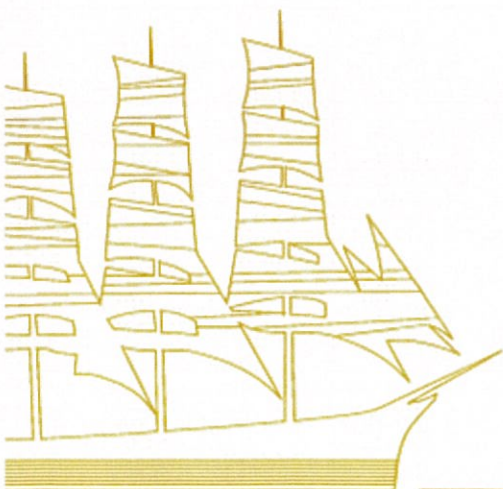




MARIEHAMNS STAD	
Stadsutvecklingsnämnden	
10.03.2015	
D Nr	SUN 17/2014
A Nr	1/13

KOSTNADSKALKYL

För utbyggnad av infrastruktur till Svinö



Dokument version 1.2	10.3.2015
Arbetsgrupp: Kai Söderlund, Jouni Huhtala, Håkan Lindén, Matti Janlöv, Johanna Wikström	
Sammanställt av: Matti Janlöv	

Beräkningarna för infrastruktursektorn baserar sig på de givna siffrorna för de olika planalternativen, där skillnaden dels ligger i antalet invånare och dels olika typer av boende. Största delen av kostnaderna är tagna från den konsultutredning som SWECO har gjort, övriga siffror är beräknade och uppskattade inom den egna förvaltningen på basen av jämförbara projekt. I huvudsak kan noteras att kalkylen baserar sig på dagens läge och såvida har inte möjliga framtida innovationer, regler och lagar tagits i beaktande. Kalkylen är i huvudsak indelad i investeringskostnader och kostnader för den årliga driften. I denna kalkyl finns inte medtaget kostnader för andra sektorer eller inkomster från nya skattebetalare. Detta gäller även Mariehamns hamn Ab som bygger och sköter eventuella småbåtshamnar. Även de kostnader som betalas tillbaka med taxor och avgifter, sådant som el, vatten och avlopp, finns inte heller med.

Startavgift för kommunal teknik

Eftersom hela Svinö inte bebyggs samtidigt utan under en längre period, så finns det investeringar som måste göras redan från start för att överhuvudtaget kunna påbörja en utbyggnad av infrastruktur på Svinö. Dessa kostnader har i den här kalkylen separerats och belastar inte den som köper tomt på Svinö utan faller på skattebetalarna, vilket behöver särskilt diskuteras. För friluftsområdet behövs endast en mindre bro medan Skärgårdsstaden och Tvillingstaden behöver en större bro från Espholm. Kostnader för ny väg över Espholm finns med i beräkningarna under samlargator. Tvillingstaden har en högre kostnad för vattenledningar med tanke på att ett ökat antal invånare kräver större kapacitet.

Kostnader för kommunal teknik

Kostnaderna för kommunal teknik är i huvudsak tagna från konsultutredningen. För friluftsområdet finns ingen konsultutredning vad gäller gångstigar och vägar utan de är uppskattade inom förvaltningen. En skild siffra har även satts för eventuell anläggande av badstrand eller park.

Svinös totala markareal är ca 106 ha av vilket landskapet äger ca 60 ha medan privatpersoner äger ca 17 ha av det område som är tänkt att planeras. Det betyder att i första hand måste 60 ha mark köpas av landskapet och 17 ha av privatpersoner innan planeringen kan påbörjas. Eftersom markarealen är såpass stor så är priset vid ett köp av betydelse för helhetskostnaden. Det priset är ännu inte känt utan är i detta fall endast en uppskattning med viss marginal.

Kostnaderna för stadsplanering är beräknade över längre tid med tanke på att det tar flera år att detaljplanera Svinö och kommer troligen att göras i etapper. Kostnader för bildande av tomter, styckning och utgivning, följer nuvarande taxor och principen där kostnaden ingår i tomtpriiset.

