

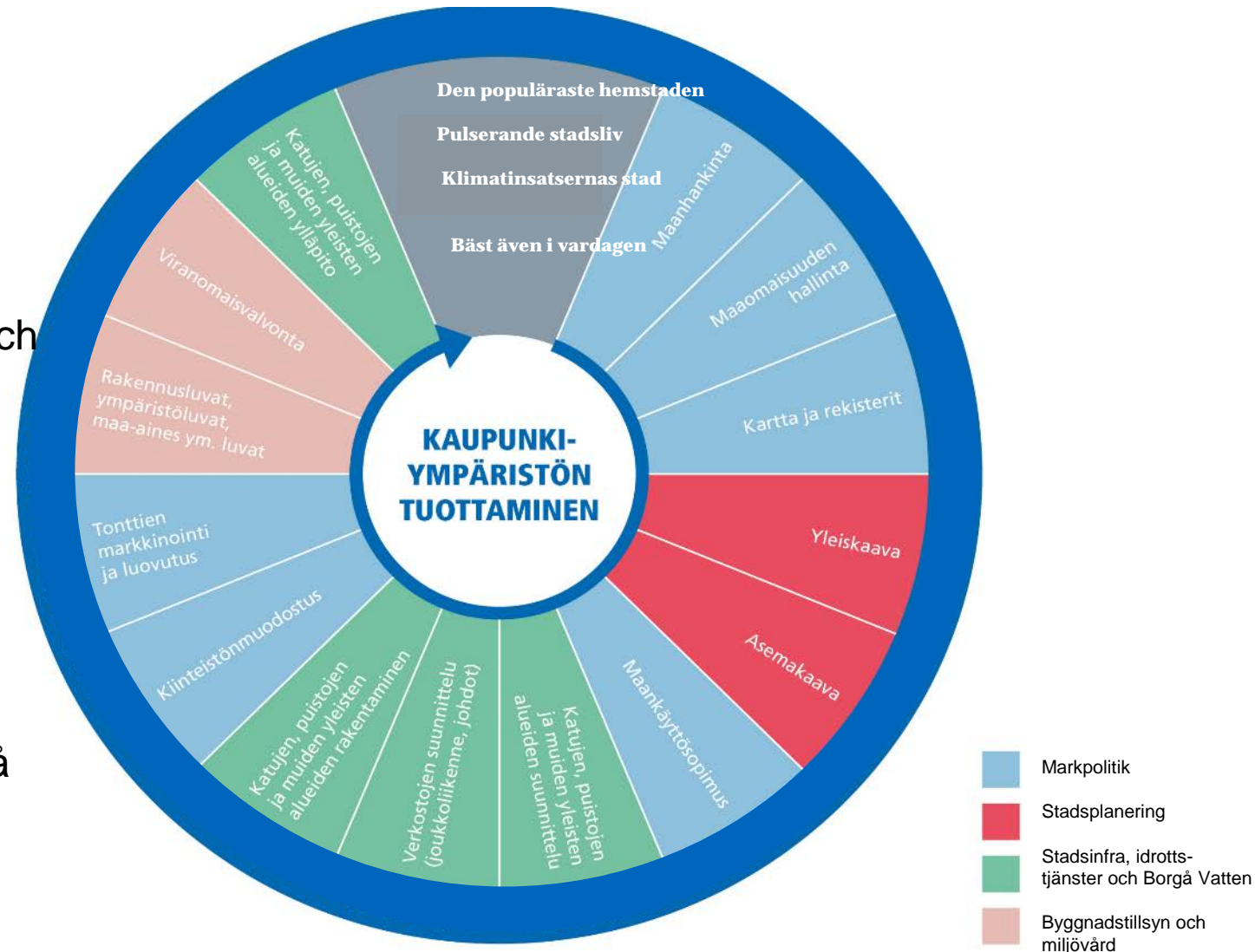


Plan för genomförande av markanvändning 2024–2028–2032

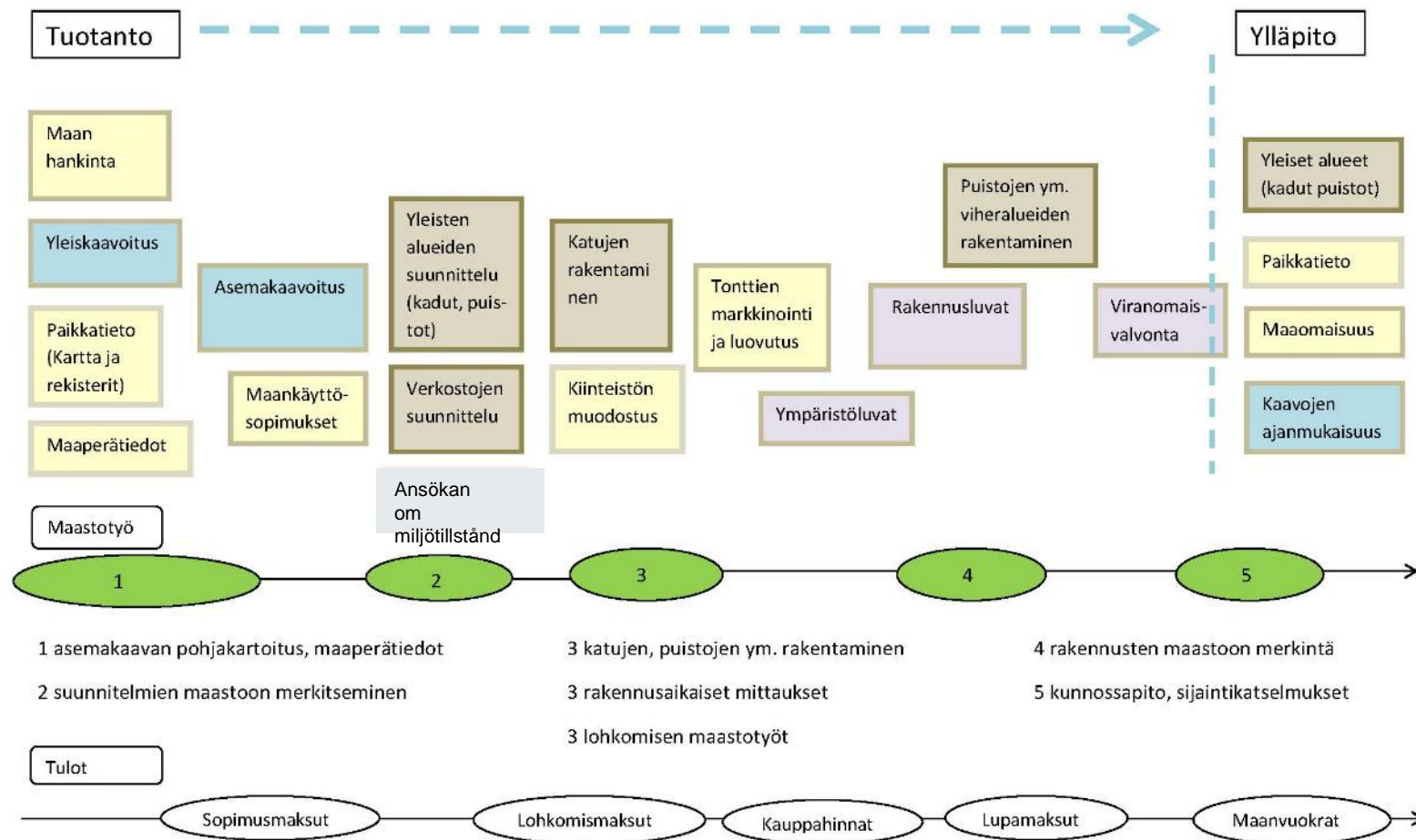
**Stadsutvecklingsnämnden
9.4.2024**

Plan för genomförande av markanvändning 2024–2028–2032

- Styr bostadsproduktionen och också kedjan av markanvändning som möjliggör arbetsplatsbyggandet.
- Med kedjan av markanvändning avses: Markanskaffning, planläggning, planering och byggande av kommunalteknik, tomtöverlåtelse
- Målet för planen:
 - Rätta resurser
 - Tidsplanering av finansiering
 - Förutsägbarhet av verksamhet
 - Ekonomiska förutsättningar för att uppnå målen



PERIAATEKUVA TONTTITUOTANTOPROSESSISTA ASEMAKAAVA-ALUEELLA



Det tar 6–8 år att producera en byggbar tomt (markanskaffning – byggbar tomt).

Kostnaderna består av:

- Markförvärv
- Baskartor
- Planläggning
- Planering av kommunal teknik, grönområden och hantering av dagvatten
- Gatubyggande
- Grönbyggande och parker
- Sanering av förorenade marker
- Jordtransport (transporter och deponering)
- Ökande driftskostnader

Stadens inkomster

- Inkomster från tomtförsäljning, arrendeinkomster
- Avgifter för lov och tillstånd, avtalsavgifter osv.
- Fastighetsskatt

