

## Kyselytunti asuntomessuista

KV 16.02.2022 § 16  
235/00.01.05/2022

Kuningattarenranta on tällä hetkellä Loviisan suurin investointi, ja tietoja taloudellisista seurauksista on annettu julkisuuteen verrattain niukasti. Kattavin saatavilla oleva tieto on liitteenä elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksen 16.12.2021 pöytäkirjassa. Myös tämä tieto on puutteellista mitä tulee kuluihin, jotka ovat syntyneet sen päätöksen seurauksena, että Loviisassa järjestetään asuntomessut vuonna 2023, mikä johti alueen infrastruktuurin suunnitteluun ja rakentamiseen. Tämän vuoksi minulla on esittää seuraavia hanketta koskevia kysymyksiä:

K

– Kuinka suuren kokonaisrasituksen investointi aiheuttaa Loviisalle mukaan lukien vesiliikelaitoksen kustannukset ja muut vastaavat kustannukset, joilla on välitön tai välillinen vaikutus Loviisan tai Loviisan asukkaiden talouteen tai palvelutasoon?

V

Kaikki hanketta koskevat asiakirjat ovat julkisia ja niihin on voinut tutustua haluamassaan laajuudessa. Kysyjä viittaa alustuksessa, että annettu tieto vaikutuksista on puutteellista. Tässä vaiheessa, kun hanke on vielä keskeneräinen, ei ole mahdollista antaa sellaista tietoa, joka pohjautuisi sellaiseen tietoon, joka antaisi hankkeen vaikutuksista uutta tietoa, vaan tiedot taloudellisista vaikutuksista pohjautuvat ennusteisiin (kaavataloudellinen selvitys).

Talousarviossa (2019–2023) kaupunginvaltuusto hyväksyi infrarakentamisen kustannuksiksi 8,6 miljoonaa euroa ja asuntomessuorganisaation osalta käyttötalouteen 1,3 miljoonaa euroa. Talousarviossa nämä kaksi kokonaisuutta tekevät kokonaiskustannuksiksi 9,9 miljoonaa euroa. Vesiliikelaitoksen osalta määräraha on 2 miljoonaa euroa.

Hankkeen välittömiä vaikutuksia Loviisan asukkaiden palvelutasoon ovat muun muassa uuden lähikaupan sijoittuminen alueelle sekä muu uusi yritystoiminta, joka tuottavat palveluita ja joista uudet yrittäjät tiedottavat toiminnan alkaessa. Myöhemmässä vaiheessa alueelle on mahdollisuus synnyttää muun muassa uutta kahvila- ja ravintolatoimintaa, majoitus, uimala, hotelli ynnä muuta toimintaa. Uusien asukkaiden myötä, välillisinä vaikutuksina voidaan pitää myös heidän tuomaa ostovoiman lisäystä paikkakunnalle, joka mahdollistaa palvelujen säilymistä. Yritystoiminta ja palveluverkkojen ylläpitäminen vaativat uusia asukkaita, sillä ilman uusia asukkaita on vaikeaa säilyttää edes nykyistä palvelutasoa. Asuinalueisiin investoiminen on siis myös tärkeä asia palveluiden säilymisen turvaamiselle ja myös tulevaisuudessa uusien asukkaiden houkuttelemiseen tulee panostaa. Alueelle muuttavat uudet asukkaat muuttavat valmiiden kunnallisten palveluiden äärelle, jolloin esimerkiksi ei ole tarpeen rakentaa uusia kouluja tai päiväkotia alueelle. Tehdyn kaavataloudellisen tarkastelun mukaisesti on arvioitu, että Kuningattarenrannan asemakaavan toteuttamisen kustannus- ja tulovaikutus kaupungintalouteen on pitkällä aikavälillä lähes tasapainossa, mikäli halutaan katsoa asiaa tämän tehdyn laskelman valossa.

