

## **Rivitalotonttien luovuttamisen yleiset perusteet**

Ote kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 22.5.2017 § 363:

”Ote teknisen lautakunnan pöytäkirjasta 16.5.2017 § 1064:

”Kaupunginvaltuuston päätöksellä 24.4.2017 § 65 hyväksytty hallintosääntö tulee voimaan 1.6.2017. Hallintosäännön 28 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan tekninen lautakunta päättää enintään 100.000 euron arvoisten kiinteistöjen luovuttamisesta kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti.

Tekninen lautakunta on 24.1.2017 (§ 98) silloin voimassa olleen johtosääntönsä perusteella päättänyt valmistelua koskeva ohjeeksi rivitalotonttien hinnoittelusta ja luovutustavasta. Niiden ei voida katsoa enää perustuvan kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin perusteisiin. Uuden hallintosäännön perusteella hinnoittelu ja luovutustapa on tarpeen esittää valtuuston vahvistettavaksi.

### **Oheismateriaali**

Teknisen lautakunnan päätös 24.1.2017 § 98 oheismateriaaleineen

### **Omistamisen yksikön johtajan päätösehdotus**

Tekninen lautakunta esittää kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että rivitalotonttien luovuttamisen yleisiksi perusteiksi vahvistetaan teknisen lautakunnan päätöksen 24.1.2017 § 98 mukainen hinnoittelu ja luovutustapa.

Lisätietojen antaja Kiinteistöpäällikkö Antti Kilkku, puh. 044 701 1811

Täytäntöönpano Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

Tekninen palvelukeskus/kiinteistövarallisuus

### **Teknisen lautakunnan päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.”

### **Oheismateriaali**

Teknisen lautakunnan päätös 24.1.2017 § 98 oheismateriaaleineen

### **Kaupunginjohtajan päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että rivitalotonttien luovuttamisen yleisiksi perusteiksi vahvistetaan teknisen lautakunnan päätöksen 24.1.2017 § 98 mukainen hinnoittelu ja luovutustapa.

Lisätietojen antaja Kiinteistöpäällikkö Antti Kilkku, puh. 044 701 1811

Täytäntöönpano Kaupunginvaltuusto  
Tekninen palvelukeskus/kiinteistövarallisuus

### **Kaupunginhallituksen päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.”

### **Oheismateriaali**

Teknisen lautakunnan päätös 24.1.2017 § 98 oheismateriaaleineen

### **Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto päättää, että rivitalotonttien luovuttamisen yleisiksi perusteiksi vahvistetaan teknisen lautakunnan päätöksen 24.1.2017 § 98 mukainen hinnoittelu ja luovutustapa.

**Lisätietojen antaja** Kiinteistöpäällikkö Antti Kilkku, puh. 044 701 1811

**Täytäntöönpano** Tekninen palvelukeskus/kiinteistövarallisuus

**Käsittely kokouksessa** Tommi Raunela jätti seuraavan toivomusponnen: "Kaupunginhallitus nimeää valiokunnan valmistelemaan maapoliittista ohjelmaa, jossa määritellään luovutusmenettely, tonttien hinnoittelu ja muut maapoliittiset linjaukset."

### **Kaupunginvaltuuston päätös**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen.

Työjärjestyksensä mukaisesti kaupunginvaltuusto lähetti toivomusponnen kaupunginhallitukselle valtuuston päätösten täytäntöönpanon yhteydessä käsiteltäväksi.

## TELA 24.01.2017, § 98, Rivitalotonttien hinnoittelu ja luovutustapa

Vuosina 2012-2016 kaupunki on luovuttanut rivitalotontteja osa-alueittain seuraavasti:

	2012	2013	2014	2015	2016	Yhteensä
Pohjoinen Maa-Pori	6	1	2	1	1	11
Itäinen Maa-Pori	0	0	0	0	0	0
Läntinen Maa-Pori	2	4	0	5	6	17
Meri-Pori I	0	0	0	0	0	0
Meri-Pori II	0	0	0	0	0	0
Noormarkku	0	1	0	0	0	1
Lavia	-	-	-	0	0	0
Yhteensä	8	6	2	6	7	29

Rivitalotontit on laajempaa joukkona hinnoiteltu viimeksi kaupunginvaltuuston päätöksellä 9.12.2013 § 254. Elinkustannusindeksin keskiarvoluku oli 1890 vuonna 2013 ja 1913 vuonna 2016. Tällä mittarilla inflaatio on kolmen viimeisen vuoden aikana ollut yhteensä 1,2 %. Hinnoittelua on nyt tarkasteltu myös suhteessa kantakaupungin alueen rivitalotonttien hintavyöhykeselvitykseen, joka saatiin omakotitonttien hinnoittelun yhteydessä vuonna 2015.

Rivitalotonttien kysyntä kantakaupungin ulkopuolella on ollut jo pitkään heikkoa. Siihenkin nähden tarjolla olevien tonttien hinnoittelu voidaan pitää entisellään Uudessaaniityssä, Metsämaalla, Enäjärvellä, Kaanaassa ja Finpyyissä (kaikissa 41 €/k-m<sup>2</sup>). Lavian Salaplakkarissa olevaa rivitalotonttia (Katrinpolku 5) ei ole Porin aikana hinnoiteltu. Kiinteistövarallisuus esittää siellä yksikköhinnaksi 25 €/k-m<sup>2</sup>. Nämä hinnoittelut ovat myös vertailukelpoisessa suhteessa alueiden omakotitonttien voimassa oleviin hinnoitteluihin.

