

**Prissättning av småhustomter vid Sunnanvinden och Nordanvinden i Ljusudda stadsdel**

480/10.00.02.00/2021

Bygg- och miljönämnden 05.05.2021 § 83

**Beredare**

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

**Föredragande**Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
förnamn.efternamn@pargas.fi

Det blåser förliga vindar gällande efterfrågan på småhustomter i Pargas, speciellt i Ljusudda stadsdel (35). Staden kommer därför att stycka ut och lägga ut till försäljning 12 stycken nya småhustomter vid gatorna [Nordan- och Sunnanvinden](#) som byggs inom detta år. Marknadsföringen av tomterna börjar under sommaren och för att det skall vara möjligt behöver tomterna prissättas.

Tomterna hör till detaljplaneområde "Ljusudda 3" som är den nyaste detaljplanen för stadsdelen och ligger längst norrut mot Kirjala ön. Området är kuperat på ett skärgårdslikt sätt med åsar och bergshällor. En del av tomterna vid främst Nordanvinden har utsikt över Hessund. Tomterna ligger i övrigt längs Ljusuddavägen, Sunnanvinden och Nordanvinden i medeltal 550 m från Skärgårdsvägen, korsningen vid Paramet. Tomterna är mellan 1 070 och 1 370 m<sup>2</sup> stora och på varje tomt får byggas en bostad. 9 tomter har 230 m<sup>2</sup>vy stor byggrätt och skall byggas med bostadsyta även i källare eller på vinden. 3 av tomterna har en 170 m<sup>2</sup>vy stor byggrätt och de skall byggas i ett plan.

Prisgaffeln för stadens egnahemstomter i Pargas fastställdes av stadsfullmäktige 3.4.2012 §41 till 12 - 40 €/m<sup>2</sup>. Utgångspriset per tomt i Ljusudda stadsdel har i medeltal varit ca 35 000 € (26 €/m<sup>2</sup>), de billigaste tomterna ca 28 000 € och de dyraste nere vid havet ca 40 000 €. En enstaka tomt var prissatt till över 50 000 €.

År 2018 fastställde man priser i stadsdelen var fyra tomter längs Ljusuddavägen i samma kvarter som nu behandlas. De tomterna hade byggrätt 230 m<sup>2</sup>vy och prissattes enligt nedanstående.

Tomt	Areal	Köpesumma	€/m <sup>2</sup>	Arrendeavgift
Ljusudda-21-1	1112 m <sup>2</sup>	29 500 €	26,5	1 475 €
Ljusudda-22-1	1192 m <sup>2</sup>	29 000 €	24,3	1 450 €
Ljusudda-22-4	1194 m <sup>2</sup>	29 000 €	24,3	1 450 €
Ljusudda-23-1	1248 m <sup>2</sup>	28 000 €	22,4	1 400 €

Grannkommunen St.Karins har till försäljning tomter i många kommundelar. Tomterna är i regel ca 1 000 m<sup>2</sup> stora och tomtpriser varierar beroende av bostadsområde mellan 40 - 60 €/m<sup>2</sup>. I Empo kostar tomterna ca 50 €/m<sup>2</sup>, i Rauhalinna ca 60 €/m<sup>2</sup>. I gamla Pikis Kommun, Pontela stadsdel är priset ca 40 €/m<sup>2</sup>. I Paimo kommun är tomterna större och billigare. I det nya området "Tiilitehtaan alue" varierar tomternas storlek mellan 1 200 - 2400 m<sup>2</sup> var de större

tomterna har en byggrätt om 300 m<sup>2</sup>vy och de mindre 250m<sup>2</sup>vy. Tomtpriserna i det området är 15 €/m<sup>2</sup> på det tillkommer ytterligare 10 €/m<sup>2</sup>vy i form av en gatubyggnadsersättning. Det betyder att en liten tomt 1 200 m<sup>2</sup>stor tomt kostar 20 500 € eller ca 17 €/m<sup>2</sup> och en stor 2400 m<sup>2</sup> stor tomt kostar 39 000 € eller ca 16 €/m<sup>2</sup>.

Efterfrågan på egnahemstomter i Pargas har ökat något sedan tomterna i Ljusudda senast prissattes år 2018, vilket leder till att en lägre prissättning inte är motiverad men prisutvecklingen har inte varit sådan att det finns inte orsak att höja dem heller. Eftersom det finns liknande tomter till salu i Ljusudda kan man lägga ut tomterna närmare Ljusuddavägen till sedvanlig försäljning tillsammans med övriga tomter i området. Men de tomter som ligger högre upp i backkrönet och har mer utsikt mot Hessundet föreslår man att i första hand lägga ut till anbuds försäljning. De tomterna är 21-3, 21-4, 22-3 och 22-6. Samtliga tomter är också möjliga att arrendera till en årlig arrendeavgift som uppgår till av 5 % av köpesumman.

#### Bilaga

- 10. Priskarta
- 11. Utdrag ur guidekartan

#### Förslag

Bygg och miljönämnden beslutar fastställa försäljnings- och arrendepris för egnahemstomterna i Ljusudda stadsdel vid Sunnanvinden och Nordanvinden enligt nedanstående tabell.

Adress och fastighetsbeteckning	Areal	Överlåtespris €/m <sup>2</sup>	Årsarrendesumma
Ljusuddavägen 41 (445-35-23-3)	1 077m <sup>2</sup>	28 000 € 26,0	1 400 €
Ljusuddavägen 43 (445-35-23-4)	1 122m <sup>2</sup>	28 000 € 25,0	1 400 €
Ljusuddavägen 45 (445-35-23-5)	1 126m <sup>2</sup>	28 000 € 24,9	1 400 €
Nordanvinden 4 (445-35-21-2)	1 214m <sup>2</sup>	29 500 € 26,2	1 475 €
Nordanvinden 6 (445-35-21-3)	1 370m <sup>2</sup>	32 000 € 28,4	1 600 €
Nordanvinden 8 (445-35-21-4)	1 256m <sup>2</sup>	33 000 € 29,3	1 650 €
Nordanvinden 3 (445-35-22-2)	1 199m <sup>2</sup>	29 000 € 25,8	1 450 €
Nordanvinden 5 (445-35-22-3)	1 224m <sup>2</sup>	31 000 € 27,5	1 550 €
Sunnanvinden 4 (445-35-22-5)	1 200m <sup>2</sup>	29 000 € 25,8	1 450 €
Sunnanvinden 6 (445-35-22-6)	1 325m <sup>2</sup>	24 000 € 21,3	1 200 €
Sunnanvinden 8 (445-35-22-7)	1 105m <sup>2</sup>	23 000 € 20,4	1 150 €
Sunnanvinden 10 (445-35-22-8)	1 165m <sup>2</sup>	23 000 € 20,4	1 150 €

Tomterna i Ljusudda stadsdel 21-3, 21-4 och 22-3 läggs i första hand ut till anbuds försäljning. Resterande tomter läggs ut till sedvanlig försäljning. Samtliga tomter är möjliga att arrendera till en årlig arrendeavgift som uppgår till av 5 % av köpesumman.

**Beslut**

Förslaget godkändes.

---

**Delgivning**

Markanvändningsingenjören, stadsgeodeten, lantmäterisekreteraren, avtalssekreteraren,