

Tonttien yleiset luovutusehdot ja -hinnat 1.9.2025 - 31.8.2026

Kaupunkikehityslautakunta 08.04.2025 § 52
632/10.00.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot
tonttipäällikkö Pekka Söyriä, tontti-insinööri Mervi Fors,
maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta
etunimi.sukunimi(at)porvoo.fi

Yleistä

Kaupunginvaltuusto päättää vuosittain asemakaava-alueen tonttien luovutusehdot ja hinnat. Nykyiset hinnat ja ehdot ovat voimassa 31.8.2025 saakka. Nyt päätettävät hinnat ja ehdot esitetään olevan voimassa 1.9.2025 - 31.8.2026. Tontinluovutusta ohjaamalla pyritään vastaamaan siihen, että tonttitarjonta on kaupungissa hyvällä tasolla sekä siihen, että luovutetut tontit rakennetaan.

Porvoon kaupunki järjestää kerran vuodessa syksyisin uusien omakotitonttien tonttihaun. Syksyn 2025 aikana on tavoitteena luovuttaa uusia omakotitontteja Kevätlaaksonniityn alueella. Tontteja luovutetaan sekä kiinteällä hinnalla että tarjousten perusteella. Tarjouspyyntöön määritellään tonttikohtainen pohjahinta. Mikäli joku tontti jää syksyn tonttihaussa varaamatta, laitetaan se kiinteähintaisena jatkuvaan hakuun pohjahinnan mukaisesti. Kiinteähintaisen tontin saajalla on mahdollisuus joko ostaa tai vuokrata tontti. Omakotitontteja voidaan myydä myös tapauskohtaisesti huutokaupalla.

Rakentamisen laadun varmistamiseksi rakennustarkastaja tarkistaa ennen luovutuksen tekoa, onko rakennushanke mm. asemakaavan mukainen tontin varaajan hänelle toimittamien alustavien rakennussuunnitelmien perusteella.

Nyt päätettävänä oleviin yleisiin tontinluovutusehtoihin liitteessä 2 on tehty uuden jäsentelyn lisäksi lisäyksiä, jotka täsmentävät luovutusmenettelyä erityyppisissä tilanteissa. Muutokset on korostettu.

Markkina- ja luovutustilanne

Haikkoon suunnalla omakotitontteja on luovutettu tasaisesti pitkin vuotta. Muilla alueilla tonttien kysyntä on hiljentynyt, ja tonttivarauksia on peruttu tai tontit ovat palautuneet kaupungille. Kaupungilla on maaliskuun puolivälissä jatkuvassa haussa omakotitontteja Hinthaarassa, Kerkkoossa, Omenatarhassa, Kevätlaaksossa, Toukovuoressa ja Suomenkylässä, yhteensä 18 kpl. Nämä ovat joko aiemmin markkinoituja vapaaksi jääneitä tai tontteja, mitkä ovat olleet varattuja ja varaaja on luopunut varauksesta.

Rivitalo-/ yhtiömuotisia pientalotontteja on tarjolla pääosin Toukovuoren alueella. Alueella markkinoidaan tällä hetkellä 7 tonttia. Toukovuoren lisäksi Haikkoossa on yksi tontti vapaana.

Toukovuorella on yksi kerrostalotontti vapaana. Porvoon Energian asemakaavan mukaisista tonteista on tehty kiinteistökaupan esisopimus, ensimmäiset 2 tonttikauppaa on tehty maaliskuussa. Tehtaanpuiston puutalojen toinen ja Opistokujan asemakaavan kaksi tonttia odottavat Ara-hakemusten käsittelyä. Nämä myydään näillä näkymin tämän vuoden aikana. Länsirannan puukorttelin tonttien myymistä neuvotellaan. OP Koti Uusimaa Oy on markkinoinut tontteja suurelle määrälle rakennusliikeitä.