Rivitalotontteja ja niihin verrattavia pienkerrostalotontteja on edellä mainittujen lisäksi luovutettavissa seuraavasti:

- Vähäraumalla uudelleen kaavoitettu palaneen VPK-talon tontti (Noukantie 10)
- Ruosniemessä uudelleen kaavoitettu rivitalotontti (Kurjentie 2)
- Viikinäisissä pienkerrostalotontti (Pelle Miljoonantie 1) sekä varattu, uudelleen kaavoitettu rivitalokortteli (Viikinäisenpiha 2-14)
- Reposaaressa vuoden 2008 loma-asuntomessualueen kaksi pienkerrostalotonttia (Luotsikatu 1 ja Satamapolku 3)

Reposaaressa pienkerrostalotonttien hinnoittelu on pidetty ennallaan messuprojektista lähtien. Hintataso (80-90 €/k-m<sup>2</sup>) on korkeahko eikä kysyntää ehkä siitäkään syystä ole ollut. Kiinteistövarallisuus esittää uudeksi hinnoitteluksi yksikköhintaa 60 €/k-m<sup>2</sup>.

Viikinäisissä rivitalotontit on viimeksi luovutettu yksikköhinnalla 66 €/k-m<sup>2</sup>. Kiinteistövarallisuus esittää uudeksi hinnaksi 70 €/k-m<sup>2</sup>.

Vähärauman ja Ruosniemen tontteihin on jo kohdistunut jonkun verran kysyntää. Vähärauman tontilla on asemakaavassa suojeltu pieni (n. 40 m<sup>2</sup>) kivinen varastorakennus, joka pitää luovuttaa tontin mukana. Kiinteistövarallisuus esittää, että nämä tontit myydään hintakilpailun perusteella. Alimmaksi hyväksyttäväksi hinnaksi esitetään Vähärauman tontille 90.000 € (n. 68 €/k-m<sup>2</sup>, sisältää rakennuksen) ja Ruosniemen tontille 40.000 € (n. 52 €/k-m<sup>2</sup>).

Maapoliittisen ohjelman (KV 1.2.1999) mukaisesti rivitalotontit on luovutettu vain myymällä. Niiden vuokraaminen on ollut mahdollista vain eräissä poikkeustapauksissa. Noudatetun politiikan historialliset juuret liittyvät keskeisesti väestönsuojan rakentamisvelvollisuuteen yli 600 k-m<sup>2</sup>:n hankkeissa, joissa suurempaa sallittua rakennusoikeutta jätettiin sen vuoksi käyttämättä, mutta koko rakennusoikeuden perusteella laskettu vuokra siirtyi huoneistojen ostajien kannettavaksi. Uuden, 1.7.2011 voimaan tulleen pelastuslain mukaan väestönsuojan rakentamisvelvollisuus syntyy vasta yli 1.200 k-m<sup>2</sup>:n hankkeissa. Rivitalotonttien rakennusoikeudet jäävät säännönmukaisesti pienemmiksi. Sen ja vaimean kysynnän perusteella kiinteistövarallisuus esittää, että kantakaupungin ulkopuolella sijaitsevat rivi- ja pienkerrostalotontit voitaisiin luovuttaa myös vuokraamalla.

Tonttien joukkohinnoittelu ja tarjouskilpailun järjestäminen ovat valmistelua koskevia päätöksiä. Varsinaiset muutoksenhakukelpoiset päätökset tehdään aina erikseen, kun päätetään kunkin tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

## Oheismateriaali

Rivitalotonttien hinnoittelu, KV 9.12.2013 § 254

Sijaintikartat

- Vähärauma, Noukantie
- Ruosniemi, Kurjentie
- Viikinäinen, Viikinäisenpiha ja Pelle Miljoonantie
- Reposaaari, Luotsikatu ja Satamapolku
- Salaplakkari, Katrinpolku

## Omistamisen yksikön johtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää valmistelua koskeviksi ohjeiksi seuraavaa:

- Rivi- ja pienkerrostalotontteja tarjotaan ostettavaksi sekä kantakaupungin ulkopuolella myös vuokrattavaksi seuraavin yksikköhinnoin:

Kaupunginosa	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> /v
35. Uusiniitty	41,00	2,05
38. Metsämaa	41,00	2,05
39. Enäjärvi	41,00	2,05
61. Kaanaa	41,00	2,05
69. Viikinäinen	70,00	-
71. Reposaaari	60,00	3,00
81. Finpyy	41,00	2,05
92. Salaplakkari	25,00	1,25

- Hinnat sisältävät aiemmin erikseen perityn tontin mittaus- ja rekisteröintimaksun.
- Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) vuoden 2016 vuosikeskiarvoon 1913.
- Asuinpientalojen (AP-24) tontin Vähärauma 609-25-9-11 myymisestä rakennuksineen järjestetään tarjouskilpailu, jossa alimmaksi hyväksyttäväksi hinnaksi ilmoitetaan 90.000 €.
- Muodostettavan rivitalotontin (AR) Ruosniemi 609-51-175-3 myymisestä järjestetään tarjouskilpailu, jossa alimmaksi hyväksyttäväksi hinnaksi ilmoitetaan 40.000 €.

**Lisätietojen antaja** Kiinteistöpäällikkö Antti Kilkku, puh. 044 701 1811

**Täytäntöönpano** Omistamisen yksikkö/kiinteistövarallisuus

## Teknisen lautakunnan päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.