

Tonttien yleiset luovutusehdot ja -hinnat 1.9.2026 - 31.8.2027

Kaupunkikehityslautakunta 07.04.2026 § 62

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 31.8.2026 saakka. Nyt päätettävät hinnat ja ehdot esitetään olevan voimassa 1.9.2026 - 31.8.2027. 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 2026 aikana on tavoitteena luovuttaa uusia omakotitontteja Haikkoonrinne II -asemakaavan alueelta. Tontteja luovutetaan sekä kiinteällä hinnalla että tarjousten perusteella. Tarjouspyyntöön määritellään tonttikohdainen 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.

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 ehdotetaan keskeisimpänä muutoksena keskustassa olevien tonttien luovutuksen rajaamista vuokraamiseksi sekä tonttihinnan nostoa vyöhykkeellä I. Lisäksi ehdotetaan täsmennyksiä yritystonttien uudelleenvuokrauksen keston sekä hintakorotuksia tilanteisiin, jossa rakentamisvelvoitetta on sanktioitu. Muutokset on korostettu.

Luovutustavan rajoitus keskustassa

Uutena ehtona esitetään keskustan ns. ruutukaava-alueella sekä vanhassa kaupungissa tapahtuvien tonttien luovutustavan rajoittamista vuokraamiseen. Tällä alueella sijaitsee suurin osa keskeisistä täydennysrakentamis- ja kaavoitushankkeista.

Rajaamalla luovutustapaa vuokraamiseen kykenee kaupunki ohjaamaan rakentamistapaa sekä laadullisia tavoitteita paremmin verrattuna tilanteeseen, jossa tontti myydään, määräysvallan säilyessä kaupungilla tonttia vuokrattaessa. Yksittäistapauksissa kaupunginhallituksella on kuitenkin oikeus päättää myös tontin myynnistä.

Tonttien vyöhykehinnointelu

Kaupungin alue on jaettu hintavyöhykkeisiin. Hintavyöhykkeet on esitetty liitekartoilla. Hintavyöhykkeet määrittelevät samalla vuokratonttien lunastushinnat sekä hinnat, joita käytetään vuokrasopimuksia uusittaessa. Vyöhykkeiden ulkopuoliset luovutushinnat päätetään erillisiin arvioihin perustuen.

Porvoossa yksityisten välisessä tapahtuneessa tonttikaupassa on ollut trendinä, että keskustan välittömässä läheisyydessä olevien tonttien arvo on selvästi muita asemakaava-alueita korkeammalla tasolla. Vyöhykkeellä I, joka sijaitsee lähimpänä kaupungin keskustaa, on vuosina 2015 – 2025 tehdyissä yksityisten välisissä kaupoissa mediaanineliöhintana ollut 137 euroa neliöltä muutoksen ollessa nousujohteinen. Kaupungin vastaava hintataso ei ole reagoinut nousuun, vaan on selvästi jäänyt ajan saatossa jälkeen yksityisten välisten kauppojen hintatasoon verrattuna. Vastaavaa ilmiötä ei kuitenkaan esiinny vyöhykkeellä II, joilla sijaitsee merkittävin osuus kaupungin vuokrasopimuksista, eikä niille ehdoteta muutoksia hinnoitteluun.

Maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki pyrkii asuintonttien hinnoittelulla hillitsemään yleistä maan hintojen nousua. Hinnannousun ei arvioida aiheuttavan tällaista muutosta, etenään kun vyöhykkeeltä I ei olla viime vuosina luovutettu lainkaan uusia, rakentamattomia tontteja kaupungin toimesta.

Jotta muutos on kohtuullinen vuokralaisille, joilla on tontti kyseisellä vyöhykkeellä, esitetään vyöhykehintaa nostettavaksi viidellä eurolla neliöltä. Vyöhykkeellä I olevista sopimuksista valtaosa päättyy 2030- ja 2040-luvulla, jolloin hinnankorotuksella on vaikutus lähivuosina vain tilanteessa, jossa vuokralainen päättää ostaa tontin itselleen.