Inkomster från tomtförsäljning

Enligt gällande regler för prissättning av tomter i Mariehamn så fastställs ett minimipris för tomter på basen av:

- Råmarkens uppskattade återanskaffningsvärde förhöjt med 50 % för gatu- och grönområden. Olika återanskaffningsvärden kan tillämpas för olika delområden.
- De beräknade kostnaderna för planläggning och utgivning, parkanläggningar, samt sådan kommunal teknik som inte ersätts med särskild avgift eller taxa.
- Tomternas exploateringsstal och storlek sålunda att tomtareal och exploateringsgrad åläggs samma vikt.
- Läge och karaktär i avseende på lämplighet och attraktivitet för byggnadsändamål sålunda att det enligt ovan uträknade priset för ett område eller delområde kan justeras uppåt med maximalt 15 % eller nedåt maximalt 10 %, beroende på tomtens individuella egenskaper.

Minimipriset för tomter fastställs inför utgivningstillfället och indexjusteras därefter årligen i enlighet med förändringar i ett sammanvägt index vilket 50 % består av det senaste publicerade värdet för konsumentprisindex för landskapet Åland och till 50 % av det senaste publicerade värdet för fastighetsprisindex för Finland.

Minimipriset tillämpas som fast pris vid utgivning som sker till fast pris och som minimipris vid utgivning som sker med auktions- eller anbuds-förfarande.

Enligt ovan gällande regler inkluderas i tomtpriset (inkomster i tabellen) kostnaderna för köp av mark, samlargator, tomtgator, gatubelysning, lekparkar, dagvatten, stadsplanering, infrastrukturplanering, styckning och utgivning (kostnader för kommunal teknik i tabellen). Utöver detta kan priset justeras på basen av läge och karaktär samt att priset ytterligare kan höjas vid en auktion.

För Svinö finns särskilda kostnader i form av startavgift och uppföljningskostnader för kommunal teknik. En särskild diskussion behöver föras ifall och på vilket sätt dessa kostnader skall beaktas vid fastställande av tomtpris.

För att få fram vad en möjlig försäljning av tomter på Svinö skulle ge för inkomst idag, så kan nuvarande prisnivå på stadens tomter tas i beaktande. Eftersom endast våningsyta är det tal som är känt, så beräknas inkomsterna på basen av det. Eftersom Skärgårdsstaden har mindre våningsyta genererar det också mindre inkomster från tomtförsäljning, men den har fler egnahemstomter jämfört med Tvillingstaden, vilka kan vara enklare att sälja. Tvillingstaden har mera våningsyta vilket ger mer inkomster, men det beror på att där finns flera flervåningshus.

Uppföljningskostnader för kommunal teknik

När befolkningmängden ökar i södra staden och med den ökad trafik så tillkommer kostnader för att klara detta. I första hand behövs bättre anpassade gator för transport genom staden, från söder till norr. Med den befolkning som är beräknad enligt Tvillingstaden ökar trafiken ytterligare och för att lösa trafikproblemet så finns dels en extra bro till Svinö med i beräkningen samt en extra tunnel i huvudsak mellan Västernäs och Österleden.

Kostnader för byggnader för skola och omsorg

Med den ökade befolkningmängden så tillkommer även behovet av byggnader för skola och omsorg. Byggnaderna behöver inte placeras på Svinö men det medför konsekvenser för hela staden. I Skärgårdsstaden är behovet beräknat i första hand för ett dagis eller alternativt ett äldreboende. Tvillingstaden har däremot såpass mycket flera invånare så att behovet av dagis eller äldreboende tredubblas, men kostnaden är beräknad för 2,5 då möjlig effektivisering kan uppnås vid större mängder. Behovet av ny skola är störst för Tvillingstaden eller kräver åtminstone en omfattande utbyggnad av befintliga skolor. Kostnaderna för byggnaderna har beräknats på basen av befintliga projekt och uppskattningar från fastighetsavdelningen.

Drift infrastruktur per år

Förutom investeringskostnaderna så tillkommer även den årliga driften av det som byggs ut. Driften är delad på tre olika kategorier där den första gäller den vanliga infrastrukturen den andra den bro som byggs till Svinö och den tredje de extra kostnader som uppkommer på basen av den infrastruktur som byggs ut inom uppföljningskostnader. I dessa beräkningar är medtaget avskrivningar och ränta.

Slutledning

Sett till kostnaderna så är alla alternativen i princip ytterligheter och skiljer sig markant från varandra.

