

Allmänna tomtöverlåtelsevillkor 1.9.2025–31.8.2026

Dessa överlåtelsevillkor är i kraft till 31.08.2026.

Om de av stadsfullmäktige godkända nya tomtöverlåtelsevillkoren som justeras årligen inte har vunnit laga kraft före den sista giltighetsdagen, iakttas dessa överlåtelsevillkor tills de nya överlåtelsevillkoren har vunnit laga kraft.

Överlåtelsesätt och arrendetider för tomter

- § 1 Nya tomter för flervåningshus och radhus överläts i huvudsak genom försäljning. Tomten kan också arrenderas ut för 50 år.

Nya företagstomter som befinner sig på i C- och D-områdena arrenderas ut för 30 år. Övriga nya företagstomter ska antingen säljas eller arrenderas ut för 30 år.

Nya egnahemstomter ska antingen säljas eller arrenderas ut för 50 år.

De egnahemstomter som arrenderas ut på nytt arrenderas ut för 30 år.

Stadsstyrelsen kan av särskilda skäl besluta om en längre arrendetid vid en enskild tomtöverlåtelse.

Årsarrende

- § 2 Det indexbundna årsarrendet för bostadstomter är 5 % och för övriga tomter 7 % av tomtens värde. Det indexbundna årsarrendet för ARA-objekt är 5 %.

Omständigheter i anslutning till tomtreserveringen

- § 3 Tomten reserveras för aktören när ett beslut om överlåtelse eller reservering fattas.

Tomtreserveringen för egnahemstomter är i kraft 8 månader från överlåtelsebeslutet, dock minst två månader efter att överlåtelsebeslutet har vunnit laga kraft. För andra tomternas del är reserveringstiden 8 månader från och med att beslutet har vunnit laga kraft vid alla beslut.

Om reserveringstiderna på 8 månader tar slut under tiden 1.7–14.9. är bokningen dock i kraft fram till den 15 september samma år. Om man inte kan börja bygga på tomten då reserveringstiden går ut på grund av att kommunaltekniken inte är färdig, förlängs reserveringstiden tills staden ger tillstånd att påbörja byggarbeten.

- § 4 Reserveringstiden för en tomt eller giltighetstiden för ett beslut om överlåtelse kan av motiverat skäl förlängas högst två gånger, högst 6 månader i sänder.

- § 5 Man tar i regel ut en reserveringsavgift på 600 euro per tomt av den som köper, arrenderar eller reserverar en egnahemstomt eller en industritomt vid zon A, B, C, eller D. Avgiften gottgörs då köpet ingås eller i samband med att det första arrendet betalas. För övriga tomter tar man i regel ut en reserveringsavgift på 6000 euro av den som köper, arrenderar eller reserverar en tomt. Reserveringsavgiften för tomter som säljs på auktion motsvarar kostnaderna för hållandet av auktionen, dock minst 600 euro.

- § 6 För fortsättningen av giltigheten av reserveringstiden eller överlåtelsebeslutet tas ut en tilläggsavgift på 600 € per tomt. Denna tilläggsavgift gottgörs inte i köpesumman eller vid arrendet. Ovan nämnda gäller inte bostadsproduktion som staten stöder, om behandlingen av stödansökan inte är klar. Då förlängs reserveringstiden alltid avgiftsfritt till tre månader efter att ansökan har behandlats. Om ett överklagande av

tomtöverlåtelsebeslutet pågår, förlängs reserveringstiden alltid till tre månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.

§ 7 Om reserveringsavgiften eller avgiften på förlängning av reservering eller överlåtelsebeslut inte betalas senast på förfallodagen eller tomtköp ingås eller arrendeavtal inte uppgörs under reserveringstiden, förfaller reserveringen och tomten kan genast överlåtas till någon annan. Om den som reserverat en tomt återtar sin reservering eller reserveringen förfaller av övriga orsaker, återbetalas avgiften / avgifterna inte.

§ 8 Om den som ansökt om en tomt har avstått från sin tomtreservering för en egnahemstomt innan hen har betalat en reserveringsavgift för tomten, kan en ny tomt inte överlåtas inom sex månader från den tidpunkt då personen ansökt om den tomt hen avstått från, utan att sökanden har betalat en behandlingsavgift på 300 euro för sina tidigare tomtreserveringar.

Faktorer som hänför sig till byggnadsskyldigheten

§ 9 Den som köper eller arrenderar en egnahemstomt eller en företagstomt förbinder sig att inom tre år från undertecknandet av överlåtelsebrevet eller arrendeavtalet uppföra byggnader på tomten enligt godkända ritningar. Byggnadernas våningsyta ska vara minst 50 % av den byggrätt som i planen anvisas för boende eller företagsverksamhet. För egnahemstomters del beaktas endast bostadsbyggnaderna till våningsytan.

När det gäller tomter för radhus är tiden för uppfyllandet av byggnadsskyldigheten 3 år och kravet på våningsytan 70 % av byggrätten enligt planen.

När det gäller tomter för flervåningshus är tiden för uppfyllandet av byggnadsskyldigheten 2 år och kravet på våningsytan 70 % av byggrätten enligt planen.

På egnahemstomter i Kerko, Hindhår och Ebbo som överlåts är den våningsyta som byggskyldigheten kräver dock minst 30%.

§ 10 Staden kan **på ansökan och av vägande skäl** förlänga de nämnda tiderna med högst ett år åt gången, dock högst två gånger. För förlängning av byggnadsskyldigheten för egnahemstomter tar man ut en avgift på 400 euro / gång. För övriga tomter tar man ut 700 euro/gång.

§ 11 Byggnadsskyldigheten och de sanktionsförfaranden som hänför sig till den tillämpas inte om tomten säljs som del för att fogas till en tomt som skulle ha haft inlösningsrätt vid inlösningsen av tomtdelen.

