

Loviisan asuin- ja yritystonttien aluehinnoittelu

EKIL 24.04.2025 § 81
389/02.05.00/2025

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
Maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Taustaa

Kaupunginvaltuusto on 11.4.2012 § 43:ssa päättänyt Loviisan luovuttamien asuintonttien hinnoittelusta. Hinnoittelu on tehty silloisen käytössä olleen yleisen hintatiedon perusteella. Asuintonttien hintatasot ovat päätöksen mukaan alueesta riippuen olleet 7–20 euroa neliömetriltä. Tonttien hinnoittelu on perustunut alueelliseen maapohjan neliöhintaan. Hintoja ei ole sidottu elinkustannusindeksiin, eikä niille ole tehty indeksikorjausta aikavälillä 2014–2025. Kyseisenä aikana uudet asuinalueet, kuten muun muassa Kuningattarenranta on hinnoiteltu aluehinnoittelusta poiketen erikseen.

Voimassa oleva hinnoittelu on mm. viime vuosina virinneen inflaation takia jäänyt jälkeen yleisestä hintakehityksestä. Kaupunkisuunnitteluosasto on ottanut tehtäväksi Loviisan asuintonttien hinnoittelun päivittämisen. Selvitykseen katsottiin tarpeelliseksi ottaa mukaan myös teollisuus-, toimitila- ja palvelutonttien hinnoittelu, jotta myös elinkeinoelämän tarpeisiin voidaan vastata tulevaisuudessa ketterämmin. Tähän asti yritystontit on hinnoiteltu pääosin tapauskohtaisesti erikseen.

Aluehinnoittelun avulla määritetään yksittäisten tonttien myynti- ja vuokraushinnat sekä sitä hyödynnetään myös maankäyttömaksujen määrittämisessä. Aluehinnoittelussa määritetään kullekin alueelle keskihinta.

Viranhaltijalla on sittemmin ollut mahdollisuus poiketa tonttikohtaisesti päätetystä aluehinnasta kaupunginvaltuuston 15.6.2022 § 61:n päätöksen mukaisesti 30 %:lla ylös- tai alaspäin. Kyseisen harkintavaran käyttö mahdollistaa tontin ominaisuuksien huomioimisen hinnoittelussa.

Uusi hinnoittelu

Hinnoittelun pohjaksi on tilattu ulkopuolisen arviointikonsultin (Retta Management) laatima selvitys yleisestä tonttien hintatasosta Loviisassa ja näkemys sijainnin merkityksestä tonttien hintojen muodostumiseen alueittain. Aluejako on annettu konsultin käyttöön liitteenä olevan hinta-aluekartan aluejaon mukaisesti. Aluejako perustuu yksityisillä ja kunnan tonttimarkkinoilla vallitsevaan hinnoittelutilastotietoon. Asemakaava-alueet, joissa on hinnoiteltu asumisen (A), palveluiden (P) ja toimitilojen (K) kortteleita, on jaettu alueisiin I–IV. Teollisuus- ja työpaikka-alueet (T) sekä toimitilakorttelit (K) on jaettu alueisiin A–D.

Asuntotonttien hinta-alueet on määritetty pääkäyttötarkoitusten mukaan seuraavasti:

Alue	Alueen nimi	A (€/k-m ²)	P (€/k-m ²)	K (€/k-m ²)
I	Keskusta-, ranta- ja historiallinen alue	200	100	120
	Rantatontti	450		
	Merinäköymä	300		
II	Keskustan lähialue ja Koskenkylä	140	50	38
III	Pientaloalue, Tesjoki, Liljendal ja Ruotsinpyhtään ruukki, Valko	50	25	25
IV	Maaseutu, Isnäs, Pernaja ja Heikantbacken	40	13	16

Hinnoittelussa I-alue on selvästi muita kalliimpi, koska se on selvästi kiinnostavin alue ja toisaalta siellä on vähiten tonttitarjontaa. Edellä esitetyn hinnoittelun lisäksi vyöhykkeellä I omarantaiset asuntotontit ovat hinnaltaan n. 450 €/k-m² ja suoralla merinäköalalla olevat tontit n. 300 €/k-m². Vastaavasti pienten taajamien selvästi alhaisempi hintataso kuvastaa niissä vallitsevaa tonttikysyntätilannetta.

Toimitila- ja teollisuustonttien aluehinnoittelu määräytyy pääkäyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:

Alue	Alueen nimi	K (€/k-m ²)	T (€/k-m ²)	KM (€/k-m ²)
A	Teollisuus- ja kaupan alue, läntinen liittymä	40	25	120
B	Teollisuus- ja logistiikka-alue, Itäinen liittymä	30	16	120
C	Valko	20	20	120
D	Tesjoki, Liljendal	13	13	120

Esirakennetun teollisuus- tai toimitilatontin hintaan lisätään 25 euroa/kerrosneliömetri (k-m²). Edellinen taulukko ei koske ns. erikoistontteja. Näitä ovat käyttötarkoitukseltaan tyypillisesti paljon tilaa ja energiaa vaativat, vahvasti automatisoidut laitokset, kuten datakeskukset ja muut teollisuuden erikoisyksiköt. Näiden osalta kohteet joko luovutetaan tarjouskilpailun perusteella, tai tilataan erillinen kohdekohtainen ulkopuolinen markkinahinta-arvio.