Markkina- ja luovutustilanne

Kevätlaakson uusimman alueen, Kevätlaaksonniityn, omakotitontit laitettiin hakuun syksyllä 2025. Haettavana oli 30 tonttia, joista puolet varattiin.

Haikkoon suunnalla omakotitontteja on luovutettu tasaisesti pitkin vuotta, joskin sieltäkin tonttivarauksia on myös peruuntunut. Muilla alueilla tonttien kysyntä on hiljentynyt, ja tonttivarauksia on peruttu tai jo vuokrattuja tontteja on palautunut kaupungille. Kaupungilla on maaliskuun puolivälissä jatkuvassa haussa omakotitontteja Hinthaarassa, Kerkkoossa, Haikkoossa, Vallikivessä, Omenatarhassa, Kevätlaaksossa, Toukokuuressa ja Suomenkylässä, yhteensä noin 50 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 Toukokuoren alueella. Alueella markkinoidaan tällä hetkellä 6 tonttia. Toukokuoren lisäksi Haikkoossa on kaksi tontti vapaana ja Kevätlaaksossa yksi.

Toukokuuessa on yksi kerrostalotontti vapaana ja Kevätlaaksossa puolestaan kaksi. Porvoon Energian asemakaavan mukaisista tonteista on tehty kiinteistökaupan esisopimus, ensimmäiset 2 tonttikauppaa on tehty maaliskuussa 2025. Tehtaanpuiston puutalojen toinen ja Opistokujan asemakaavan kaksi tonttia myytiin vuoden 2025 aikana. Länsirannan puukorttelin tonttien myymisestä neuvotellaan.

Markkinoitavia yritystontteja on Ölstensissä tällä hetkellä 12 kpl ja Kaupunginhaan alueella 13 kpl. Kaupunginhaassa on kaksi yritystonttia varattuina. Kuninkaanportissa kilpailutettiin helmikuussa 2026 kuusi tonttia, joista yksi tonteista varattiin. Tällä hetkellä Kuninkaanportissa on varattuna kolme tonttia ja vapaana 9. Kilpilahden yritysalueella kaupungin omistamista tonteista 4 on varattuina, kun yhdelle toimijalle 4 varattua tonttia on yhdistetty yhdeksi tontiksi.

Yksityisten välisten, rakentamattomien omakotitonttien kauppa asemakaava-alueilla on vuoden 2025 aikana ollut hieman nousujohteinen verrattuna vuoteen 2024, mutta kuitenkin maltillinen korona-ajan huippuvuosiin verrattuna. Suurin osa tonttikaupoista on tehty keskeisillä alueilla, kylissä yksityisiä asemakaava-alueella tapahtuneita tontinluovutuksia ei ole tapahtunut lainkaan. Tonttien hintataso on alentunut hieman, pidemmän aikavälin trendin ollessa kuitenkin vakiintuneella tasolla.

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

Liitteet:

1. Tonttihinnat ja vyöhykekartat 1.9.2026 - 31.8.2027
2. Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2026 - 31.8.2027
3. Vertailuhintoja 2026

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevat tonttien luovutushinnat ja yleiset tontinluovutusehdot hyväksytään noudatettaviksi 1.9.2026 alkaen 31.8.2027 saakka liitteiden mukaisesti.

Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen; Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevat tonttien luovutushinnat ja yleiset tontinluovutusehdot hyväksytään noudatettaviksi 1.9.2026 alkaen 31.8.2027 saakka liitteiden mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevat tonttien luovutushinnat ja yleiset tontinluovutusehdot hyväksytään noudatettaviksi 1.9.2026 alkaen 31.8.2027 saakka liitteiden mukaisesti.

Päätös tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevat tonttien luovutushinnat ja yleiset tontinluovutusehdot hyväksytään noudatettaviksi 1.9.2026 alkaen 31.8.2027 saakka liitteiden mukaisesti.

Päätös tarkastettiin heti.