohtaisesti 6000 euroa, joka hyvitetään kaupantekotilaisuudessa tai ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä, mikäli tonttia ei luovuteta varausmaksu jää kaupungille. Tonttivaraus on voimassa päätöksestä 8 kuukautta.

Tonttien luovutuksesta päätetään myöhemmin, mikäli osapuolet niin sopivat. Aran enimmäistonttihinnan käyttäminen edellyttää Aran päätöstä.

Liite: Lainvoimainen asemakaava

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Porvoon kaupunki varaa Avain Yhtiöt Oy:lle AK 549 Tehtaanpuiston puutalot nimisen asemakaavan mukaiset tontit 1 ja 2 sekä tontteihin liittyvän LPA - pysäköintialueen. Tämä varauspäätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman. Kaupunki perii varausmaksuna 12 000 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että Porvoon kaupunki varaa Avain Yhtiöt Oy:lle AK 549 Tehtaanpuiston puutalot nimisen asemakaavan mukaiset tontit 1 ja 2 sekä tontteihin liittyvän LPA - pysäköintialueen.

Tämä varauspäätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman. Kaupunki perii varausmaksuna 12 000 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.