

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Hopean kortteli

Kaupunkikehityslautakunta 20.01.2026
3027/10.02.06/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Tonttipäällikkö Pekka Söyrlä, Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki ja maanomistajat ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta [REDACTED]

Korttelin kohdalla on voimassa vuonna 1994 ja 2008 vahvistetut asemakaavat.

Varhaisempi kaava on maanalaisia tiloja koskeva kaava. Korttelia 18 koskevan map-merkinnän mukaan alue on varattu maanalaiselle tilalle, johon saa sijoittaa väestösuojasta maanpintaan johtavan porras- ja hissikuilun. Lisäksi tilaan saa sijoittaa teknisen huollon järjestelmiä.

Vuoden 2008 asemakaavassa korttelialueen käyttötarkoitus on AL-1/s Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontilla tulee olla leikkialuetta ja muuta vapaata aluetta vähintään 15 m²/asunto. Tontille saa lisäksi sijoittaa julkisia palvelutiloja. Autopaikkavaatimus: 1 ap/asunto ja 1 ap/60 m² liike- ja toimistoalaa kohti. Tontille tulee sijoittaa vähintään 50% autopaikoista. Tämän yli menevät autopaikat tulee sijoittaa kortteleille 19, 25 ja 352 sekä Rihkamatorille rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai maanlaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa suojeltavaksi on osoitettu Mannerheiminkadun varrella oleva ns. Lindroosin talo sekä puutalot Mannerheiminkadun ja Piispankadun varrella. Rakennusoikeutta puutaloilla on yhteensä 750 k-m² ja Lindroosin talolla 900 k-m². Muu rakennusoikeus on yhteensä 2900 k- m². Kaavan sallima korttelitehokkuus on asemakaavan mukaan $4550/3727=1,22$.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on 3727 m².

Sopimuksen tarkoituksena on sopia sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Maanomistajat ovat omalta osaltaan hyväksyneet sopimusluonnoksen. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen ja että sen johdosta maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa tonteille 8 ja 9 noin 47 asunnon kokonaisuus. Tontille 9 suunnitelmissa on rakentaa viisikerroksinen asuinkerrostalo, jonka Mannerheiminkadun puoleiselle sivulle tulee liiketiloja maanpinnan tasolle. Rauhankadun suuntaisessa rakennuksessa osassa kerrosluku pienenee neljään

Rihkamakadun puoleisessa päässä. Sisäpihan puolelle on tulossa maanalainen pysäköintihalli. Rihkamakadun varteen on suunniteltu puurakenteisia aputiloja. Arviomme hankkeen laajuudeksi noin 4500 kerrosneliömetriä tulevista suunnitteluratkaisuihin riippuen. Hanke edellyttää asemakaavan muutosta pysäköinti- ja suojelumääräysten, kerroslukumäärän, rakennusoikeuden ja rakennusalan osalta. Tämänhetkisen kaavan mukainen rakennusoikeus ei ole riittävä kaupallisesti kannattavan kohteen rakentamiseksi.

Kaupungin tavoitteena on

- Tutkia korttelin kehittämistä keskusta-asumiseen sopivana monipuolisen asumisen kohteena, mukaan lukien rakennusoikeuden määrän ja pysäköintijärjestelyjen vaihtoehtojen tarkastelu.
- Vahvistaa liike-, toimisto- tai palvelutilojen sijoittamista katutasoon keskustassa.
- Ottaa huomioon kiinteistöllä oleva säilytettävä rakennuskanta ja siihen liittyvät arvot ja haasteet.
- Varmistaa rakentamisen sovittaminen onnistuneesti kaupunkikuvaan korkeatasoisella arkkitehtuurilla massoittelun, materiaalien, julkisivujen ja mittakaavan suhteen.

Asemakaava on kuulunut kaupungin kaavoitusohjelmaan vuodesta 2023 lähtien. Tavoitteena on, että asemakaavamuutosehdotus on nähtävillä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Sopimuksen mukaan 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 viranomaisista.

Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereita 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.

Tavoitteena on, että kaupunki ja tonttien 638-2-18-8 ja 638-2-18-9 omistajat neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen.

Liite: Sopimusluonnos

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja valtuuttaa tonttipäällikön allekirjoittamaan sopimuksen sekä tekemään sopimukseen teknisluonteisia korjauksia.

Pykälä tarkastetaan heti.