

## Frågestund om bostadsmässan

FM 16.02.2022 § 16  
235/00.01.05/2022

Drottningstranden är för närvarande den största investeringen i Lovisa, och informationen om de ekonomiska konsekvenserna har varit relativt knapphändig. Den mest omfattande informationen finns som bilaga till protokollet för näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 16.12.2021. Uppgifterna är också ofullständiga när det gäller de kostnader som uppstått till följd av beslutet att hålla en bostadsmässa i Lovisa 2023, vilket ledde till planering och byggande av infrastruktur i området. Jag har därför följande frågor om projektet:

K

– En hur stor helhetsbelastning förorsakar investeringen för Lovisa, inklusive kostnaderna för vattenaffärsverket och övriga motsvarande kostnader, som har en direkt eller indirekt effekt på Lovisas eller Lovisabornas ekonomi eller servicenivå?

V

Alla dokument som berör projektet är offentliga och man har kunnat ta del av dem i den utsträckning man önskat. I sin inledning påpekar frågaren att de uppgifter som lämnats om konsekvenserna är ofullständiga. I detta skede, när projektet ännu är ofullständigt, är det inte möjligt att delge sådana uppgifter som ger ny information om projektets konsekvenser. Uppgifterna om de ekonomiska konsekvenserna baserar sig på prognoser (planläggningsekonomisk utredning).

I budgeten (2019–2023) godkände stadsfullmäktige 8,6 miljoner euro som kostnad för byggande av infrastruktur och 1,3 miljoner euro för driftbudgeten för bostadsmässorganisationen. I budgeten ger dessa två summor en total kostnad på 9,9 miljoner euro. Anslaget för vattenaffärsverket är 2 miljoner euro.

Projektets direkta konsekvenser för servicenivån för invånarna i Lovisa är bland annat placeringen av en ny närbutik i området och annan ny företagsverksamhet som producerar tjänster och som de nya företagarna meddelar om när de inleder sin verksamhet. I ett senare skede finns det möjlighet att skapa ny café- och restaurangverksamhet, inkvartering, simbassäng, hotell och annan verksamhet i området. I och med de nya invånarna kan man också anse som indirekta konsekvenser deras ökning av köpkraften på orten, vilket gör det möjligt att upprätthålla tjänsterna. Företagsverksamheten och upprätthållandet av servicenätverk kräver nya invånare, eftersom det utan nya invånare är svårt att upprätthålla ens den nuvarande servicenivån. Investeringar i bostadsområdena är därför också viktiga för att säkerställa att tjänsterna bibehålls och satsningar måste göras för att locka nya invånare i framtiden. De nya invånarna som flyttar in i området kommer att flytta till färdiga kommunala tjänster, då det till exempel inte kommer att finnas något behov av att bygga nya skolor eller daghem i området.

Enligt den planläggningsekonomiska granskning som gjorts har man uppskattat att kostnads- och intäktskonsekvenserna för genomförandet av detaljplanen för Drottningstranden är nästan balanserade på lång sikt för stadsekonomi, om man önskar granska ärendet i ljuset av den här kalkylen. I den planläggningsekonomiska analysen uppskattades dock

intäkterna från försäljningen av tomter vara cirka en miljon euro lägre än de intäkter som fastställts på grundval av den bestämning av tomtpriiser som gjordes efter granskningen. Dessutom tar den planläggningsekonomiska kalkylen inte hänsyn till något värde för företagstomten på området (kvarteret P3), hyresintäkterna från flytande hus eller hyresintäkterna från båtplatser och för företagstomter. Den planläggningsekonomiska kalkylen använder också skatteintäkterna för att beräkna den genomsnittliga enhetsinkomsten i Lovisa 2018 (kommunalskatt och statsandel 4 705 euro per invånare och fastighetsskatt 511 euro per invånare), vilket medför ett osäkerhetsmoment i kalkylen, eftersom vi inte har information om den kommunalskatt som betalas av personer som flyttar till området, det exakta beloppet av fastighetsskatten eller beloppet av vatten- och avloppsavgifter och anslutningsavgifter. Byggandet av en ny stadsdel tar alltid mycket lång tid för att betala sig tillbaka.

Det bör också noteras att detaljplanen som nu förverkligas möjliggör förutom boende en betydande mängd service- och företagsbyggande i området samt 7,7 hektar parker och rekreationsområden, parkeringsområden, båtplatser, en torgskvär och annat offentligt byggande, som vanligtvis inte byggs i den här skalan i bostadsområden. Den flytande broanslutningen kommer att göra stadsstrukturen tätare, skapa nya rekreationsrutter och möjliggöra utvecklingen av företagsverksamhet även på stadens östra strand. Förutom för dem som redan bor i Märlox kommer utvecklingen av området att göra området mer attraktivt och troligen öka fastigheternas värden på längre sikt. Ur turistperspektiv kommer det nya området att vara attraktivt med sina nya tjänster. Det är svårt att fastställa värdet av den ökade rekreationen och välfärden som de nya parkerna och idrottsområdena som nu byggs medför, men i utvecklingen av städer är det också viktigt att främja sådant som inte direkt genererar intäkter för staden. Allt kan inte mätas i pengar. Att öka en stads attraktionskraft genom marknadsföring är också ett värde vars fördelar ses först senare.

