

2394/10.00.02.04/2025

Asia

**Maanvuokrasopimuksen muuttaminen,
Kaupunginhaka, 638-5-754-8 ja 638-5-755-4, Kiinteistö
Oy Tarmolan Mestarintalo**

Kiinteistö Oy Tarmolan Mestarintalo (y-tunnus 1779941-0) on vuokrannut kaupungilta tontin 638-5-754-8 13.1.2016 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Vuokrattu alue on noin 4837 m², rakennusoikeutta 2419k-m² ja oli merkitty asemakaavassa 167 kaupunginhaka TKL, eli teollisuus-, liike- ja toimisto- sekä varastorakennusten korttelialue.

Maanvuokrasopimuksella uusittiin aiempi maanvuokrasopimus vuodelta 1990. Nykyinen maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2035 asti ja vuokra-alueella on käytetty 1061k-m² rakennusoikeutta.

Vuokrasopimuksen jälkeen Porvoon kaupunki on muuttanut alueen asemakaavaa. Nyt alueella voimassa oleva asemakaava 500 Loviisantien yrittäjäalue on hyväksytty 30.8.2017 ja on lainvoimainen.

Asemakaavassa vuokrattu alue on merkitty KTY-2, eli toimitilarakennusten korttelialue. Kerrosalasta enintään 50 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöltä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Asemakaavanmuutoksessa muutettiin myös noin 294 m² alue vuokra-alueesta katualueeksi samalla vähentäen vuokra-alueen rakennusoikeutta.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 2.8 mukaan vuokralainen on velvollinen luovuttamaan kaupungille alueen, jos kaupunki tarvitsee sitä katualueeksi.

Osapuolet ovat sopineet maanvuokrasopimuksen vuokra-alueen muutoksesta uuden asemakaavan 500 mukaiseksi tontiksi 638-5-755-4 ja katualueen luovuttamisesta kaupungille. Vuokra-alueen koko pienenee ja on muutoksen jälkeen noin 4543 m² ja rakennusoikeus 2272 k-m².

Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukainen perusvuokra 8466,50 euroa lasketaan vähentyneen rakennusoikeuden verran. Nykyisen sopimuksen muita ehtoja ei muuteta.

Toimivallan peruste

Porvoon kaupunginvaltuuston 25.2.2025 hyväksymän hallintosäännön mukaan: tonttipäällikkö solmii kaupungin puolesta maanvuokrasopimukset, joiden tarkistamaton arvo vuokra-ajalta on korkeintaan 500 000 euroa lukuun ottamatta yleisiä alueita koskevia vuokrasopimuksia

Päätös

Kiinteistö Oy Tarmolan Mestarintalon vuokrasopimusta muutetaan kohdistumaan tonttiin 638-5-755-4. Muutoksen jälkeen vuokra-ala on noin 4543 m² ja rakennusoikeus 2272 k-m². Nykyisen maanvuokrasopimuksen perusvuokraa lasketaan vähentyneen rakennusoikeuden verran. Uusi perusvuokra on 7950,25 euroa. Nykyisen sopimuksen muita ehtoja ei muuteta.

Pekka Söyriä
Tonttipäällikkö

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***

Lisätietoja antaa:

Maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen mika.lehtonen(at)porvoo.fi

Jakelu

Kiinteistö Oy Tarmolan Mestarintalo
kaupunkikehityslautakunta

Liitteet

- 1 1 Oikaisuvaatimusohje 14 PV
- 2 Karttaliite 638-5-755-4 ja 638-5-754-8