

Områdesprisbestämning för bostads- och företagstomter i Lovisa

NLIN 24.04.2025 § 81
389/02.05.00/2025

Beredning

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403
Markansvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

Bakgrund

Stadsfullmäktige beslutade 11.4.2012 § 43 om prisbestämningen av bostadstomter överlåtna av Lovisa stad. Prisbestämningen gjordes utifrån den allmänna priskunskapen som då var i användning. Prisnivåerna för bostadstomter är enligt beslutet beroende på området 7–20 euro per kvadratmeter. Tomternas prisbestämning har baserat sig på områdesspecifikt kvadratmeterspris på markgrunden. Priserna har inte bundits i levnadskostnadsindexet och någon indexjustering har inte gjorts under tiden 2014–2025. Under ifrågavarande tidprisbestämdes nya bostadsområden, så som bland annat Drottningstranden, separat avvikande från områdesprissättningen.

Den gällande prissättningen har bland annat på grund av inflationen som uppkommit de senaste åren blivit efter den allmänna prisutvecklingen. Stadsplaneringsavdelningen har åtagit sig att uppdatera prisbestämningen av bostadstomterna i Lovisa. Det ansågs vara behövligt att inkludera i utredningen prisbestämningen av industri-, verksamhetslokal- och servicetomter så att man smidigare kunde svara också på näringslivets behov. Hittills har företagstomter prisbestämts i regel separat fallspecifikt.

Med hjälp av områdesprisbestämning preciseras försäljnings- och arrendepriserna för enskilda tomter och områdesprisbestämningen utnyttjas även i bestämningen av markanvändningsavgifter. I områdesprisbestämningen preciseras för vart och ett område ett medelpris.

Tjänsteinnehavaren har sedan möjligheten att tomtspecifikt avvika från det beslutade områdespriset i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 15.6.2022 § 61 med 30 % uppåt eller neråt. Användningen av ifrågavarande prövningsintervall möjliggör beaktandet av tomtens egenskaper i prisbestämningen.

Ny prisbestämning

Till grund för prisbestämningen beställdes en extern bestämningskonsults (Retta Management) utredning om de allmänna prisnivåerna i Lovisa och om synen av lägets betydelse vad gäller bildandet av tomterna enligt område. Områdesindelningen gavs till konsultens användning enligt områdesindelningen i prisområdeskartan som finns som bilaga. Områdesindelningen baserar sig på prissättningsstatistik för privata och kommunens tomtmarknader. Detaljplanerade områden, där kvarter för boende (A), service (P) och verksamhetslokaler (K) prisbestämts, är indelade i områden I–IV. Industri- och arbetsplatsområden (T) och verksamhetslokalskvarter (K) är indelade i områdena A–D.

Prisområdena för bostadstomter är bestämda enligt huvudanvändningsändamål enligt följande:

Område	Områdets namn	A (€/m ² -vy)	P (€/m ² -vy)	K (€/m ² -vy)
I	Centrum-, strand- och historiskt område	200	100	120
	Strandtomt	450		
	Havsutsikt	300		
II	Närheten av centrum och Forsby	140	50	38
III	Småhusområde, Tessjö, Liljendal och Strömfors bruk, Valkom	50	25	25
IV	Landsbygd, Isnäs, Pernå och Heikantbacken	40	13	16

I prisbestämningen är område I klart dyrare än de andra i och med att den är det klart mest intressanta området och dessutom finns där minst tomtutbud. Utöver den ovan framställda prisbestämningen är bostadstomter på zon I med egen strand till priset cirka 450 €/m²-vy och tomter med havsutsikt cirka 300 €/m²-vy. På motsvarande sätt avbildar den lägre prisnivån i små tätorter den i dem rådande situationen för tomtefterfrågan.

Verksamhetslokals- och industritomternas områdesprisbestämning bestäms enligt huvudanvändningsändamålet enligt följande:

Område	Områdets namn	K (€/m ² -vy)	T (€/m ² -vy)	KM (€/m ² -vy)
A	Industri- och affärsområde, västra anslutningen	40	25	120
B	Industri- och logistikområde, östra anslutningen	30	16	120
C	Valkom	20	20	120
D	Tessjö, Liljendal	13	13	120

I priset för en i förväg byggd industri- eller verksamhetslokal tomt tilläggs 25 euro/kvadratmeter våningsyta. Tabellen ovan gäller inte så kallade specialtomter. De är anläggningar som till sitt användningsändamål typiskt kräver mycket utrymme och energi och är kraftigt automatiserade, så som datacentraler och övriga industrins specialenheter. Vad gäller dessa överläts objekt antingen utifrån ett anbudsförfarande eller så beställs en objektspecifik extern marknadsprisuppskattning.

