

ESIMERKKILASKELMA MANNERHEIMINPUISTOA VASTAAVAN ASUINALUEEN YHDYSKUNTARAKENTEEEN KUSTANNUKSISTA KAUPUNGILLE

Arviossa huomioitu vastaavan kokoisen asemakaava-alueen osalta seuraavat kustannukset:

- Maanhankinta
- Asemakaavoitus
- Yhdyskuntarakenteen (kadut, kunnallistekniikka) toteuttaminen

Maanhankinta:

Alueen koko ennen asemakaavoitusta noin 8 ha. Tästä vähennetään jo alueelta myytyjen tonttien (8 kpl) pinta-alat, noin 1,25 ha. Hankittavaksi alueeksi jäisi siis noin 6,75 ha.

Raakamaan hinta keskeisellä kaupunkialueella on viimeaikaisten kauppohen perusteella noin 2,10 e/m². Tähän tulee tulevaisuudessa laskea lunastuslain muutoksen tuoma 25 %:n lunastuskorvaus, joka tulisi lunastustapauksessa käyvän hinnan päälle.

Tämä alue on peltoa eli puustotonta, mutta oletettavaa olisi, että puustoa jonkin verran sisältyisi muualta hankittaviin maa-alueisiin, arviolta 1500 e/ha.

Maanhankinnan kustannus olisi tällöin kaikkineen arviolta noin 190 000 euroa.

Asemakaavoitus:

Asemakaavoituksen arvioitu kustannus, mikäli työ tehtäisiin omana työnä. Kustannukseksi jäisi tällöin tehtävät selvitykset:

Selvitysten arvioitu kustannus olisi noin 40 000 euroa

Yhdyskuntarakenteen toteuttaminen:

Kunnallisteknisen infran arvioitu toteutuskustannus on noin 1 150 000 euroa, josta kaupungin osuus olisi noin 630 000 euroa. Loppuosa tulisi vesiyhtiön maksettavaksi. Nämä summat perustuvat erilliseen alueen infran käyvän arvon laskelmaan ilman siihen sisältyvää arvon aleneman huomiointia.

Arvioitu kustannus yhdyskuntarakenteen toteuttamisesta on noin 630 000 euroa

Yhdyskuntarakenteen arvioitu kokonaiskustannus uudelle vastaavalle asuinalueelle on noin 860 000 euroa

HUOMIOITAVAA:

- Mikäli alueen tontit ostettaisiin kaupungille, kustannukset tulisivat heti kaupungin maksettaviksi (Kauppahinta)
- Uuden alueen kustannukset jakautuvat pitkälle aikavälille, maanhankinnasta lähtien, ja yhdyskuntarakentaminenkin voidaan vaiheistaa
- Uuden alueen toteuttaminen voi edellyttää kustannuksia myös alueen ulkopuolelle, esim. liityntäyhteyksien toteuttaminen