

Allmänna tomtöverlåtelsevillkor och priser 1.9.2025–31.8.2026

Stadsutvecklingsnämnden 08.04.2025 § 52
632/10.00.02.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
Beredning och ytterligare uppgifter: tomtchef Pekka Söyriä,
tomtingenjör Mervi Fors, markanvändningsingenjör Leevi
Valkeavirta, förnamn.efternamn(at)borga.fi

Allmänt

Stadsfullmäktige fastställer årligen överlåtelsevillkoren och priserna för tomter i detaljplaneområden. De nuvarande priserna och villkoren gäller till 31.8.2025. De priser och villkor som fastställs nu föreslås gälla 1.9.2025–31.8.2026. Genom att styra överlåtelsen av tomter strävar man efter att se till att tomtutbudet i staden är på bra nivå och att det byggs på de tomter som överläts.

Borgå stads nya egnahemstomter kan sökas en gång om året, på hösten. Hösten 2025 är det meningen att överlåta nya egnahemstomter i Vårdalsängen. Tomter överläts både med fast pris och genom anbud. I anbudsbegäran fastställs minimipriset för varje tomt. Om en tomt inte reserveras på hösten, bjuds tomten ut till fast pris i fortlöpande ansökning enligt minimipriset. Den som får en tomt till fast pris kan antingen köpa eller arrendera tomten. Egnahemstomter kan också säljas från fall till fall genom auktion.

För att säkerställa kvaliteten på byggandet kontrollerar byggnadsinspektören, innan tomten överläts, bland annat att byggprojektet stämmer överens med detaljplanen på basis av de preliminära byggnadsplanerna som lämnats in av den som reserverat tomten.

De allmänna tomtöverlåtelsevillkoren som nu ska fastställas (bilaga 2) har strukturerats på ett nytt sätt och där har även gjorts tillägg, som preciserar förfarandet för tomtöverlåtelsen i olika situationer. Ändringarna har märkts ut i texten.

Marknadsläge och situation för överlåtelser

I Haiko har överlåtits egnahemstomter i en jämn takt under hela året. I övriga områden har efterfrågan på tomter saktat ned och tomtreserveringar har annullerats eller staden har fått tomterna tillbaka.

I mitten av mars har staden sammanlagt 18 egnahemstomter som man kan ansöka om fortlöpande. Dessa tomter finns i Hindhår, Äppelgården, Kerko, Vårdalen, Majberget och Finnby. Tomterna är antingen sådana som marknadsförts tidigare men som inte reserverats, eller sådana som har varit reserverade men där reserveringen sagts upp.

Småhustomter i radhus-/bolagsform finns i huvudsak i Majberget. I området marknadsförs 7 tomter. Förutom Majberget finns det en ledig tomt i Haiko.

Det finns en ledig tomt för flervåningshus i Majberget. Föravtal om fastighetsköp har slutits om tomterna enligt detaljplanen Borgå Energi, de första två tomtköpen har gjorts i mars. Den ena av tomterna i detaljplaneområdet Fabriksparkens trähus och två tomter i detaljplaneområdet Institutgränd väntar på behandling av Ansökningarna. Som det nu ser ut kommer dessa tomter att säljas under detta år. Det förs förhandlingar om försäljningen av tomterna i tråkvarteret på västra åstranden. OP Koti Uusimaa Oy har marknadsfört tomterna till ett stort antal byggföretag.

För tillfället finns det 7 företagstomter i Ölstens som marknadsförs och 14 i Stadshagen. I Ölstens finns en reserverad företagstomt. Alla tomter i Kungsporten är reserverade. De tomter som staden äger i Sköldviks företagsområde är alla utom ett lediga. Köpet av tomten för ABC i Hornhattula genomförs under våren/början av sommaren.

Liksom föregående året har antalet affärer mellan privatpersoner när det gäller obbyggda egnahemstomter i detaljplaneområden varit på en låg nivå under 2024, på grund av situationen på fastighetsmarknaden. Tomtpriserna har ändå fortfarande varit på samma nivå som förut.

Uppgifterna om tomtköp framgår av bilagan. I bilagan finns också prisuppgifter om egnahemstomter i referenskommuner.

Situationen i byarna

Stadsfullmäktige beslutade år 2024 på förslag av stadsstyrelsen att sänka tomtpriserna i Hindhår från 25 till 20 euro. Efter ändringen har det kommit flera förfrågningar om Carlandersvägens tomter, vid skrivande stund är en tomt arrenderad och tre andra reserverade.

Eftersom prissänkningen har haft en tydlig positiv inverkan på marknadsläget i Hindhår, är det i den rådande situationen på fastighetsmarknaden skäl att förlänga den, även på grund av de besvärliga grundläggningsförhållandena på Carlandersvägens tomter. Prissänkningen skulle ändå inte på basis av förslaget gälla andra områden i Hindhår, inklusive köpriset på de tomter som staden nu utarrenderar. Ett kvadratmeterpris på 25 euro är i samma storleksklass som i privata tomtköp det senaste årtiondet. Också det nuvarande tomtpriset i Kerko motsvarar långtidsmedeltalet.

I tomtöverlåtelsevillkoren föreslås dessutom att omfattningen på byggnadsskyldigheten sänks på tomterna i byarna, då våningsytan som anvisats på tomten är stor och den nuvarande trenden förespråkar mindre egnahemshus, varvid det har kunnat vara svårt att uppnå det tidigare kravet på att uppfylla 50 % av byggandet.

Prissättning av tomter

Stadens område har delats in i priszoner. Priszonerna har märkts ut på de bifogade kartorna. Med priszonerna fastställs samtidigt priserna för inlösen av arrendetomter och de priser som används då arrendeavtal förnyas.

Varje tomt i Sköldviks företagsområde prissätts separat baserat på en utomstående uppskattning. I Kungsporten fastställs priserna för företagsparken som ligger norr om Mäntsälavägen, tomterna som gränsar till motorvägen samt företagsområdet vid Hornhattula från fall till fall.

Reserveringsavgiften för företagstomter föreslås ändras från 600 euro till 6 000 euro vid alla områden utom Ölstens och Östermalms-Stadshagens områden, där företagstomterna är mindre än i andra områden. Ändringen skulle därefter gälla till exempel företagsområdena i Kungsporten och Kullo, där projektena har inte genomförts trots långa bokningstider. På samma tid har andra aktörer frågat efter reserverade tomter till sig själva.

Bilagor:

1. Tomtpriser och zonkartor 1.9.2025–31.8.2026
2. Allmänna tomtöverlåtelsevillkor 1.9.2025–31.8.2026
3. Jämförelsepriser för egnahemstomter 2025

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att tomtöverlåtelsepriserna och de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren enligt bilagorna godkänns att gälla från 1.9.2025 till 31.8.2026.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att tomtöverlåtelsepriserna och de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren enligt bilagorna godkänns att gälla från 1.9.2025 till 31.8.2026.

Paragrafen justerades genast.