

Tonttien hinnoittelu Eteläharjun asemakaava-alueella korttelissa 535

EKIL 28.03.2024 § 53
282/10.00.02/2024

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Loviisan kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.1.2024 §:ssä 16 ”Muut asiat” keskustellut Ympyrätien tonttien myyntimahdollisuuksista ja päättänyt suositella kaupunkisuunnitteluosastolle, että se valmistelee nopeasti Eteläharjun alueen erillispientalojen korttelin 535 (kaavamerkintä AO) tonttihinnoittelun myynnin mahdollistamiseksi. Korttelissa on neljä tonttia, joista kaikki ovat tällä hetkellä luovutettuina vuokralle. Kaikkien hinnoiteltavien tonttien pinta-ala on 1 023 m² ja rakennustehokkuus $e = 0,25$, sallien rakennusoikeutta 256 kerrosneliömetriä.

Kortteliin 535 on tehty hinnoittelu vuonna 2019 tonttien luovuttamista varten. Tällöin neliöhinnaksi on päätetty 20 euroa. Kyseiseen hinnoittelupäätökseen johtaneessa arviokirjassa tonttien neliöhintaa on kompensoitu Loviisan matalaan tonttikysyntään ja tulevien asuntomessutonttien odottamiseen vedoten, riittävien edustavien kauppojen puuttuessa. Tonttien hinnoittelu tulee ajantasaistaa.

Perustelut

Kaupunkisuunnitteluosasto aloittaa asemakaava-alueilla markkinoitavien asuintonttien hintapäivitystyön vuonna 2024. Uudessa alue/vyöhykehinnoittelussa tullaan kiinnittämään huomiota kunkin alueen tonttien kysyntään sekä tonttien ominaisuuksiin sijainnin, rakennettavuuden ja ympäristönsä suhteen (muun muassa virkistys, palvelut, yleinen viihtyvyys). Näin ollen samalla alueella, samalla tehokkuudella ja samalla pinta-alalla olevien tonttien neliöhinta voi poiketa toisistaan muiden ominaisuuksien poiketessa toisistaan. Hinnoittelua tehdään pääosin asiantuntijatyönä ja tarvittaessa käytetään riippumattomia arvioitsijoita.

Tuoreimmat tonttihinnoittelut Loviisan kaupungin keskustan läheisyydessä ovat Kuningattarenrannan alueelta. Kuningattarenrannan tonttien neliöhinnoittelussa ei-omarantaisten pientalotonttien hintavaihtelu on välillä noin 30–40 euroa/m². Kyseinen hintataso vastaa parhaiten harvoin tarjolle tulevien keskustan lähialueiden ja rantavyöhykkeille sijoittuvien tonttien arvoa.

Eteläharjulla sijaitseva, kyseessä oleva Viisikulmion alue sijaitsee noin 2 kilometrin päässä keskustasta, jossa sijaitsevat muun muassa suomen- ja ruotsinkieliset koulut. Kortteli 535 sijaitsee noin 350 metrin päässä merenrannasta ja se rajautuu kolmesta suunnasta viheralueeseen. Uimaranta sekä camping-alue sijaitsevat 300–400 metrin etäisyydellä. Rakennettu ympäristö rantaan päin on viihtyisää, puutarhamaista ja matalaa pientalorakentamista. Eteläharjun ylärinteessä korttelin 535 länsipuolella samaan viheralueeseen rajautuen on kerrostalojen korttelialue, jossa sijaitsee kolme kerrostaloa. Viisikulmion alueen tontit kuuluvat keskustan lähialueiden vyöhykkeeseen, jossa tonttien kysyntä on tavallista korkeampaa tai ylittää tarjonnan.

Kaupunkisuunnitteluosaston arvion mukaan Ympyrätien tonttien arvo on kysyntään, hyvään sijaintiin, rakennettavuuteen sekä alueen virkistysarvoihin nähden arvoltaan 36 000 euroa/tontti.

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät Eteläharjun alueen korttelin 535 tonttien 1–4 hinnaksi 36 000,00 euroa. Tontit luovutetaan tontinluovutusehtojen ja sopimuskirjausten mukaisesti.
Käsittely	Jäsen Wide ehdotti, että tontteja ei myydä ollenkaan. Jäsen Häggblom kannatti ehdotusta.
Äänestys	Pohjaehdotus (JAA) sai seitsemän (7) ääntä (Karlsson, Hyvönen, Fellman, Peräkylä, Lohenoja, Holmström, Raivio) ja jäsen Widen vastaehdotus (EI) sai kaksi (2) ääntä (Wide, Häggblom).
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät Eteläharjun alueen korttelin 535 tonttien 1–4 hinnaksi 36 000,00 euroa/tontti. Tontit luovutetaan tontinluovutusehtojen ja sopimuskirjausten mukaisesti.