Markkinoitavia yritystontteja on Ölstensissä tällä hetkellä 7 kpl ja Kaupungin alueella 14 kpl. Ölstensissä on yksi yritystontti varattuna. Kuninkaanportin kaikki tontit ovat varattuina. Kilpilahden yritysalueella kaupungin omistamat tontit ovat yhtä lukuunottamatta vapaina. Hornhattulassa sijaitsevasta ABC:lle kaavoitetusta tontista tehdään kaupat kevään/alkukesän aikana.

Yksityisten välisten, rakentamattomien omakotitonttien kauppa asemakaava-alueilla on vuoden 2024 aikana ollut kiinteistömarkkinatilanteesta johtuen viime vuoden tapaan maltillista. Tonttien hintataso on kuitenkin pysynyt edelleen entisellä tasolla.

Tiedot kaupoista on esitetty liitteessä. Liitteestä ilmenee myös vertailukuntien omakotitonttihintatietoja.

Kylien tilanne

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen esityksen pohjalta vuonna 2024 alentaa Hinthaaran tonttihintoja 25 eurosta 20 euroon. Muutoksen jälkeen Carlanderintien tontteja on tiedusteltu enemmän, kirjoitushetkellä yksi tontti on vuokrattu ja kolme muuta varattu.

Koska hinnanalennuksella on ollut selvä positiivinen vaikutus Hinthaaran markkinatilanteeseen, on sitä vallitsevassa kiinteistömarkkinatilanteessa syytä jatkaa myös Carlanderintien tonttien vaikeiden perustamisolosuhteiden vuoksi. Hinnanalennus ei kuitenkaan ehdotuksen perusteella koskisi muita Hinthaaran alueita, ml. nykyisiä kaupungin vuokraamien tonttien ostohintoja. 25 euron neliöhinta on suuruusluokaltaan sama verrattuna yksityisiin kauppahintoihin vuosikymmenen ajalta. Myös Kerkkoon nykyinen hinta vastaa pitkän aikavälin keskiarvoa.

Tontinluovutusehdoissa ehdotetaan lisäksi rakentamisvelvoitteen määrän alentamista kylien tonttien kohdalla tonttien kerrosalamäärien ollessa suurehkoja ja nykytrendin suosivan pienempiä omakotitaloja, jolloin aiemmin vaadittua 50 % rakentamista on saattanut olla hankalaa saavuttaa.

Tonttien hinnoittelu

Kaupungin alue on jaettu hintavyöhykkeisiin. Hintavyöhykkeet on esitetty liitekartoilla. Hintavyöhykkeet määrittelevät samalla vuokratonttien lunastushinnat sekä hinnat, joita käytetään vuokrasopimuksia uusittaessa.

Kilpilahden yritysalueen tontit hinnoitellaan tonttikohtaisesti ulkopuolisen arvion perusteella. Kuninkaanportin alueella

Mäntsäläntien pohjoispuolella oleva yrityspuistoalue, moottoritiehen rajautuvat tontit sekä Hornhattulan puolella oleva yritysalue hinnoitellaan tapauskohtaisesti.

Yritystonttien varausmaksu ehdotetaan muutettavaksi 600 eurosta 6 000 euroon muilla alueilla kuin Ölstensin ja Tarmolan-Kaupunginhaan alueilla, joilla yritystontit ovat pienempiä kuin muilla alueilla. Muutos koskisi siten esimerkiksi Kuninkaanportin ja Kulloon yritysalueita, joissa hankkeet eivät ole toteutuneet pitkistä varausajoista huolimatta samalla, kun muut toimijat ovat tiedustelleet varattuja tontteja itselleen.

Liitteet:

1. Tonttihinnat ja vyöhykekartat 1.9.2025 - 31.8.2026
2. Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2025- 31.8.2026
3. Omakotitonttien vertailuhintoja 2025

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että liitteinä olevat tonttien luovutushinnat ja yleiset tontinluovutusehdot hyväksytään noudatettaviksi 1.9.2025 alkaen 31.8.2026 saakka liitteiden mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että liitteinä olevat tonttien luovutushinnat ja yleiset tontinluovutusehdot hyväksytään noudatettaviksi 1.9.2025 alkaen 31.8.2026 saakka liitteiden mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.