Utgångspunkter för planen för genomförande av markanvändning

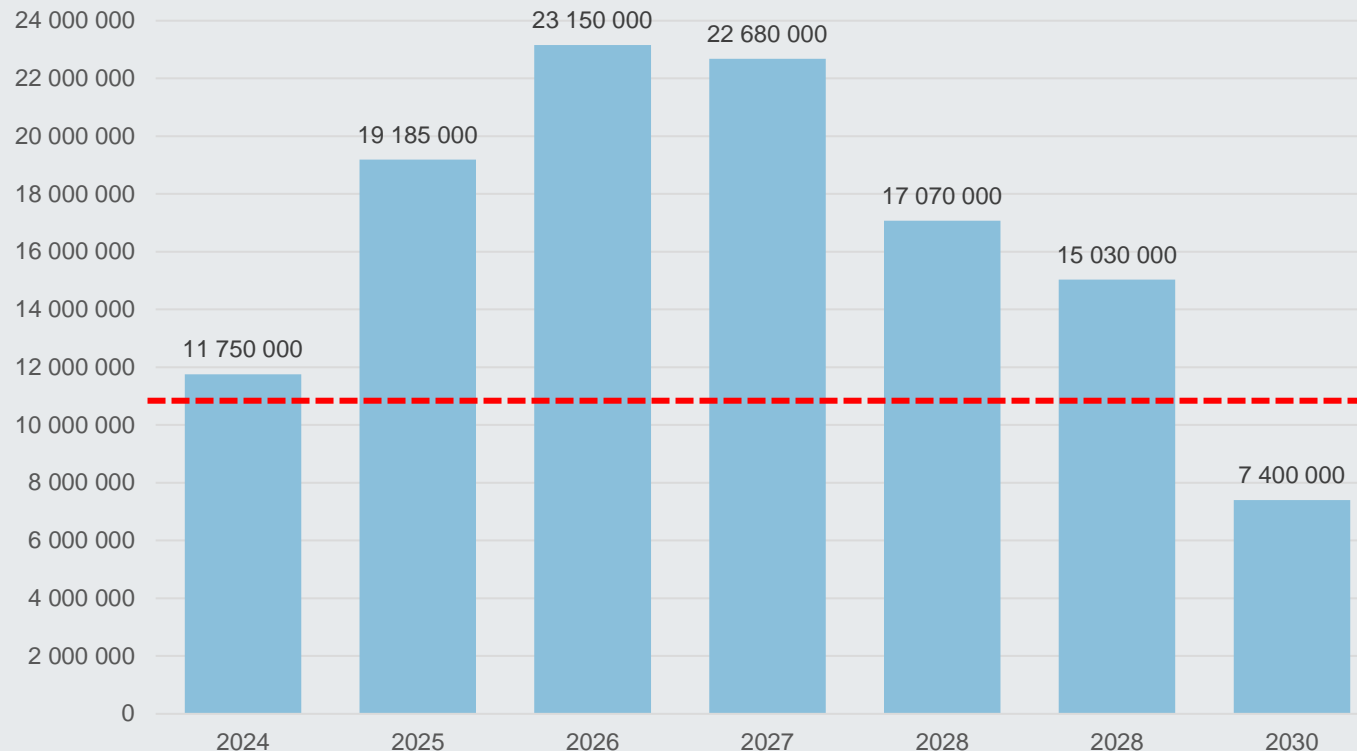
- **Stadsstrategi 2022–2025, Drömmarnas Borgå, Möjligheternas stad**
=> kvantitativa och kvalitativa mål
- **Budget 2024 och ekonomiplan 2024–2026**
- **Produktivitets- och balanseringsprogrammet för ekonomi 2024–2027**
- **Programmet för boende 2030**
=> kvantitativa och kvalitativa mål
- **Klimat- och miljöprogrammet 2024–2027**
=> tydliga mål och åtgärder i planen för genomförande av markanvändningen
- **Markpolitiska riktlinjer**
=> markinköp och andra sätt att anskaffa mark, markanskaffningens tyndpunkter, tomtförsäljning, (arrende/försäljning).
- **Programmet för bystrukturen**
=> anvisningar för utveckling av byar, planlägningsprogram, anvisningar för markinköp och tomtöverlåtelse.
- **Idrottsprogrammet 2030**
=> tydliga mål och åtgärder i planen för genomförande av markanvändningen
- **Planen för idrottsplatser** genomförs under 2024
--> kartläggning av nuläget, kommande objekt, "identifiering av tomma platser"
- **Generalplaner**
=> anvisningar för detaljplanering.
Delgeneralplanen för de centrala delarna genomförs, men en revidering av detaljplanen har inletts.

MATSU, dvs. planen för genomförande av markanvändning:

- I planen tidsplaneras markanskaffningen, planläggningen, planeringen och byggandet av kommunaltekniken samt tomtöverlåtelsen.
- Bedömning av kostnaderna för staden => rätta resurser och tidsplanering av finansieringen
- Planen uppdateras årligen, planen som arbetsredskap vid stadsutvecklingen, endast det första året är noggrant, resten riktgivande som preciseras och ses över årligen.
- **På grund av produktivitets- och balanseringsprogrammet för ekonomi 2024-2027 presenteras alternativ för hur man ska gå vidare i planen för genomförande av markanvändning**

Budget 2024 och ekonomiplan 2024–2026 som fullmäktige godkänt: stadsinfrans investeringar

Budget 2024 och ekonomiplan 2024–2026; investeringsutgifter för stadsinfran som godkänts i investeringsplanen



I den budget för 2024 och ekonomiplan för 2024–2026 som fullmäktige godkänt har investeringsanslagen förlagts fram till 2030; investeringsnivån är rätt ambitiös.