Kaavataloudellisessa tarkastelussa tonttimyyntitulot olivat kuitenkin arvioitu noin miljoona euroa pienemmiksi kuin ne tarkastelun jälkeen tehdyn tonttihinnoittelun mukaisesti on määritetty. Lisäksi kaavataloudellinen laskelma ei huomioi alueen yritystontille (kortteli P3) mitään arvoa, kelluvien talojen vuokratuloja tai venepaikkojen ja yritystonttien vuokratuloja. Kaavataloudellinen laskelma käyttää myös verokertymää laskettaessa Loviisan keskimääräistä yksikkötuottoa vuonna 2018 (kunnallisvero ja valtionosuus 4 705 euroa/asukas ja kiinteistövero 511 euroa/asukas), jonka osalta voidaan todeta sen tuovan laskelmaan epävarmuustekijän, sillä meillä ei ole tietoa alueelle muuttavien henkilöiden maksamasta kunnallisverosta, tarkkaa kiinteistöveron määrää tai vesi- ja viemärimaksujen ja liittymämaksujen suuruutta. Uuden kaupunginosan rakentaminen aina maksaa itseään takaisin vasta hyvin pitkässä ajassa. Lisäksi on huomioitava, että nyt toteuttava asemakaava mahdollistaa asumisen lisäksi myös huomattavan määrän palvelu- ja yritysrakentamista alueelle sekä 7,7 hehtaaria puisto- ja virkistysalueita, parkkialueita, venepaikkoja, toriaukion ja muuta julkista rakentamista, joita ei asuinalueilla yleensä tällaisessa mittakaavassa toteuteta. Kelluva siltayhteys tiivistää kaupunkirakennetta, luo uusia virkistysreittejä ja mahdollistaa yritystoiminnan kehittämistä myös kaupungin itärannalla. Määrilahden nykyisille asukkaille alueen kehittyminen lisää alueen houkuttelevuutta ja todennäköisesti nostaa myös kiinteistöjen arvoja pidemmällä aikavälillä. Matkailun näkökulmasta uusi alue on houkutteleva uusine palveluineen. Näiden nyt rakennettavien uusien puistojen ja liikunta-alueiden tuoman virkistys- ja hyvinvoinnin lisääntymisen arvon määrittäminen on vaikeaa, mutta kaupunkien kehittämisessä myös sellaisten asioiden edistäminen, jotka eivät suoraan tuo tuloa kaupungille, ovat tärkeitä. Kaikkea ei voi mitata rahassa. Myös kaupungin vetovoiman ja houkuttelevuuden lisääminen markkinoinnillisen keinoin on arvo, jonka hyödyt näkyvät vasta myöhemmin.

K

– Mitkä osa-alueet ovat tarvinneet lisärahoitusta ja kuinka paljon osa-alueita kohti siinä tapauksessa? (Kysymys koskee koko aluetta, myös Valintatalon purkua.)

V

Hanke on toteutettu talousarvionmukaisesti. Lisärahoitusta ei ole hankkeelle haettu, päinvastoin alkuperäinen hankkeen kustannusarvio oli 14,467 miljoonaa euroa ja tämä summa on vesiliikelaitos mukaan lukien pienentynyt 11,9 miljoonaan euroon. Valintatalon purkukustannukset pysyivät myönnettyjen määrärahojen puitteissa.

K

– Kuinka suuret olivat alueen suunnittelukustannukset (mukaan lukien konsulttipalkkiot ja tutkimukset)?

V

Hankkeen suunnittelukustannukset ovat tässä vaiheessa olleet noin 350 000 euroa.

K

– Milloin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on päättänyt ruoppausmassojen kuivausaltaiden rakentamisesta (väliallastaulukossa)?

V

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on 12. §:ssä valinnut urakoitsijan keskiosan urakka-alueelle ja 19. §:ssä ruoppausurakoitsijan. Välialtaan rakentaminen mahdollisesti keskiosan urakan ruoppausten teon. Välialtaan työ on tilattu lisätyönä keskiosan hankkeessa hallintosäännön mukaisesti toimien.

K

– Koska ruoppausta ei ole vielä aloitettu, tarkoittaa se, että ruoppaus voidaan aloittaa aikaisintaan heinäkuussa 2022. Ruoppausten ajan tied, joilla ruoppausmassoja ajetaan, eivät ole ajokunnossa. Miten tämä vaikuttaa keskiosan rakentamiseen?

