

Prissättning av tomter i kvarter 535 inom detaljplanområdet för Söderåsen

NLIN 28.03.2024 § 53
282/10.00.02/2024

Beredning

markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421, och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

På sitt sammanträde 8.1.2024 i § 16 "Övriga ärenden" diskuterade stadsstyrelsen i Lovisa stad möjligheterna att sälja tomterna vid Kretsgången. Stadsstyrelsen beslutade rekommendera för stadsplaneringsavdelningen att i snabb ordning förbereda en tomtprissättning för kvarteret för fristående småhus 535 (planbeteckning AO) i Söderåsen för att möjliggöra försäljning av tomterna. I kvarteret finns fyra tomter, vilka alla för närvarande är utarrenderade. Samtliga tomter som ska prissättas har en areal på 1 023 m² och ett effektivitetstal på $e = 0,25$, vilket ger en byggrätt på 256 kvadratmeter våningsyta.

År 2019 gjordes en prissättning för kvarter 535 för överlåtelse av tomterna. Då fastställdes priset per kvadratmeter till 20 euro. I det värderingsinstrument som ledde till detta prissättningsbeslut kompenseras tomternas kvadratmeterpris med hänvisning till den låga efterfrågan på tomter i Lovisa och väntan på de framtida bostadsmässtomterna, i avsaknad av tillräckliga representativa affärer. Tomtprissättningen behöver uppdateras.

Motiveringar

Stadsplaneringsavdelningen kommer under 2024 att börja uppdatera priset på marknadsförda bostadstomter i detaljplaneområdena. Den nya prissättningen för områden/zoner kommer att ta hänsyn till efterfrågan på tomter i respektive område och till tomtens egenskaper med tanke på läge, byggbarhet och omgivning (bland annat rekreation, tjänster, områdets trivsamt). Detta innebär att kvadratmeterpriset för tomter i samma område, med samma effektivitetstal och samma areal kan variera om de andra egenskaperna skiljer sig åt. Prissättningen utförs huvudsakligen som sakkunnigarbete och vid behov anlitas oberoende värderare.

De senaste tomtpriserna nära Lovisa centrum kommer från området Drottningstranden. Kvadratmeterpriset för småhustomter utan egen strand i Drottningstranden varierar mellan cirka 30–40 euro/m². Denna prisnivå motsvarar bäst värdet på tomter som sällan kommer till salu i områden som ligger nära centrum eller inom strandzon.

Ifrågavarande område i Söderåsen – Femkanten – ligger på cirka 2 kilometers avstånd från centrum, där det bland annat finns finska och svenska skolor. Kvarter 535 ligger cirka 350 meter från havsstranden och gränsar från tre håll mot grönområde. 300–400 meter från området finns en badstrand och stadens campingområde. Den byggda miljön mot stranden är trevlig, trädgårdsliknande och består av låga fristående småhus. Väster om kvarter 535, uppe på slutningen i Söderåsen, finns ett kvartersområde för flervåningshus med tre flervåningshus, vilket gränsar mot samma grönområde. Tomterna i området Femkanten ligger i zonen närmast centrum, där efterfrågan på tomter är högre än vanligt eller överstiger utbudet.

Enligt stadsplaneringsavdelningens bedömning har tomterna på Kretsgången ett värde på 36 000 euro/tomt med hänsyn till efterfrågan, gott läge, byggbarhet och områdets rekreativvärden.

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att föreslå stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige, att de godkänner priset på tomterna 1–4 i kvarteret 535 på Söderåsen till 36 000,00 euro. Tomterna överläts i enlighet med villkoren för tomtöverlåtelser och det som finns nedtecknat i avtalen.
Behandling	Ledamot Wide föreslog att tomterna inte säljs. Ledamot Häggblom understödde förslaget.
Omröstning	Utgångsförslaget (JA) fick sju (7) röster (Karlsson, Hyvönen, Fellman, Peräkylä, Lohenoja, Holmström, Raivio) och ledamot Wides motförslag (NEJ) fick två (2) röster (Wide, Häggblom).
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de godkänner priset på tomterna 1–4 i kvarter 535 på Söderåsen till 36 000,00 euro/tomt. Tomterna överläts i enlighet med villkoren för tomtöverlåtelser och det som finns nedtecknat i avtalen.
