

## Tontinluovutuskilpailu Kuninkaanportin Harabackakadun yritystonteista

Kaupunkikehityslautakunta 25.11.2025 § 182  
2615/10.00.02.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot

tonttipäällikkö Pekka Söyrilä, pekka.soyrila@porvoo.fi,  
elinkeinojohtaja Elina Duréault Suomalainen,  
[elina.dureault@porvoo.fi](mailto:elina.dureault@porvoo.fi)

Porvoon kaupungin valtuusto hyväksyi AK 562 Kuninkaanportti, Harabackankatu nimisen asemakaavan 3.9.2025, asemakaava on lainvoimainen.

Asemakaava-alue käsittää moottoritien E17 ja Mäntsäläntien rajaaman lohkon Kuninkaanportin moottoriteliittymän luoteis- ja pohjoispuolella, jonka keskellä kulkee Harabackankatu. Kaava-alue rajautuu Mäntsäläntiehen lounaassa, Kiialan peltoihin luoteessa ja Moottoritiehen länsipuolella.

Asemakaavassa osoitetaan yritystontteja seuraavasti:

Kolme KM-6 merkinnällä osoitettua tonttia. Asemakaavamääräyksen mukaan kyseessä on Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa sellaista seudullista paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni kuten esim. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. kohti. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa, 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa kohti.

Neljä KTY-3 merkinnällä osoitettua tonttia. Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontille saa rakentaa enintään 500 k-m<sup>2</sup> pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja tällainen tila saa olla enintään 30 % rakennetusta kerrosalasta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> teollisuustilaa, 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja toimistotilaa, 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa kohti.

Seitsemän TY-10 merkinnällä osoitettua tonttia.

Asemakaavamääräyksen mukaan kyseessä on Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja ja enintään 10 % tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Tällaisen myymälätilan kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup>. Autopaikkavaraukset: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja myymälätilaa kohti.

Tontit myydään valtuuston hyväksymien Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2025 – 31.8.2026 mukaisin ehdoin.

Tarjouskilpailuun laitetaan seuraavat tontit:

- KM-6 korttelin 381 tontti 2, tontin koko on noin 13928 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5200 k-m<sup>2</sup> ja pohjahinta 936 000 euroa
- KM-6 korttelin 381 tontti 3, tontin koko on noin 10635 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4000 k-m<sup>2</sup> ja pohjahinta 720 000 euroa
- KM-6 korttelin 383 tontti 4, tontin koko on 9986 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4000 k-m<sup>2</sup> ja pohjahinta 720 000 euroa
- KTY-3 korttelin 392 tontti 1, tontin koko on 9238 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3695 k-m<sup>2</sup> ja pohjahinta 591 200 euroa
- KTY-3 korttelin 392 tontti 2, tontin koko on 2416 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 966 k-m<sup>2</sup> ja pohjahinta 154 560 euroa
- KTY-3 korttelin 391 tontti 2, tontin koko on 13349 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5500 k-m<sup>2</sup> ja pohjahinta 880 000 euroa

Tonttien pohjahintoina käytetään Newsecin 12.11.2025 tekemää arviota tonttien arvosta.

Tarjousten tulee täyttää seuraavat kriteerit:

- Tontit tulee rakentaa hyväksytyn asemakaavan ja rakennustapaohjeiden mukaisesti
- Tontteja ei luovuteta yksinomaan varastointiin

Muiden tonttien ostajat valitaan hyväksytyjen tarjousten jättäneiden joukosta seuraavien valintakriteerein:

Laatutekijät yhteensä 50 %

- Liiketoimintakuvaus
- Alustava suunnitelma rakentamisesta
- Työllistämisaikutus, henkilötövuosissa
- Yrityksen liikevaihto ja kannattavuus

Tarjottu hinta 50 %.

Tarjouskilpailu on auki 19.1.2026 - 27.2.2026.

TY-10 tontit myydään NewSecin arvion mukaiseen hintaan asemakaavassa määritettyyn käyttöön sitä mukaa kun kiinnostuneita löytyy.

Liitteet: Asemakaava AK 562 Kuninkaanportti, Harabackankatu

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy, että Kuninkaanportin Harabackankadun yritystonttien tarjouskilpailu järjestetään yllä olevalla tavalla.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä, että Kuninkaanportin Harabackankadun yritystonttien tarjouskilpailu järjestetään yllä olevalla tavalla.