Pris- och överlåtelseprinciper för AP-tomterna 108-3-1 och 107-17-8 i stadens ägo / Varvsområdet

Stadsfullmäktige 09.11.2026
1053/10.00.02/2022

Beredning

stadsgeodet Kim Harlamow

Stadsfullmäktige har godkänt detaljplanen för Soldatskär och Varvsområdet, och planen vann laga kraft 12.1.2022. Stadsstyrelsen har godkänt detaljplanen och detaljplaneändringen för Varvsgränden, som trädde i kraft 27.8.2025. Detaljplaneändringen berör delar av stadsdelarna 106, 107 och 108.

Tomtprissättning

Tomterna är belägna inom det gamla Varvsområdet, där något fastställt pris inte finns. För stadens övriga områden tillämpas den prislista som stadsfullmäktige godkände 3.4.2017 § 28 och som uppdateras årligen utifrån förändringen i levnadskostnadsindexet. För prissättningen har ett externt värderingsutlåtande om tomternas värde inhämtats från en sakkunnig.

Tomterna är i detaljplanen betecknade med AP-beteckning. Det är inte motiverat att direkt jämföra prissättningen av AP-tomterna i Varvsområdet med prissättningen av AO-tomterna på Brudskär, eftersom tomternas planmässiga användningsändamål och grunderna för byggrätten skiljer sig väsentligt från varandra.

Tomterna på Brudskär är enligt detaljplanen kvartersområde för fristående småhus (AO), där en fast byggrätt om 300 m²-vy har anvisats oberoende av tomtens storlek. Tomterna i Varvsområdet är däremot kvartersområde för småhus (AP), där byggrätten bestäms utifrån exploateringstalet e = 0,30. Detta innebär att byggrätten ökar i takt med tomtens areal, vilket gör att tomtens storlek har en betydligt större inverkan på dess användningsmöjligheter och värde.

För tomterna i Varvsområdet har ingen separat prislista för överlåtelse fastställts. Som jämförelsegrund för prissättningen har AP-tomterna i Puntusstranden använts, eftersom områdenas planmässiga användningsändamål och principerna för fastställande av byggrätt är väsentligen likartade. På båda områdena är tomterna belägna inom kvartersområde för småhus (AP), och byggrätten bestäms enligt detaljplanens exploateringstal e = 0,30.

Det gällande överlåtelsepriset för AP-tomterna i Puntusstranden är 63,22 €/m². Eftersom tomternas planmässiga användningsändamål, byggrätt och byggmöjligheter är jämförbara har prissättningen i Puntusstranden ansetts utgöra en ändamålsenlig utgångspunkt för prissättningen av AP-tomterna i Varvsområdet.

Som pris för området föreslås 65 euro/m2.

Överlåtelseprinciper

Stadsstyrelsen beslutade 4.12.2017 § 637 om anskaffning av råmark inom Varvsområdet. I samband med detta beviljades en av säljarna rätt att reservera och köpa en egnahemstomt av Karleby stad inom området enligt stadens normala pris- och överlåtelseprinciper, om tomter planläggs i området. Genom de pris- och överlåtelseprinciper som nu fastställs definieras de villkor som även ska tillämpas på de tomtöverlåtelser som avses i det nämnda beslutet.

När beslutet har vunnit laga kraft kommer tomterna att ledigförklaras för ansökan. Ansökan och överlåtelse sker på det sätt som stadsstyrelsen beslutar särskilt om.

Priserna föreslås bli bundna till levnadskostnadsindexet (1951:10=100), med 2025 års medelindex som bas. Priserna justeras årligen i januari utifrån medelindexet för föregående år.

Bilaga A	Detaljplaner
Bilaga B	Priskarta
Bilaga C	Kartor
Tilläggsmaterial	Stadsstyrelsen 4.12.2012 § 637

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar föreslå att stadsfullmäktige beslutar att

1 priset för AP-tomterna 272-108-3-1 och 272-107-17-8 fastställs till 65 euro/m². Priserna justeras årligen utifrån förändringen i levnadskostnadsindexet (1951:10=100).

2 ansökan om och överlåtelse av tomterna sker på det sätt som stadsstyrelsen beslutar särskilt om.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 09.11.2026
1053/10.00.02/2022

Bilaga A	Detaljplaner
Bilaga B	Priskarta
Bilaga C	Kartor
Tilläggsmaterial	Stadsstyrelsen 4.12.2012 § 637

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutade att

1 priset för AP-tomterna 272-108-3-1 och 272-107-17-8 fastställs till 65 euro/m². Priserna justeras årligen utifrån förändringen i levnadskostnadsindexet (1951:10=100).

2 ansökan om och överlåtelse av tomterna sker på det sätt som stadsstyrelsen beslutar särskilt om.

Beslut