Eftersom delar av marken på Svinö ägs av privatpersoner bör detta tas i beaktande vid planering av infrastruktur med tanke på kostnaderna. För att få en rättvis fördelning av infrastrukturkostnaderna för Svinö så är ett alternativ att införskaffa all mark på Svinö eller att ta med alla markägare i planeringen från början.

Till ytan är det planerade området på Svinö ca två gånger större än Horelli och Lotsgatan tillsammans medan sett till beräknat invånarantal är Skärgårdstaden 20 % mindre och Tvillingstaden är ca 130 % större, vilket ger att en förtätning av befintlig bebyggelse i staden kan vara mera lönsamt.

INVESTERING

	Alt. 1 Friluftsområde inv.antal 0	Alt. 2 Skärgårdstaden inv.antal 1300*	Alt. 3 Tvillingstaden inv.antal 3800*	Förklaring
Startavgift för kommunalteknik				
-Bro från Espholm	1 200 000,00 €	3 345 000,00 €	3 345 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Vattenledningar till Svinö	0,00 €	670 000,00 €	1 170 000,00 €	SWECO konsult beräkning, vatten från Järsö - Svinö och Vattentornet - Svinö
-Avlopp till Lotsbroverket	0,00 €	430 000,00 €	430 000,00 €	SWECO konsult beräkning, inkluderat huvudpumpstation
Totalt	1 200 000,00 €	4 445 000,00 €	4 945 000,00 €	

Kostnader för kommunalteknik				
-Markköp	4 000 000,00 €	4 000 000,00 €	4 000 000,00 €	Råmarkspris, köp av all planerad mark, även privat
-Samlargator inkluderat dagvattenavlopp	0,00 €	765 000,00 €	1 020 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Tomtgator inkluderat dagvattenavlopp	300 000,00 €	1 230 000,00 €	1 185 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Gatubelysning	0,00 €	570 000,00 €	540 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Lekpark/park/strand	50 000,00 €	120 000,00 €	120 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Stadsplanering	100 000,00 €	1 200 000,00 €	1 800 000,00 €	Uppskattade kostnader, i huvudsak arbetskostnader över tid
-Infrastruktur planering	90 000,00 €	1 650 000,00 €	2 820 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Styckning och utgivning	0,00 €	250 000,00 €	350 000,00 €	Uppskattade kostnader, enligt gällande taxor
Övriga kostnader kvitteras med taxor och avgifter.				
Totalt	4 540 000,00 €	9 785 000,00 €	11 835 000,00 €	

Inkomster				
-Från tomtförsäljning	0,00 €	10 000 000,00 €	20 000 000,00 €	Beräknat från antal planerad våningsyta och enligt nuvarande prisnivå på stadens tomter

Uppföljningskostnader för kommunalteknik				
-Upprustning av gator	0,00 €	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €	För att klara kapacitetsökning
-Extra bro	0,00 €	0,00 €	6 090 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Tunnel Västernäs-Österleden	0,00 €	0,00 €	20 000 000,00 €	Uppskattade kostnader för ca 1 km tunnel, baserat på trafiktunnel i Tammerfors
Totalt	0,00 €	3 000 000,00 €	29 090 000,00 €	

Kostnader för byggnader för skola och omsorg				
-Ny skola	0,00 €	3 000 000,00 €	11 000 000,00 €	Uppskattning i förhållande till befolkningsmängd
-Nytt daghem/äldreboende	0,00 €	3 000 000,00 €	8 000 000,00 €	Uppskattning i förhållande till befolkningsmängd
Totalt	0,00 €	6 000 000,00 €	19 000 000,00 €	

SUMMERING

Kostnader totalt	5 740 000,00 €	23 230 000,00 €	64 870 000,00 €	
Inkomster totalt	0,00 €	10 000 000,00 €	20 000 000,00 €	

DRIFT

Drift infrastruktur per år				
-Infrastruktur, ej vatten och avlopp inkl. avskrivningar och ränta	50 000,00 €	360 000,00 €	470 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Drift bro/broar, inkl. avskrivningar och ränta	100 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	SWECO konsult beräkning
-Drift för uppföljningskostnader inkl. avskrivningar och ränta	0,00 €	250 000,00 €	3 000 000,00 €	Drift beräknad på den infrastruktur som kommer från uppföljningskostnaderna
Övrig drift kvitteras med taxor och avgifter.				
Total drift per år	150 000,00 €	860 000,00 €	3 720 000,00 €	

*) Invånare på planerad kvartersmark