V

Keskiosan infrastruktuuriurakka valmistuu ennen ruoppausta – ajoreitit päätetään työmaasuunnittelun yhteydessä.

Ruoppaamisella ei ole vaikutusta keskiosan rakennushankkeisiin.

Ruoppausmassoja ei käsitellä tonttimaalla ja tontit ovat rakentamiskelpoisia välittömästi.

K

– Aiemmin sanottiin, että rakentamisella on huomattava paikallisia yrityksiä työllistävä vaikutus. Onko paikallisia yrityksiä toistaiseksi huomattavasti työllistetty (alihankkijoina)? Missä määrin (osuus kaikista töistä) ja miten monta yritystä siinä tapauksessa?

V

Hankkeen ollessa rakentamisen osalta vaiheessa, jossa yksikään talonrakennustyömaa ei ole vielä käynnissä, on ajankohta antaa vastauksia hankkeen työllistäväyydestä väärä, kun talonrakennustyöt ovat vasta alkamassa. Hanke on jatkumassa vielä reilut 1,5 vuotta ja vasta loppuraporttivaiheessa voidaan arvioida hankkeen työllistävyttä. Alueella talonrakennustyöt aloittaville tehtiin kysely ja kyselyyn vastanneista 7 rakentajasta 71 prosenttia käyttää paikallisia yrityksiä hankkeessaan ja 29 prosenttia ei ole vielä päättänyt urakoitsijoita (0% vastasi, ettei käytä paikallisia yrityksiä). Rakennusprojektiin laajuus on Loviisan mittakaavassa ennennäkemätön.

Käynnissä olevat infrastruktuuriurakat kilpailutetaan hankintalain mukaisesti ja valitut urakoitsijat käyttävät omiin tarpeisiinsa sopivia aliurakoitsijoita. Kaupunki ei pysty vaikuttamaan yritysten päätöksiin. Alueen infrastruktuurirakentamisen urakat on kilpailutettu pienempinä osaurakoina, jotta urakat ovat kokoluokaltaan sellaisia kokonaisuuksina, joihin myös paikalliset yritykset voivat helpommin halutessaan osallistua. Kymmenessä kilpailutetuissa urakassa ovat osallistujat olleet 13 prosenttia paikallisia ja urakan saanneista 30 prosenttia paikallisia urakkasummiin vertailluna noin 7 prosentin osuudella. Yrityksiltä saatujen tietojen mukaan alueen urakoissa on käytetty paikallisia urakoitsijoita, muun muassa kuorma-autoilijoita, vuokraustoimintaa, tavarantoimittajia ja ruokapaikkoja. Arvio urakoiden arvosta on 300 000 euroa ajalla syksy 2020–talvi 2022. Asuntomessuorganisaation hankinnat ovat pääasiassa pienhankintoja, joita voidaan tehdä paikallisesti. Asuntomessujen aikana alue työllistää paljon loviisalaisia nuoria, kun muun muassa näytteilleasettajat palkkaavat nuoria messutyöhön ja myös erilaiset muut messutehtävät työllistävät sekä yrityksiä että töihin palkattavia henkilöitä.

Kuningattarenrannan nettisivuston kautta paikallisilla yrityksillä on mahdollisuus tarjota tuotteitaan ja palveluitaan messualueelle rakentaville. Tämän lisäksi olemme koostaneet yhteistyössä Loviisan Yrittäjien kanssa listan paikallisista yrityksistä, jotka tarjoavat alan palveluita. Tämä lista on rakentajien käytettävissä, ja sen tarkoituksena on ollut, että paikalliset toimijat ovat helpommin löydettävissä.

Välillisiä työllistäviä vaikutuksia ovat myös majoitus, ravitsemus ja muiden palveluiden käyttäminen rakentamisen aikana mutta erityisesti messujen aikana. Asunomessujen aikana kaupungissa vierailevat messukävijät käyttävät noin 7–8 miljoonaa euroa erilaisten palveluiden ja tuotteiden ostamiseen messualueen ulkopuolella kaupungissa. Moni yritys tulee palkkaamaan lisää henkilökuntaa, jotta kaikkia messuvieraita voidaan palvella.