De nuvarande personalresurserna räcker dock till för genomförandet av investeringar på cirka 10–11 milj. euro

Programmet för produktivitet och balans i ekonomin 2024–2027: verksamhetsutgifter och investeringar skärs ner

I programmet för genomförande av markanvändning finns nu alternativ

- **Programmet för produktivitet och balans i ekonomin 2024–2027:** Bl.a. verksamhetsutgifter och investeringar skärs ner, man strävar efter att höja verksamhetsintäkter, man genomför försäljningar av engångskaraktär av anläggningstillgångar och ser vid behov över kommunal- eller fastighetskattesatser.
- Samtidigt är det lågkonjunktur i byggande, och man vet inte hur länge det pågår; => försäljningen av tomter går dåligt, inkomsterna från tomtförsäljningen har minskat, befolkningstillväxten är långsam. Dock uppskattar/hoppas vi optimistiskt att projekten för nybyggandet igen kommer i gång i slutet av 2025.
- Utgifterna i driftsekonomin för stadsinfran har beräknats öka (bl.a. asfalteringen har blivit dyrare, det är saneringar av förorenad mark, kollektivtrafik, och mer underhåll av infrastruktur än tidigare)
- Personalresurserna för stadsinfran räcker till för investeringar på cirka 10–11 milj. euro per år.
- Processerna för utveckling av markanvändning från planering till genomförande är långa (7–10 år). På grund av programmet för produktivitet och balans i ekonomin har man i MATSU den här gången granskat de följande åtta åren och gjort alternativ för investeringar i infrastrukturen. Investeringarna i infrastrukturen inverkar på bl.a. stadens möjligheter att överlåta tomter och därmed också på inkomsterna av tomtförsäljning och på hur man bygger i Borgå och hur staden utvecklas. Programmet för produktivitet och balans i ekonomin bedöms dock inte avsevärt fördröja planläggningen.
- Det behövs tillförlitlig information om investeringsnivån för infrastrukturen och genomförandet av stora projekt i tillräckligt god tid (verksamhetens förutsägbarhet) för att resurserna för genomförandet ska kunna styras till det väsentliga och på rätt sätt.
- Olika alternativ har gjorts för att i beslutsfattande kunna bedöma effekterna av de investeringar som valts och investeringsnivån.
- De förtroendevalda beslutar hur staden ska utvecklas.

Alternativ för investeringar i infrastruktur 2025–2032

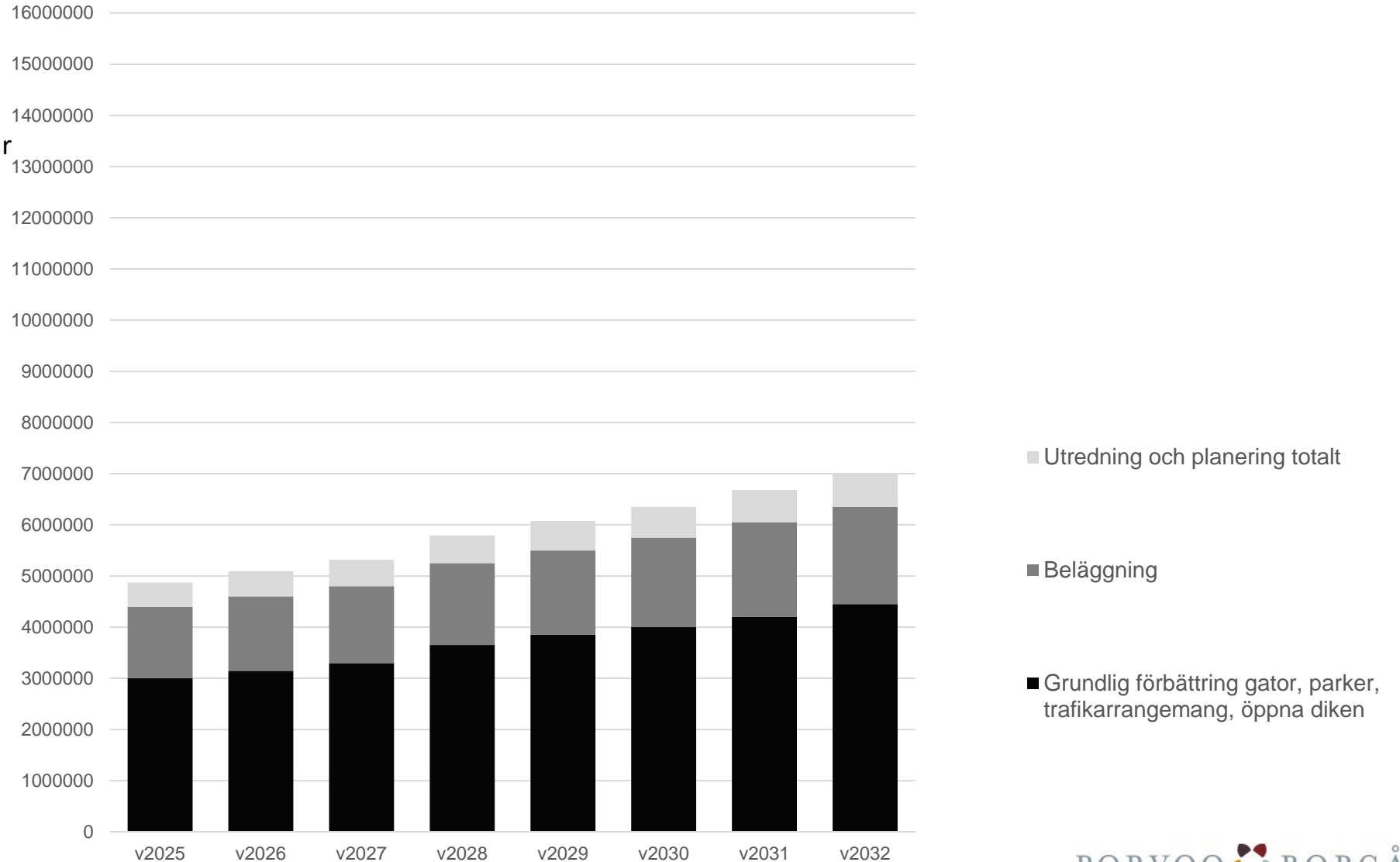
- A. Den nuvarande infrastrukturen upprätthålls och staden investerar endast i spetsprojekt (kollektivtrafik, torget, Parkgatan, Kokon) men långsammare än tidigare.
- B. Den nuvarande infrastrukturen upprätthålls, och investeringar görs i spetsprojekt (kollektivtrafik, torgen, Parkgatan, Kokon, Gammelbacka) men långsammare än det man planerat tidigare och man fördröjer genomförandet av nya områden och projekt.
- C. Den nuvarande infrastrukturen upprätthålls, och investeringar görs i spetsprojekt men långsammare än det man planerat tidigare. Förutsättningar för stadens tillväxt och utveckling enligt stadens strategi säkerställs.

