

Kaavatalous ja infrakustannukset

8587 Västingimäki
Kaupungin infrakustannukset

		Infrakustannus	suunnitelma
01 Kadut		5 522 919 €	Sitowise 18.5.2020 YS
02 Viheralueet		1 397 312 €	Sitowise 18.5.2020 YS
03 Hulevedet		840 587 €	Sitowise 18.5.2020 YS
04 Taitorakenteet	alikulku ja siihen liittyvä rakentaminen	969 831 €	Sitowise 18.5.2020 YS
05 Raitiotie			
06 Pilaantuneet maat		- €	
07 Johtosirrot		468 902 €	Sitowise 18.5.2020 YS
08 Julkiset rakennukset	yksityinen päiväkot		
09 Vesihuolto		1 932 084 €	Sitowise 18.5.2020 YS
10 Energia ja sähköverkko		- €	
11 Purkutyöt		- €	
12 Muut investoinnit			
Hankeosat yhteensä		11 131 635 €	
Tilaaaja tehtävät	19,30 %	2 148 405 €	
Hanke yhteensä		13 280 040 €	



Kaava mahdollistaa osittain olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja jo tehtyjen investointien hyödyntämisen. Kaavan investoinnit kohdistuvat katujen ja kunnallistekniikan verkostojen rakentamiseen sekä viheralueiden rakentamiseen. Kaavan toteutuksesta kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat noin 13,28 M€. Kustannusarvio tarkentuu suunnitelmien tarkentuessa. Tämän kaava-alueen infrakustannukset verrattuna asumisen kerrosalaneliöihin 119€/k-m².

Kaavatalous

MAANKÄYTTÖTULOT

Korttelit	pinta-ala	k-m ²	e	Myynti €/k-m ²	€
AKR		105700		260 €	27 482 000 €
AP		5850		240 €	1 404 000 €
		111550		myynti tulot yhteensä	28 886 000 €

Vuokra

AO					AO-vuokratulot €/vuodessa
AO	110846	27850	0,25	78 kpl	2 500 €
				uudet tontit	195 000 €

AO-Tonttien määrät 3.12.2019	kpl
AO rantatontit, kaupunki	4
AO rantatontit, yksityinen	30
AO muut, kaupunki	74
AO muut, yksityinen	5
	113 kpl

RA saaret 2 kpl

Kertainvestoinnit ja tulot

16.6.2020

Maankäyttötulot (rakennusoikeuden myynti)	28 890 000 €
Toteutuneet investoinnit	- €
Infrarakentamiskustannukset	13 280 000 €
Erotus, eli nettovaikutus	15 610 000 €

NETTOVAIKUTUS

Kun maankäyttötulot ja investointikustannukset lasketaan yhteen, saadaan nettovaikutus, joka on suuruusluokaltaan nykyarvona noin 15,6 miljoonaa euroa

JOHTOPÄÄTÖS

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että alueen **tulot riittävät** kattamaan investoinnit.

VERTAILUARVOT

Kaavatalous tarkastelu

Asuminen k-m2	111 550	k-m2
Asuminen Infra €/k-m2	119	€/k-m2
Asukkaiden lukumäärä (k-m2/50m2)	2 231	kpl
Kaavantoteutuksen hinta €/asukas	5 952	€/asukas
Vertailuhinta (KAPA+KITIA) €/as k-m2	78	€/k-m2

Vertailuhinta 78€/k-m2 on edullisempi kuin tyypillinen uudisalueen vertailuhinta 101€/k-m2

Materiaalitasesuunnittelun kustannusvaikutukset

4.6.2020

Vaihtoehtojen kustannusvertailu

	Yleiset alueet	Kokoalue
Maankaatopaikalle	685 000 €	2 905 000 €
Alueella sijoittaminen	390 000 €	1 653 000 €
Erotus	295 000 €	1 252 000 €

Johtopäätös

Massojen sijoittaminen alueelle on noin puolet edullisempaa kuin maanvastaanotto paikalle kuljetus.

Laskennan periaatteet

- Ei huomioitu pintamaita
- Ei tarkempaa tietoa maa-aineksesta -> oletettu että ei täyttöihin soveltuvaa

Laskennan huomioita

- Korttelialueilla syntyy suurimmat massat ja niiden kustannus- ja ilmastovaikutukset - Miten **kaupunki** voisi ohjata tätä massamäärää ja sen vaikutuksia?