

Allmänna tomtöverlåtelsevillkor och -priser 1.9.2026–31.8.2027

Stadsutvecklingsnämnden 07.04.2026 § 62

Beredning och tilläggsuppgifter:
tomtchef Pekka Söyriälä, tomtingenjör Mervi Fors,
markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta
fornamn.efternamn(at)borga.fi

Allmänt

Stadsfullmäktige fastställer årligen överlåtelsevillkoren och priserna för tomter i detaljplaneområden. De nuvarande priserna och villkoren gäller till 31.8.2026. De priser och villkor som fastställs nu föreslås gälla 1.9.2026–31.8.2027. Genom att styra överlåtelsen av tomter strävar man efter att se till att tomtutbudet i staden är på en bra nivå och att det byggs på de tomter som överläts.

Borgå stads nya egnahemstomter kan sökas en gång om året, på hösten. Under hösten 2026 är det meningen att överlåta nya egnahemstomter i detaljplaneområdet för Haikobrinken II. Tomterna säljs både till fast pris och på basis av anbudet. 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.

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.

Den viktigaste förändringen som föreslås i de allmänna villkoren för överlåtelse av tomter, som man nu beslutar om, är begränsning av överlåtelse till enbart arrendering i Centrum och en höjning av tomtpriset i zon I. Dessutom föreslås preciseringar i fråga om längden på arrenderingen av företagstomter på nytt samt prishöjningar i situationer där byggnadsskyldigheten har sanktionerats. Ändringarna har märkts ut.

Begränsning av överlåtelsesätt i centrum

Som ett nytt villkor föreslås att överlåtelsesätt för tomter inom det så kallade rutplansområdet i centrum samt i gamla stan begränsas till enbart arrendering. Inom detta område finns den största delen av de centrala kompletteringsbyggnads- och planläggningsprojekten.

Genom att begränsa överlåtelsesättet till uthyrning kan staden styra byggnadsanvisningen och den kvalitativa målsättningen bättre jämfört med en situation där tomten säljs, eftersom staden behåller bestämmanderätten när tomten arrenderas. I enskilda fall har dock stadsstyrelsen rätt att besluta om försäljning av tomten.

Zonprissättning för 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. Överlåtelsepriserna utanför zonerna bestäms utgående från separata uppskattningar.

I tomthandeln mellan privatpersoner i Borgå har det varit en trend att värdet på tomterna i omedelbar närhet av centrum är klart högre än i de övriga detaljplaneområdena. I zon I, som ligger närmast stadskärnan, var medianpriset 137 euro per kvadratmeter i tomtköp mellan privata personer under åren 2015–2025 och förändringen hade en uppåtgående trend. Stadens motsvarande prisnivå har inte reagerat på prisökningen, utan har med tiden tydligt legat efter jämfört med prisnivån i tomtköp mellan privata personer. Motsvarande fenomen förekommer dock inte i zon II, där majoriteten av stadens hyresavtal finns, och för dessa hyresavtal föreslås inga prisändringar.

I enlighet med de markpolitiska riktlinjerna strävar staden efter att genom prissättningen av bostadstomter stävja den allmänna höjningen av priserna på marken. Prishöjningen beräknas inte medföra en sådan förändring, i synnerhet som staden inte har överlåtit nya, obebyggda tomter från zon I under de senaste åren.

För att ändringen ska vara skälig för arrendatorer som har en tomt i den aktuella zonen föreslås det att zonpriset höjs med fem euro per kvadratmeter. De flesta avtalen i zon I löper ut under 2030- och 2040-talet, vilket innebär att prisökningen under de närmaste åren kommer att ha en inverkan endast om arrendatorn beslutar att köpa tomten.

Marknadsläge och situation för överlåtelser

Egnahemstomterna i Vårdalsängen, som är det nyaste området i Vårdalen, bjöds ut hösten 2025. Det fanns 30 tomter att söka, varav hälften reserverades.

I Haiko har egnahemstomter överlåtit jämnt under hela året, även om tomtreserveringar också där har annullerats. I övriga områden har efterfrågan på tomter saktat ned och tomtreserveringar har annullerats eller staden har fått tillbaka tomter som redan arrenderats ut.

I mitten av mars har staden sammanlagt cirka 50 egnahemstomter som man kan ansöka om fortlöpande. Dessa tomter finns i Hindhår, Kerko, Haiko, Vallsten, Äppelgården, 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. Det finns för närvarande sex tomter som marknadsförs i området. Förutom Majberget finns det två lediga tomter i Haiko och ett i Vårdalen.

Det finns en ledig höghustomt i Majberget och två i Vårdalen. Föravtal om fastighetsköp har slutits om tomterna enligt detaljplanen

Borgå Energi, de första två tomtköpen har gjorts i mars 2025. Den ena av tomterna i detaljplaneområdet Fabriksparkens trähus och två tomter i detaljplaneområdet Institutgränd såldes under 2025. Det förs förhandlingar om försäljningen av tomterna i tråkvarteret på västra åstranden.

För tillfället finns det 12 marknadsförda företagstomter i Ölstens och 13 i Stadshagen. Två företagstomter har reserverats i Stadshagen. I Kungsporten konkurrensutsattes 6 tomter under februari 2026, varav en reserverades. Av Kungsportens tomter är 3 reserverad och 9 lediga. På Sköldviks företagsområde är 4 av stadens tomter reserverade, efter att 4 tomter har sammanslagits till en tomt.

Handeln på obebyggda egnahemstomter mellan privatpersoner i detaljplaneområden har ökat något under 2025 jämfört med 2024, men är fortfarande måttlig jämfört med toppåren under coronapandemin. De flesta tomtköpen har skett i centrala områden. I byar har inga privata tomtöverlåtelser vid detaljplanområden ägt rum alls. Tomtpriserna har sjunkit något, men den långsiktiga trenden är fortsatt stabil.

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

Bilagor:

1. Tomtpriser och zonkartor 1.9.2026–31.8.2027
2. Allmänna tomtöverlåtelsevillkor 1.9.2026–31.8.2027
3. Jämförelsepriser 2026

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de bifogade tomtöverlåtelsepriserna och de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren enligt bilagorna godkänns att gälla från 1.9.2026 till 31.8.2027.

Behandling

Under behandlingen gjorde föredraganden följande tillägg i beslutsförslaget; Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de bifogade tomtöverlåtelsepriserna och de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren enligt bilagorna godkänns att gälla från 1.9.2026 till 31.8.2027.

Paragrafen justerades genast.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att de bifogade tomtöverlåtelsepriserna och de allmänna tomtöverlåtelsevilkoren enligt bilagorna godkänns att gälla från 1.9.2026 till 31.8.2027.

Beslutet justeras omgående.