Utgångspunkt:

Den nuvarande infrastrukturen underhålls och förbättras grundligt

0-alternativet

Utgångspunkten för alternativen är att den nuvarande infrastrukturen upprätthålls och nödvändiga grundliga förbättringar görs.



Alternativ A, investeringar för drygt 10 milj. euro/år

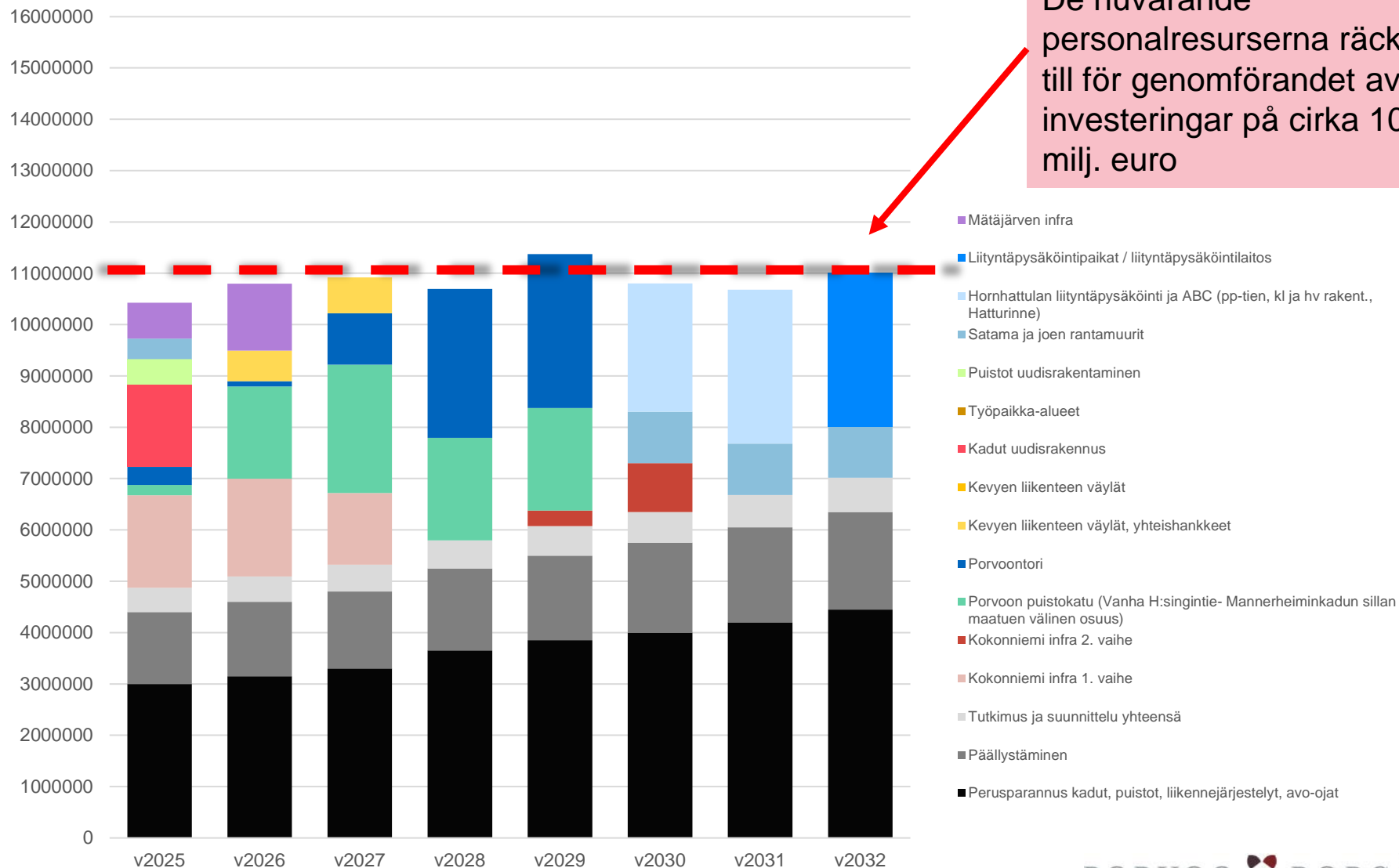
Den nuvarande infrastrukturen upprätthålls, och staden investerar endast i spetsprojekt (kollektivtrafik, torget, Parkgatan, Kokon) men långsammare än tidigare.