K

– Vilka delområden har krävt tilläggsfinansiering och i så fall hur mycket per delområde? (Frågan berör hela området, även rivningen av Valintatalo.)

V

Projektet har genomförts budgetenligt. Ingen tilläggsfinansiering har sökts för projektet, tvärtom var projektets ursprungliga kostnadsberäkning 14,467 miljoner euro och detta belopp har vattenaffärsverket medräknat minskat till 11,9 miljoner euro.

Kostnaderna för rivningen av Valintatalo höll sig inom ramen för beviljade anslag.

K

– Hur stora var planeringskostnaderna för området (inklusive konsultarvoden och undersökningar)?

V

Planeringskostnaderna för projektet har i detta skede uppgått till cirka 350 000 euro.

K

– När har näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutat om byggandet av torkningsbassänger för muddringsmassorna (i tabellen om mellanbassänger)?

V

Näringslivs- och infrastrukturnämnden har i 12 § valt en entreprenör för mellersta delens entreprenadområde och i 19 § en muddringsentreprenör. Byggandet av mellanbassäng möjliggjorde genomförandet av muddringarna för mellersta delen.

Mellanbassängsarbetet har enligt förvaltningsstadgeenlig praxis beställts som merarbete inom projektet för mellersta delen.

K

– I och med att muddringen inte ännu har inletts betyder det att muddringen kan tidigast inledas i juli 2022. Under muddringarna är inte vägarna som man kör muddringsmassor på i körskick. Hur inverkar detta på byggandet av mellersta delen?

V

Infrastrukturentreprenaden för mellersta delen färdigställs innan muddringen – körrutterna bestäms i samband med byggnadsplatsplaneringen.

Muddringen har ingen inverkan på byggprojekten i mellersta delen. Muddringsmassor behandlas inte på tomtmark och tomterna är omedelbart byggbara.

K

– Tidigare sades det att byggandet har en betydande sysselsättande effekt på lokala företag. Har lokala företag tillsvidare i betydande grad sysselsatts (som underleverantörer)? I vilken grad (andel av alla arbeten) och hur många företag i så fall?

V

Då projektet för byggandets del är i ett sådant skede att ingen byggnadsplats ännu är igång, är tidpunkten fel att ge svar om projektets sysselsättning då husbyggnadsarbetena först ska inledas. Projektet kommer att fortsätta ännu dryga 1,5 år och projektets sysselsättning kan bedömas först i slutrapportskedet. Man gjorde en enkät bland dem som på området ska inleda husbyggnadsarbeten och av de sju byggare som svarade på enkäten kommer 71 procent att använda lokala företag i sitt projekt och 29 procent hade inte ännu beslutat om entreprenörer (0 % svarade att de inte använder lokala företag). Omfattningen av byggprojektet saknar motstycke på Lovisaskala.

De pågående infrastrukturentreprenaderna konkurrerats ut enligt upphandlingslagen och de valda entreprenörerna använder underentreprenörer som lämpar sig för deras egna behov. Staden kan inte inverka på företagens beslut. Områdets infrastrukturentreprenader har konkurrerats ut som mindre delentreprenader så att entreprenaderna till sin storlek skulle vara sådana helheter som också lokala företag kunde delta i om de så önskar.

I tio konkurrerats ut entreprenader har 13 procent av deltagarna varit lokala och av dem som fått entreprenaden har 30 procent varit lokala jämfört med entreprenadsummorna med en andel på cirka sju procent. Enligt uppgifter man fått av företagen har lokala entreprenörer använts i områdets entreprenader, bland annat lastbilschaufförer, hyresverksamhet, godsleverantörer och matplatser. Uppskattningen av entreprenadernas värde är 300 000 euro under tiden hösten 2020–vintern 2022.

Bostadsmässorganisationens upphandlingar är huvudsakligen små upphandlingar, vilka kan göras lokalt. Under bostadsmässan sysselsätter området rikligt med unga Lovisabor, då bland annat utställarna anställer ungdomar till mässarbete och även olika andra mässuppgifter sysselsätter såväl företag som personer som anställs.

Via Drottningstrandens webbplats har lokala företag möjligheten att erbjuda sina produkter och tjänster för dem som bygger på mässområdet. Utöver detta har vi tillsammans med Lovisa Företagare sammanställt en förteckning över lokala företag som erbjuder tjänster inom branschen. Denna förteckning kan användas av byggarna och förteckningens syfte har varit att göra det lättare för lokala aktörer att hittas.

Indirekta sysselsättande inverkningar är också inkvartering, mat och användandet av övriga tjänster under byggnadsskedet men speciellt under mässan. Under bostadsmässan använder mässbesökarna som besöker staden cirka 7–8 miljoner euro till att köpa olika tjänster och produkter utanför mässområdet i staden. Många företag kommer att anställa mer personal för att kunna betjäna alla mässbesökare.