Maankäyttösopimusten periaatteet keskustan alueella

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 269
2693/10.00.00.01/2026

Valmistelu ja lisätiedot
tonttipäällikkö Pekka Söyrilä
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunginvaltuusto on vuonna 2012 hyväksynyt kaupungin maapoliittiset linjaukset ja päättänyt maankäyttösopimusten käytön periaatteista silloin, kun asemakaavamuutos koskee yksityisessä omistuksessa olevaa maata tai kun laaditaan uutta kaavaa yksityisen omistamalle maalle.

Kaupunki solmii yksityisten omistamien alueiden asemakaavojen muuttamisen yhteydessä maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, mikäli maanomistaja merkittävästi hyötyy asemakaavamuutoksesta. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamuutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoitusmerkinnän muodossa. Kaupunki perii myös asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset, kun asemakaavamuutos on yksityisen hakema. Maankäyttösopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu kaupungille asemakaavamuutoksesta aiheutuviin tai jo aiemmin aiheutuneisiin, asemakaavamuutoksen mahdollistaviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksena on yleensä peritty puolet kaavan tuomasta hyödystä.

Porvoon kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.11.2023 § 326 oheisen liitekartan mukaisella alueella Porvoon keskustassa noudatettavista periaatteista maankäyttösopimusten laadinnassa. Päätös oli jatkoa kaupunginhallituksen aiemmalle 1.2.2021 § 34 tehdylle päätökselle.

Päätöksen mukaan oheisen liitekartan mukaisella Porvoon keskustan alueella voidaan käyttää seuraavia periaatteita maankäyttösopimusten laadinnassa 31.12.2026 saakka:

Kaupunki perii maankäyttösopimuskorvausta, joka vastaa 40 % asemakaavamuutoksen tuoman uuden rakennusoikeuden arvosta.

Korvausta ei peritä, mikäli maanomistaja sitoutuu:

- toteuttamaan asemakaavamuutoksen mukaisen asuin- tai liikerakentamishankkeen 5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.
- korvaamaan asemakaavamuutoksen laatimisen kustannukset
- korvaamaan asemakaavamuutoksesta kaupungille aiheutuvat suorat kustannukset kiinteistökohtaisesti, esim. putkien siirrot
- noudattamaan asemakaavan yhteydessä yhteistyössä laadittavaa rakennustapaohjetta ja sen mukaista laatutasoa.

Maankäyttösopimuksessa maanomistaja asettaa vakuuden, jonka arvo on 20 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Jos hanke ei toteudu em. ehdoilla vakuus jää kaupungille, muutoin se palautetaan maanomistajalle.

Yllä olevia periaatteita voidaan käyttää, mikäli hanke ei vaadi merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja.

Porvoon ja koko Suomen asuntomarkkinatilanne on edelleen haasteellinen. Porvoon kaupunkikeskustan elinvoiman kannalta on tärkeää, että keskustaan saadaan uusia asukkaita ja yrityksiä. Kaupungin omistamien alueiden kehittämisen lisäksi olisi tärkeää myös saada yksityisten omistaminen alueiden kaavamuutoshankkeita eteenpäin ja toteutumaan.

Keskustan kehittämishankkeiden edistämiseksi, erityisesti nykyinen markkinatilanne huomioiden, kaupunginhallituksen 20.11.2023 § 326 tekemän päätöksen mukaisia periaatteita tulee voida käyttää vielä 31.12.2030 saakka.

Liite
kartta alueesta

Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus päättää, että oheisen liitekartan mukaisella Porvoon keskustan alueella voidaan käyttää seuraavia periaatteita maankäyttösopimusten laadinnassa 31.12.2030 saakka:
Kaupunki perii maankäyttösopimuskorvausta, joka vastaa 40 % asemakaavamuutoksen tuoman uuden rakennusoikeuden arvosta.
Korvausta ei peritä, mikäli maanomistaja sitoutuu:
- toteuttamaan asemakaavamuutoksen mukaisen asuin- tai liikerakentamishankkeen 5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

- korvaamaan asemakaavamuutoksen laatimisen kustannukset
- korvaamaan asemakaavamuutoksesta kaupungille aiheutuvat suorat kustannukset kiinteistökohtaisesti, esim. putkien siirrot
- noudattamaan asemakaavan yhteydessä yhteistyössä laadittavaa rakennustapaohjetta ja sen mukaista laatutasoa.

Maankäyttösopimuksessa maanomistaja asettaa vakuuden, jonka arvo on 20 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Jos hanke ei toteudu em. ehdoilla vakuus jää kaupungille, muutoin se palautetaan maanomistajalle.

Yllä olevia periaatteita voidaan käyttää, mikäli hanke ei vaadi merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja.

Päätös
Kaupunginhallitus päätti, että oheisen liitekartan mukaisella Porvoon keskustan alueella voidaan käyttää seuraavia periaatteita maankäyttösopimusten laadinnassa 31.12.2030 saakka:

Kaupunki perii maankäyttösopimuskorvausta, joka vastaa 40 % asemakaavamuutoksen tuoman uuden rakennusoikeuden arvosta.

Korvausta ei peritä, mikäli maanomistaja sitoutuu:
- toteuttamaan asemakaavamuutoksen mukaisen asuin- tai liikerakentamishankkeen 5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.
- korvaamaan asemakaavamuutoksen laatimisen kustannukset
- korvaamaan asemakaavamuutoksesta kaupungille aiheutuvat suorat kustannukset kiinteistökohtaisesti, esim. putkien siirrot
- noudattamaan asemakaavan yhteydessä yhteistyössä laadittavaa rakennustapaohjetta ja sen mukaista laatutasoa.

Maankäyttösopimuksessa maanomistaja asettaa vakuuden, jonka arvo on 20 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Jos hanke ei toteudu em. ehdoilla vakuus jää kaupungille, muutoin se palautetaan maanomistajalle.

Yllä olevia periaatteita voidaan käyttää, mikäli hanke ei vaadi merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja.