

2747/10.00.02.04/2025

Asia

**Tontinosan varauspäätöksen voimassaolon jatkaminen Kokkonniemi tontti 638-27-2503-1**

Tonttipäällikkö päätti varata noin 4900 m<sup>2</sup>:n suuruiseen osan tontista 638-27-2503-1 Porvoon verkkopalloseura ry:lle päätöksellään 17.11.2025 § 114.

Tontinvarauspäätös on voimassa 10.8.2026 saakka. Porvoon verkkopalloseura ry on ilmoittanut haluavansa jatkaa varaustaan seuraavin perusteluin:

*Porvoon Verkkopalloseura valmistelee uuden tennishallin rakentamista ja hankekehitystä on tehty aktiivisesti. Hankkeelle haettiin rahoitusta mm. valtion liikuntapaikkarakentamiseen tarkoitetuista varoista. Tätä ei saatu, mutta hankkeen valmistelu mukaan lukien rahoituksen kasaaminen jatkuu. Välttämätön tarve Porvoon uudelle tennishallille on edelleen olemassa, koska vanhan hallin sopimus loppuu vuonna 2028. Kaupungista ei ole voitu osoittaa muuta soveltuvaa tonttia, joten siksi tontin varauksen jatkaminen on tarpeellista. Lisäsyynä on jo tehdyt selvitystyöt kyseiselle tontille kuten maaperän tutkimukset. Hankkeen nykytilanteen mukaan rahoitus tulisi selvittää syksyllä -26, tai viimeistään keväällä 2027, jos edelleen tarvitaan valtion tukirahaa.*

Tontin 638-27-2503-1 pinta-ala on 12998 m<sup>2</sup>:ä ja se sijaitsee Kokkonniemessä osoitteessa Lapinniementie 27. Tontilla sijaitsee Uusimaa Areena, jonka koko on rakennus – ja huoneistorekisterin mukaan 3966 k-m<sup>2</sup>:ä.

Porvoon verkkopalloseura ry:n tavoitteena on rakentaa alueelle 2975 k-m<sup>2</sup> :n suuruinen tennishalli. Mikäli tontinosa vuokrataan ja halli rakennetaan, tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 6000 k-m<sup>2</sup>:ä, jota ei voida toteuttaa.

Newsecin vuonna 2021 tekemän arvion mukaan tontinosan käypä markkina-arvo on 16 euroa / maa-m<sup>2</sup>. NewSecin mukaan arvio on edelleen ajantasainen. 4900 m<sup>2</sup>: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.

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.

Valtuuston hyväksymien tonttien yleisten luovutusehtojen mukaan: Tontin varausaikaa tai luovutus päätöksen voimassaoloaikaa voidaan perustellusta syystä jatkaa enintään kaksi kertaa, korkeintaan 6 kuukautta kerrallaan. Luovutus päätöksen voimassaoloajan jatkamisesta peritään tonttikohtaisesti 600 € suuruinen lisämaksu. Lisämaksua ei hyvitetä kauppasummassa tai vuokrassa.

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

Perustelut :

Porvoon verkkopalloseura ry on esittänyt riittävät perusteet vuokrauspäätöksen voimassaolon jatkamiselle kuudella kuukaudella. Kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten tontinluovutusehtojen mukaan tontin varaus päätöksen voimassaoloaikaa voidaan jatkaa kuusi kuukautta.

Toimivallan peruste

Porvoon kaupunginvaltuuston 10.12.2025 hyväksymän hallintosäännön 40.1 kohdan mukaan tonttipäällikkö myöntää jatkoajan asuin- ja yritystonttien tonttivarauksiin kaupunginvaltuuston hyväksymien luovutusehtojen mukaisesti.

Päätös

Porvoon kaupunki jatkaa tonttipäällikön 17.11.2025 § 114 tekemän päätöksen voimassaoloaikaa kuudella kuukaudella. Porvoon kaupunki perii tästä päätöksestä lisämaksuna 600 euroa.

Pekka Söyriä  
Tonttipäällikkö

*\*\*\* Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu \*\*\**

Lisätietoja antaa: etunimi.sukunimi(at)porvoo.fi

Jakelu

Kaupunkikehityslautakunta  
Porvoon verkkopalloseura ry

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimusohje 14 PV
- 2 Liitekarta tontinosan vuokraus tontti 638-27-2503-1