Asuin- ja yritystonttien hinnat kunkin alueen sisällä määritetään aluehinnan ja tarkemmin jokaisen tontin ominaisuuksien perusteella. Yksittäisten tonttien hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat sijainti, mikrosijainti, tonttitehokkuus, rakentamisolosuhteet ja perustamistapa, maastonmuodot, näköymä, avautumissuunnat, liikenneyhteydet, ympäröivä rakennuskanta... Tämä tarkoittaa sitä, että ominaisuuksiltaan erityisen hyvä tontti hinnoitellaan keskimääräistä kalliimmaksi ja vähemmän houkutteleva kohde edullisemmaksi.

Aluehintoja korjataan tonttikohtaisesti vaihteluvälillä -30...+30 % muun muassa aiemmin mainittujen ominaisuuksien tai muulla tontin arvoon merkittävästi vaikuttavalla perusteella.

Edellä esitetty hinnoittelu on investointikustannusneutraali tai hyvin lähellä sitä, eli tonteista saatava tulo vastaa tonttien valmistamiskustannuksia. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvaa palvelutuotantoa sillä ei kuitenkaan voida rahoittaa. Osa tonteista luovutetaan alle tuotantokustannusten

(maanhankinta, kaavoitus, infrastruktuuri), mutta osasta tonteista saadaan tuloa kustannuksia enemmän. Hintataso on Uudellamaalla kilpailukykyinen.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia varaus- ja tontinluovutusehtoja.

Liite 01
Hinta-aluetaulukko ja -kartta

Oheisaineisto
Hinta-alueraportti (Retta Management)

Esittelijä vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle päätettäväksi Loviisan kaupungin tonttien rakennusoikeuteen perustuvan aluehinnoittelun liitteen 1 mukaisesti.

Yksikköhintoihin lisätään esirakennettujen teollisuus- ja toimitilatonttien osalta 25 euroa/kerrosneliömetri.

Tarkempi tonttihinnoittelu tehdään aina ennen luovutuspäätöstä. Hinnoittelun päättää tontinluovutuksesta vastaava viranhaltija vaihteluvälillä -30...+30 prosenttia, ottaen huomioon tontin kohdekohtaiset ominaisuudet. Hinnoittelutyö aloitetaan aluehinnoittelupäätöksen saatua lainvoiman.

Nyt päätettävät aluehinnat sidotaan vuoden 2025 elinkustannusindeksin keskiarvoon. Hintoja tarkistetaan vuosittain maaliskuun ensimmäisenä päivänä (1.3.). Tarkistusindeksinä on aina edellisvuoden elinkustannusindeksien keskiarvo.

Tekninen korjaus Lisätään esittelytekstin taulukkoon "Asuntotonttien hinta-alueet on määritetty pääkäyttötarkoitusten mukaan seuraavasti:" kohtaan alue III Valko sekä liitteeseen nro 1 sivu 3 (kartta) kohtaan III Valko.

Käsittely Lisätään liitteeksi "esimerkkejä hinnoittelun päivittämisen vaikutuksista".

Vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja täydensi esitystään seuraavasti: tonttihinnoittelun ohella tarkastellaan pientaloalueiden kaavojen ja tonttijakojen ajantasaisuus ottaen huomioon tonttien houkuttelevuus.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle päätettäväksi Loviisan kaupungin tonttien rakennusoikeuteen perustuvan aluehinnoittelun liitteen 4 mukaisesti.

Yksikköhintoihin lisätään esirakennettujen teollisuus- ja toimitilatonttien osalta 25 euroa/kerrosneliömetri.

Tarkempi tonttihinnoittelu tehdään aina ennen luovutuspäätöstä. Hinnoittelun päättää tontinluovutuksesta vastaava viranhaltija vaihteluvälillä -30...+30 prosenttia, ottaen huomioon tontin kohdekohtaiset ominaisuudet. Hinnoittelutyö aloitetaan aluehinnoittelupäätöksen saatua lainvoiman.

Nyt päätettävät aluehinnat sidotaan vuoden 2025 elinkustannusindeksin keskiarvoon. Hintoja tarkistetaan vuosittain maaliskuun ensimmäisenä

päivänä (1.3.). Tarkistusindeksinä on aina edellisvuoden elinkustannusindeksien keskiarvo.

Tonttihinnoittelun ohella tarkastellaan pientaloalueiden kaavojen ja tonttijakojen ajantasaisuus ottaen huomioon tonttien houkuttelevuus.

Liite 04

1. Hinta-aluekartta ja -karta

2. Esimerkkejä hinnoittelun päivittämisen vaikutuksista

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus