

## Kokonaistaloudellinen tarkastelu / asuntomessujen suunnittelualue / 2.2.2018

### KAAVATALOUS

**Maakaupan hinta 1.400.000 €**

**Tontinmyyntitulot (kaupungin tontit) ja maankäyttösopimusmaksut yhteensä 3.700.000 €**

- Tontinmyyntitulot kertyvät noin 10 vuoden aikajänteellä
- Tontinmyyntitulon laskentaperusteet
  - AO-tontit (€/tontti): peltotontti 25.000, kalliotontti 60.000, näköalatontti 80.000
  - AP rakennusoikeuden hinta (€/krs-m<sup>2</sup>): pelto 100, kallio 225, näköala 350

Rakennusoikeuden ja tonttien hintaan vaikuttavia tekijöitä:

- Asuntorakentamisen suhdanteet vaikuttavat oleellisesti hintatasoon
- Asuntomessuaikataulun takia iso määrä tontteja tulee kerralla myyntiin
- Asuntomessujen tuoma lisäarvo tontin hintaan, toisaalta myös rajoittava tekijä
- Julkisten palvelujen ja Kultaranta Resortin läheisyyden tuoma lisäarvo
- Alueen etäisyys keskustasta
- Merellisyyden tuoma lisäarvo

**Liittymismaksut 800.000 €**

Kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi on arvioitu 800.000 euroa. Liittymismaksut kertyvät noin 10 vuoden aikajänteellä.

**Kadut ja vesihuolto 3.275.000 €**

Katujen, väylien ja vesihuollon arvioitu toteutuskustannus on 3.275.000 euroa. Kustannusarviota tehtäessä ei ole selvitetty katulinjausten perustamisolosuhteita.

**Ympäristörakentaminen 700.000 €**

Ympäristörakentamisen arvioitu toteutuskustannus on 700.000 euroa. Tarkempi suunnittelu saattaa tuoda erityisiä viherrakentamisenkohteita asuntomessujen houkuttelevuuden lisäämiseksi jotka saattavat hieman nostaa kustannusta.

**Rannan rakentaminen 1.430.000 €**

Rannan rakentamisen tarkennettu kustannusarvio on 1.150.000 euroa. Summa sisältää pelikenttäalueen stabiloinnin.

Lisäksi toteutetaan kaksi kelluvaa laituria, yhteensä 200.000 € sekä rannansuuntainen laiturikansi 80.000 €.

## Matalahden ruoppaus 600.000 €

Matalahden kunnostuksen kustannusarvio kaupungin osalta oli noin 750.000 euroa, uusi kustannusarvio noin 600.000 €. Uusi kustannusarviokin pitää edelleen sisällään vielä paljon riskitekijöitä, erityisesti maan kantavuuden kannalta. Kustannus pitää sisällään sekä väylän ruoppauksen että venesatama-alueen ruoppauksen.

### Alueen kaavatalous

- Maanhankinta	- 1.400.000 €
- Tontinmyyntitulot ja maankäyttösopimukset	+ 3.700.000 €
- Liittymismaksut	+ 800.000 €
- Väylät ja vesihuolto	- 3.275.000 €
- Ympäristörakentaminen	- 700.000 €
- Rantarakentaminen ja laiturit	- 1.430.000 €
- Matalahden ruoppaus	- 600.000 €
- Suunnittelu ja kaavoitus	- 200.000 €
- <b>YHTEENSÄ</b>	<b>- 3.105.000 €</b>
- Rahoituskuluja ei ole huomioitu.	
- Kaatopaikan toimenpiteiden kustannukset eivät liity asuntomessuihin	

### ALUSTAVA ASUNTOMESSUJEN KUSTANNUSTARKASTELU

Asuntomessukustannusten osalta suurin muuttuva kuluerä on pysäköinnin ja kuljetusten järjestely. Alustavien tarkastelujen perusteella pysäköintipaikat pystytään rakentamaan suunnittelualueelle. Liikenteen ja pysäköinnin kustannukset olisivat aikaisempien vuosien kustannusten tasolla. Pellolle suunnittelualueen pohjoislaitaan sijoittuvien pysäköintipaikkojen rakentamisen alustava kustannusarvio on noin 850.000 euroa. Linja-autokuljetusten järjestäminen keskustasta messualueelle 15 min vuorovälillä messujen aukioloaikana maksaisi 40.000 euroa.

Alla kolmen viimeisen asuntomessuraportin (2015-2017) keskimääräiset tulot ja menot:

○ MENOT YHTEENSÄ	- 2.594.200 €
○ Osuus pääsylippituloista	+ 412.200 €
○ Pysäköintitulot	+ 241.500 €
○ Muut tulot	+ 42.000 €
○ TULOT YHTEENSÄ	+ 695.700 €
○ <b>NETTO YHTEENSÄ</b>	<b>- 1.898.500 €</b>

Lisäksi asuntomessuorganisaatiolla on esittänyt toiveen osallistumisesta tutkimus- ja kehittämishankkeisiin noin 250.000 € osuudella. Tähän ei tarvitse sitoutua ja tätä ei ole laskettu kokonaiskustannuksiin.

### MESSUHANKKEEN KOKONAISUUS

- <b>KAAVATALOUS</b>	<b>- 3.105.000 €</b>
- <b>ASUNTOMESSUT</b>	<b>- 1.898.500 €</b>
-	
- <b>NETTO YHTEENSÄ</b>	<b>- 5.003.500 €</b>