

2747/10.00.02.04/2025

Asia

Tontinosan varaaminen Kokonniemi tontti 638-27-2503-1

Porvoon verkkopalloseura ry ja Porvoon kaupunki ovat käyneet neuvotteluja uuden tennishallin rakentamisesta Porvooseen.

Neuvotteluissa on päädytty oheisen liitekartan mukaiseen Kokonniemeen Uusimaa Areenan eteläpuolella sijaitsevaan noin 4900 m²:n suuruiseen osaan tontista 638-27-2503-1.

Tontin 638-27-2503-1 pinta-ala on 12998 m²:ä ja se sijaitsee Kokonniemessä osoitteessa Lapinniementie 27. Tontilla sijaitsee Uusimaa Areena, jonka koko on rakennus – ja huoneistorekisterin mukaan 3966 k-m²:ä.

Tontti sijaitsee Lapinniementie nimisellä asemakaava-alueella. Asemakaavan mukaan kyse on Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YU-2). Alueelle saa rakentaa urheilutoiminnalle tarpeellisia toimistotiloja. Korttelialuetta koskee myös mm. erityismääräys 2§: Rakennukset tulee huolellisesti sopeuttaa ympäristöön ja olemassa oleviin rakennuksiin.

Asemakaavan mukainen enimmäisrakennusoikeus on 13 000 k-m²:ä, josta on jäljellä noin 9000 k-m²:ä. Tontille saa rakentaa enintään II kerroksisia rakennuksia.

Porvoon verkkopalloseura ry:n tavoitteena on rakentaa alueelle 2975 k-m² :n suuruinen tennishalli. Mikäli tontinosa vuokrataan/myydään ja halli rakennetaan, tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 6000 k-m²:ä, jota ei voida toteuttaa.

Perusteluinaan Porvoon verkkopalloseura ry esittää mm. seuraavaa: Tennis on liikunta- ja urheilulajina yksi suosituimmista ja harrastajamäärät ovat merkittäviä. Porvoossa on toiminut vain yksi halli, jossa on kaksi sisäkenttää. Kyseinen halli on yksityinen ja se on rakennettu vuonna 1986, se sijaitsee kaupungilta vuokratulla maa-alueella, jonka vuokrasopimus loppuu 2026. Lisäksi nykyisin käytössä olevat kaksi sisäkenttää eivät riitä tenniksen harrastamisen tarpeisiin yli 50 000 asukkaan kaupungissa.

Seurassa on aktiivisia jäseniä yli 200 ja sen lisäksi on paljon lajia muuten harrastavia kaupunkilaisia. Uuteen halliin on suunnitteilla neljä kenttää, joka vastaisi Porvoon tarvetta sisäkenttien määrälle. Tämä tontti, josta on kyse, on kuitenkin luonnontilainen ja on maaperältään huono rakentamiselle. Tennishallin rakentaminen ja toiminta tulee tapahtumaan liiketaloudellisin perustein, jossa siis kenttämaksuilla katetaan hallin investointi sekä käyttökulut.

Porvoon kaupunki on katsonut, että nykyisen hallin vuokrasopimusta voidaan jatkaa ainakin kahdella vuodella eli se olisi voimassa 2028 kesään. Alueelle laaditaan uutta asemakaavaa mm. asuinrakentamiseen ja halli puretaan, kun ko. asemakaavaa aletaan toteuttamaan. Tämän jälkeen Porvoossa ei ole rakennusta, jossa tennistä voisi harrastaa halliolosuhteissa. Uusi tennishalli sopii hyvin Kokkonniemeen, rakenteilla olevan liikuntakeskuksen läheisyyteen.

Alueen maaperä on haasteellinen, ko. alueella tehdään uusia maaperätutkimuksia, aiempien tutkimusten perusteella tontinosan esirakentaminen maksaisi noin 600 000 – 1 milj. euroa. Esirakentamisesta ja sen kustannusten maksamisesta sovitaan erillisellä päätöksellä.

Newsecin vuonna 2021 tekemän arvion mukaan tontinosan käypä markkina-arvo on 16 euroa / maa-m². NewSecin mukaan arvio on edelleen ajantasainen. 4900 m²:n suuruinen tontin osa on mahdollista vuokrata taikka ostaa, Porvoon vuokratessa muita kuin asuintontteja vuosivuokrana peritään 7 % tontin käyvästä arvosta, tässä tapauksessa indeksiin sidottu vuosivuokra olisi 5488 euroa. Tontin myyntihinta on tällä hetkellä 78 400 euroa. Vuosivuokra ja tonttihinta perustuvat tontin arvoon esirakentamattomana.

Porvoon kaupungin yleisten tontinluovutusehtojen mukaan yritystontin varaajalta peritään varausmaksuna tonttikohtaisesti 600 euroa, joka hyvitetään ensimmäisessä vuokrassa taikka kauppasummassa, mikäli tonttia ei luovuteta varausmaksu jää kaupungille. Tonttivaraus on voimassa päätöksestä 8 kuukautta.

Tontin vuokraamisesta taikka myymisestä päätetään erikseen, mikäli mm. esirakentamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista on sovittu erikseen.

Perustelut: Hallin rakentaminen on alueen asemakaavan mukaista ja tennishalli soveltuu hyvin Kokkonniemeen. Tontin osan

varaaminen on valtuuston hyväksymien tonttien yleisten luovutusehtojen mukaista. Tontin arvo on määritetty ulkopuolisen arvion perusteella.

Toimivallan peruste

Porvoon kaupunginvaltuuston 3.9.2025 hyväksymän hallintosäännön mukaan: tonttipäällikkö päättää kiinteän omaisuuden, vuokraoikeuksien ja erityisten etuuksien ostamisesta ja myymisestä sekä maa-alueiden vaihtamisesta, ellei kauppahinta tai vaihdossa kaupungin luovuttaman maa-alueen arvo mahdollisine välirahoineen ylitä 500 000 euroa.

Päätös

Porvoon kaupunki varaa Lapinniemen asemakaava-alueelta oheisen liitekartan mukaisen noin 4900 m²:n suuruiseen osan tontista 638-27-2503-1 Porvoon verkkopalloseura ry:lle. Tämä päätös on voimassa 8 kuukautta päätöksen saatua lainvoiman.
Porvoon kaupunki perii varausmaksuna 600 euroa.

Pekka Söyriä
Tonttipäällikkö

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***

Lisätietoja antaa:

pekka.soyrila(at)porvoo.fi

Jakelu

Kaupunkikehityslautakunta
Porvoon verkkopalloseura ry

Liitteet

- 1 1 Oikaisuvaatimusohje 14 PV
- 2 Liitekartta tontinosa 27-2503-1