Det kommer nya egna hemstomter till försäljning bara i Vårdalsängen som byggs i huvudsak 2024–25. Efter det marknadsför staden inte längre nya egna hemstomter.

Målen för höghusbyggande uppnås: den nuvarande reserven och det boende som planläggs vid Parkgatan räcker till för behoven under cirka 8 år.

Nya utvidgningar av arbetsplatsområden görs inte.

Personalplan: +0 personer



Alternativ B investeringar på cirka 12 milj. euro/år

Den nuvarande infrastrukturen upprätthålls, och investeringar görs i spetsprojekt (kollektivtrafik, torget, Parkgatan, Kokon) men långammare än det man planerat tidigare och staden fördröjer genomförandet av nya områden och projekt.

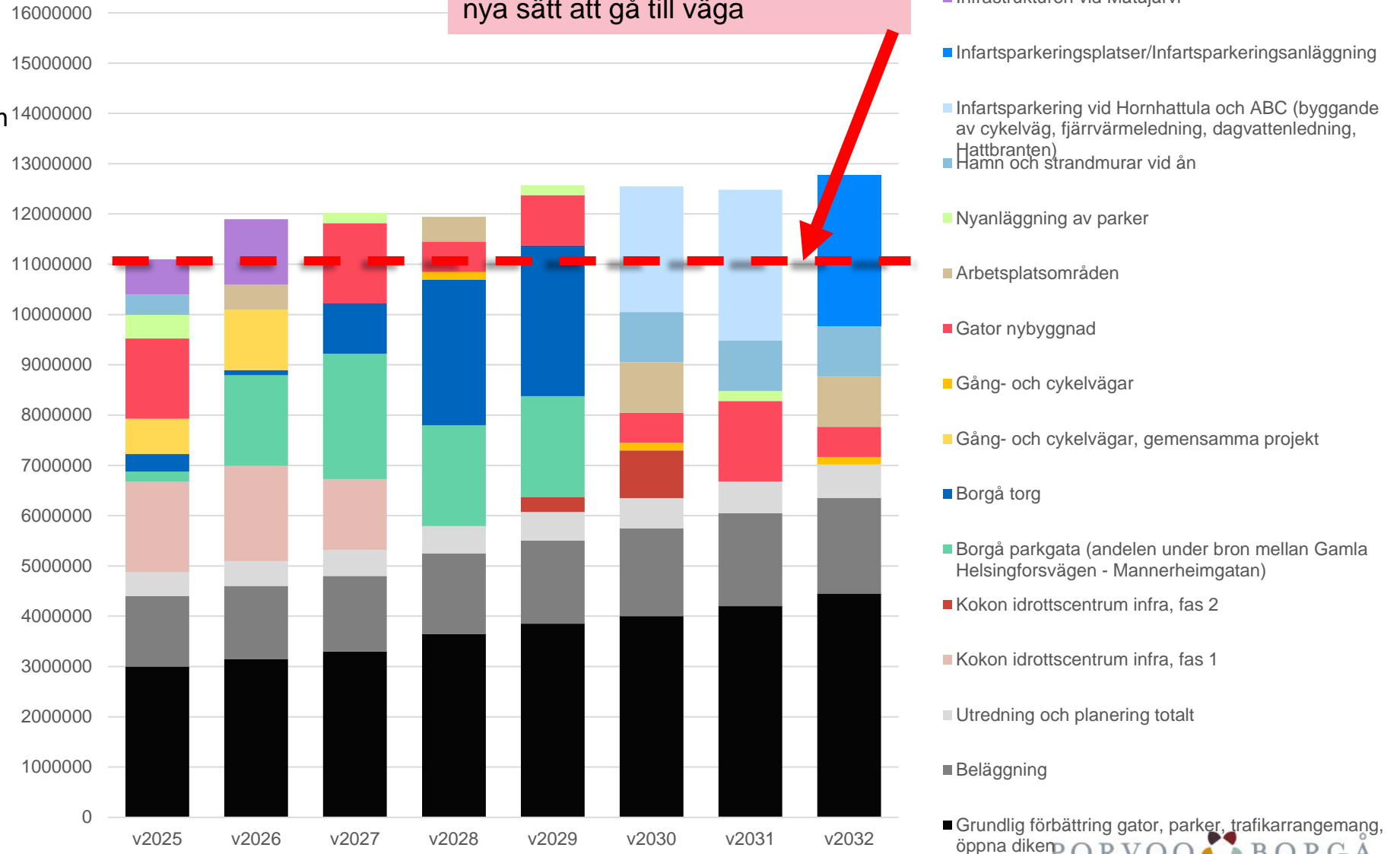
Nya egnahemstomter kommer till försäljning i någon mån cirka vart tredje år.