Bostads- och företagstomtpriserna inom vart och ett område bestäms utifrån områdespriset och mer detaljerat enligt tomtens egenskaper. Faktorer som inverkar på enskilda tomters pris är läge, mikroläge, tomtexploateringstal, byggnadsförhållanden och grundningssätt, terrängformer, utsikt, riktningar mot vilka tomten öppnar sig, trafikförbindelser, det omgivande byggnadsbeståndet... Detta innebär att en till sina egenskaper särdeles bra tomt prisbestäms till dyrare än medeltalet och ett mindre lockande objekt till förmånligare.

Områdespriserna justeras tomtspecifikt inom variationsintervallet -30...+30 % bland annat baserat på ovan nämnda egenskaper eller baserat på något annat som inverkar betydligt på tomtens värde.

Ovan framställda prissättning är neutral vad gäller investeringskostnader, eller mycket nära det. Det vill säga intäkterna som fås för tomterna

motsvarar kostnaderna för beredningen av tomterna. Serviceproduktion som uppkommer av samhällsbyggande kan dock inte finansieras med det. En del av tomterna överläts under produktionskostnaderna (markanskaffning, planläggning, infrastruktur) men för en del av tomterna får man mer inkomster än kostnader. Prisnivån är konkurrenskraftig i Nyland.

I tomtöverlåtelse iaktas reserverings- och tomtöverlåtelsevillkoren som gäller vid given tidpunkt.

Bilaga 01
Prisområdestabell och -karta

Mötesmaterial
Prisområdesrapport (Retta Management)

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner och föreslår vidare stadsstyrelsen beslutar om områdesprisbestämningen i enlighet med bilaga 1. För förhandsbyggda industri- och verksamhetslokaltomter tilläggs i enhetspriserna 25 euro per kvadratmeter våningsyta. En mer detaljerad tomtprisbestämning görs alltid innan överlåtelsebeslutet. Prisbestämningen beslutas av tjänsteinnehavaren som ansvarar för tomtöverlåtelsen inom variationsintervallet -30...+30 procent, beaktande tomtspecifika egenskaper. Prisbestämningsarbetet inleds efter att beslutet om områdesprisbestämning vunnit laga kraft. Områdespriserna som det nu bestäms om binds till medeltalet för levnadskostnadsindexet för 2025. Priserna justeras årligen första dagen i mars (1.3). Justeringsindexet är alltid medeltalet för levnadskostnadsindexet för det föregående året.
Teknisk korrigerig	Valkom läggs till under punkten Område III i tabellen "Prisområdena för bostadstomter är bestämda enligt huvudanvändningsändamål enligt följande:" i föredragningstexten och i bilaga nr 1 sida 3 (kartan) under punkt III.
Behandling	Som bilaga läggs till "exempel på effekterna av att prisbedömningen uppdateras". Tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur kompletterade sitt förslag enligt följande: utöver tomtprisbestämningen granskas hur aktuella planerna och tomtindelningarna för småhusområden är med beaktande av tomternas attraktionskraft.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände och föreslår vidare att stadsstyrelsen beslutar om områdesprisbestämningen i enlighet med bilaga 4. För förhandsbyggda industri- och verksamhetslokaltomter tilläggs i enhetspriserna 25 euro per kvadratmeter våningsyta. En mer detaljerad tomtprisbestämning görs alltid innan överlåtelsebeslutet. Prisbestämningen beslutas av tjänsteinnehavaren som ansvarar för tomtöverlåtelsen inom variationsintervallet -30...+30 procent, beaktande

tomtspecifika egenskaper. Prisbestämningsarbetet inleds efter att beslutet om områdesprisbestämning vunnit laga kraft.

Områdespriserna som det nu bestäms om binds till medeltalet för levnadskostnadsindexet för 2025. Priserna justeras årligen första dagen i mars (1.3). Justeringsindexet är alltid medeltalet för levnadskostnadsindexet för det föregående året.

Utöver tomtprisbestämningen granskas hur aktuella planerna och tomtindelningarna för småhusområden är med beaktande av tomternas attraktionskraft

Bilaga 04

1. Prisområdestabell och -karta
2. Exempelpriser för bostadstomter

Fortsatt behandling

Stadsstyrelsen