§ 12 Köparen eller arrendatorn förbinder sig att följa bestämmelserna i detaljplanen och iaktta de bygganvisningar som utarbetats av staden.

Begränsningar som byggnadsskyldigheten medför och köp av arrendetomt

§ 13 Köparen har inte rätt att sälja eller på annat sätt överlåta en obebyggd tomt eller en del av den, om inte annat nämns i köpebrevet. Arrendatorn förbinder sig att inte vidare överlåta arrenderätten för en obebyggd tomt, om inget annat nämns i arrendeavtalet. Staden kan av särskilda skäl bevilja lov att sälja tomten eller överföra arrenderätten utan avtalsvite. För tillståndet tar man ut en avgift på 650 euro.

I samband med beviljandet av tillstånd för vidare överlåtelse eller överföringsrätt tar man inte ut någon skild avgift för beviljandet av den förlängda byggnadsskyldighetstiden.

- § 14** Efter att byggnaderna blivit färdiga kan arrendatorn köpa arrendetomten, om detta nämns i arrendeavtalet. En förutsättning för tomtköp är att detaljplanen är uppdaterad vid tidpunkten för köpet. Om staden håller på att ändra planbestämmelserna, bestämmer staden priset i enlighet med de nya bestämmelserna i planen.

Arrendetomten säljs till det pris som anges i de allmänna tomtöverlåtelsevillkor som gäller vid den tidpunkt då ansökan anländer, dock högst inom 8 månader från det att ansökan inkommit.

Avtalsviten

- § 15** Om köparen i strid med den förbindelse som getts i punkt 13 överlåter en obbyggd tomt **eller en del av tomten** vidare, är hen omgående skyldig att betala ett avtalsvite, som är två gånger köpesumman. För tomter som säljs på auktion är avtalsvitet dock minst 30 000 euro.
- § 16** Om arrendatorn utan stadens samtycke överlåter arrenderätten för en obbyggd tomt vidare, bör hen omedelbart betala avtalsvite som är **fyrtio** gånger årsarrendet om inte staden särskilt beviljar befrielse.
- § 17** Om köparen inte uppfyller villkoren i punkterna 9–12 är avtalsvitet 25 % av köpesumman, dock minst 6500 euro, när den utsatta tiden gått ut och vidare för varje följande 6 månaders period tills plikten uppfylls eller avtalsvitet som betalats är lika stort som köpesumman. Staden kan av på ansökan och av tämligen vägande skäl befria köparen från att betala de ovan nämnda avtalsviten helt eller delvis. **För ansökan om beslut debiteras 700 euro.**
- § 18** Om arrendatorn inte uppfyller villkoren enligt punkten 9 – 12 har staden rätt att häva arrendeavtalet. Ifall arrendegivaren inte använder sin rätt att häva avtalet är arrendatorn skyldig att i tillägg till årsarrendet betala ett avtalsvite som är lika stort som två gånger årsarrendet för den tid som överskrider den utsatta tiden.

Övriga avgifter

- § 19** För en skild ändring av överlåtelsebeslut av egnahemstomt tar man ut en avgift 300 euro.
- § 20** I ett detaljplaneområde tar man ut en styckningsavgift samt en avgift för stiftandet av servitut som betjänar tomten enligt gällande taxa av tomtens köpare eller arrendator. I ett byggnadsplaneområde enligt den gamla bygglagen tar man ut **861 euro** i styckningskostnader. Man kan ta ut byggkostnader för tillfartsväg av tomtens köpare eller arrendator, om staden har betalat för byggandet av tillfartsvägen till tomten.
- § 21** Köparen eller arrendatorn står för serviceavgifterna som uppkommer då köpebrev eller arrendeavtal undertecknas i en elektronisk tjänst.
- § 22** Borgå vatten tar ut en separat avgift för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet i enlighet med en särskild taxa. Dessutom ansvarar tomtens köpare eller arrendator för kostnaderna för byggandet och underhållet av tomtledningarna på fastigheten i enlighet med Borgå vattens allmänna anslutningsbestämmelser och avtalsvillkor.

Övriga villkor

- § 23 Senast tre veckor innan köpebrevet eller arrendeavtalet undertecknas ska köparen eller arrendatorn av tomten uppvisa planer för byggnadstillsynen, av vilka framgår att byggprojektet uppfyller villkoren i punkterna 9 och 12.
- § 24 Köparen eller arrendatorn svarar för markundersökningarna i anslutning till planeringen av byggprojektet samt för att alla konstruktionslösningarna i samband med att projektet genomförs blir sådana som marken förutsätter.
- § 25 Staden kan vid behov fälla de träd på tomternas byggnadsyta som har ekonomiskt värde innan köpebrevet eller arrendeavtalet undertecknas.
- § 26 Det är förbjudet att utan miljötillstånd fylla ut eller höja arrendeområdet med icke-förorenade jordmassor som uppkommer vid mark- eller vattenbyggnadsverksamhet eller vid mark- och stentäkt, om inte överskottsjorden används enligt en godkänd plan eller ett tillstånd (såsom bygglov) som uppfyller motsvarande krav i avfallslagen. Om arrendatorn för överskottsjord till arrendeområdet utan en godkänd plan eller tillstånd av myndigheten, måste arrendatorn efter det att arrendetiden upphör bevisa, på ett sätt som miljöförhållanden myndigheten godkänner, att marken i arrendeområdet inte är förorenad.
- § 27 Stadsutvecklingsnämnden kan skilt bestämma om möjliga tilläggsvillkor vid tomtöverlåtelse, som stöder koldioxidneutrala lösningar och annan hållbar utveckling.