Målen för höghusbyggande uppnås: den nuvarande reserven och boendet som planläggs vid Parkgatan och Edelfeltsstranden räcker till för den höghusproduktion som behövs.

Man torde kunna satsa på att utvidga arbetsplatsområdena från och med 2030.

**Personalplan: +3
personer;
200 000 euro/år**

De nuvarande personalresurserna räcker inte helt, man torde starkt utveckla de nuvarande verksamhetssätten och hitta på nya sätt att gå till väga



Alternativ C investeringar på cirka 15–16 milj. euro/år

De nuvarande personalresurserna räcker inte för den här investeringsnivån, och man hittar inte så stora sätt att effektivisera verksamhetsätten för att lyckas genomföra investeringarna.

Förutsättningar för tillväxten enligt stadens strategi säkerställs, den nuvarande infrastrukturen upprätthålls och investeringar görs i spetsprojekt men långsammare än det som planerats tidigare.

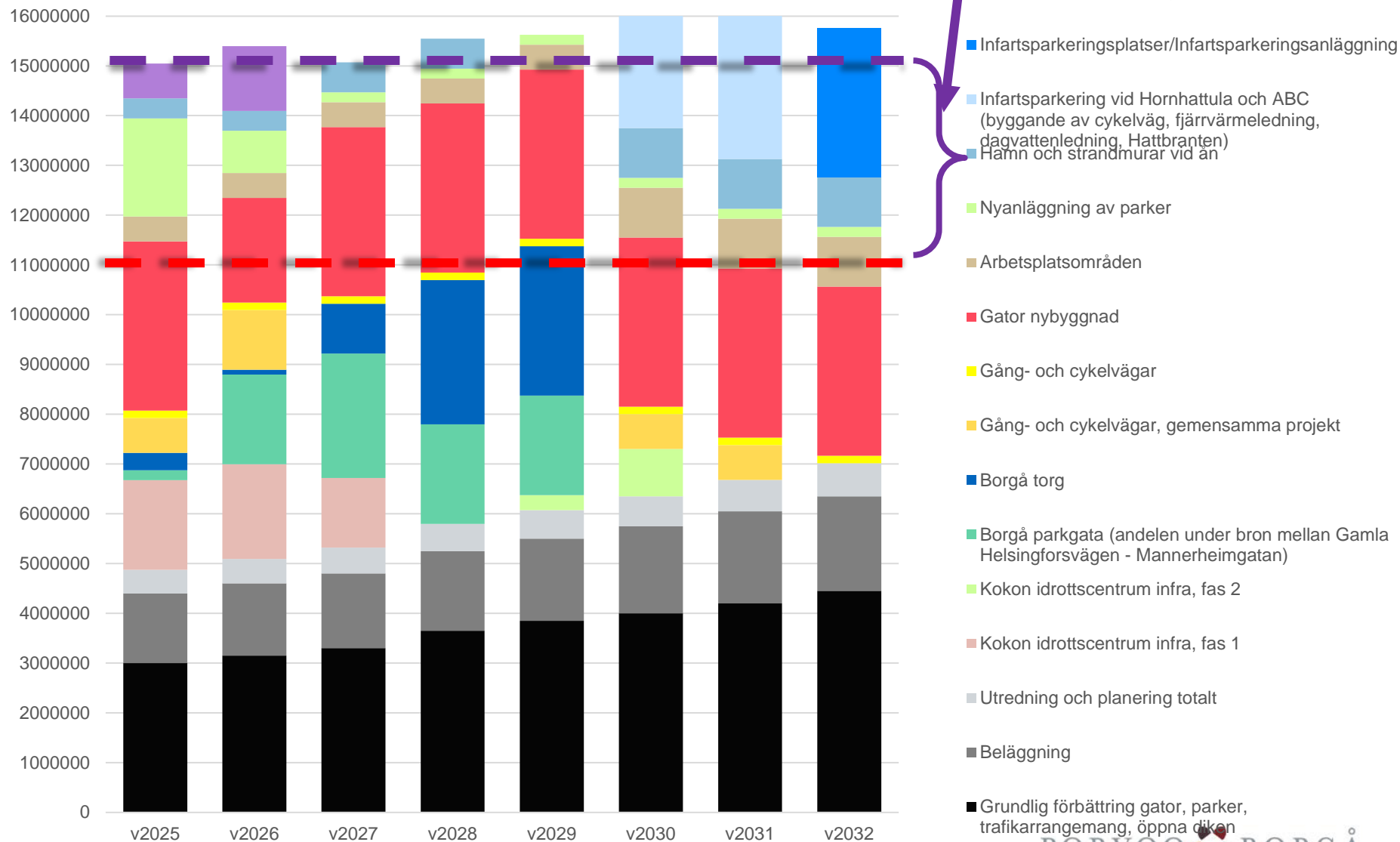
Nya egnahemstomter kommer till försäljning, i samma takt som tidigare, också från byar.

Målen för höghusbyggande uppnås: den nuvarande reserven och boendet som planläggs vid Parkgatan samt Edelfeltstranden, västra åstranden och Sjötullsområdet räcker till för den mångsidiga höghusproduktion som behövs.

Man torde kunna satsa på att utvidga arbetsplatsområdena och särskilt från och med 2030.

Det här alternativet förutsätter en märkbar ökning av resurserna för driftsekonomi för stadsinfran.

Personalplan: +5
personer;
300 000 euro/år



Konsekvenser av alternativen

Alternativ A

Den nuvarande infrastrukturen är i oförändrat skick.

De kvantitativa målen för höghusbyggande kan uppnås. Bostadsproduktionen motsvarar bl.a. den åldrande befolkningens behov, men målen för en mångsidig bostadsproduktion uppnås inte. Staden kommer inte längre att marknadsföra nya egnahemstomter från och med 2025.

Det är osannolikt att det befolkningsmål som anges i strategin uppnås.

Det finns inga resurser för att utveckla arbetsplatsområdet i Sköldvik och Kullo. Det finns tomter till salu i Stadshagen och Kungsporten.

Inga satsningar görs på områdesförbättringsprojekt (Gammelbacka). Inga nya parker kommer att byggas. Det satsas inte på gång- och cykelvägsprojekt, med undantag för gemensamma projekt med staten eller någon annan aktör.

Utvecklingen av Kokon, Parkgatan och torget skapar i enlighet med strategin attraktionskraft och utveckling i centrum och Kokon, men utvecklingen av åstränderna fördröjs/stoppas.

Alternativ B

Den nuvarande infrastrukturen är i oförändrat skick.

De kvantitativa målen för höghusbyggande uppnås. Bostadsproduktionen svarar bland annat mot behoven för den åldrande befolkningen. Egnahemstomter kommer att erbjudas betydligt mindre och mer sällan.

Det är utmanande att uppnå det befolkningsmål som anges i strategin.

Utvidgningen av arbetsplatsområdet i Sköldvik och Kullo kan inte inledas förrän omkring 2030-talet. Det finns tomter till salu i Stadshagen och Kungsporten.

I områdesförbättringsprojekt (Gammelbacka) kan satsas en del.

Av cykel- och gångvägsprojekt genomförs de projekt som görs med staten eller andra aktörer. Närmare 2030 torde man redan kunna genomföra vissa cykel- och gångvägsprojekt i stadsmiljön.

Utvecklingen av Kokon, Parkgatan och torget skapar attraktionskraft och utveckling av centrum och Kokon enligt strategin. Utvecklingen av åstränderna fortsätter också men betydligt långsammare än tidigare.

Alternativ C

Den nuvarande infrastrukturen är i oförändrat skick.

Det uppstår goda möjligheter för en mångsidig bostadsproduktion. Det är också möjligt att uppnå de kvantitativa målsättningarna för bostadsbyggande. Också i byar där staden äger mark kan man erbjuda tomter.

Det uppstår möjligheter att uppnå det befolkningsmål som anges i strategin.

Arbetsplatsområden kan utvecklas. Det finns tomter till salu i Stadshagen och Kungsporten. Det är möjligt att utveckla och utvidga arbetsplatsområdet i Sköldvik och Kullo i slutet av 2020-talet.

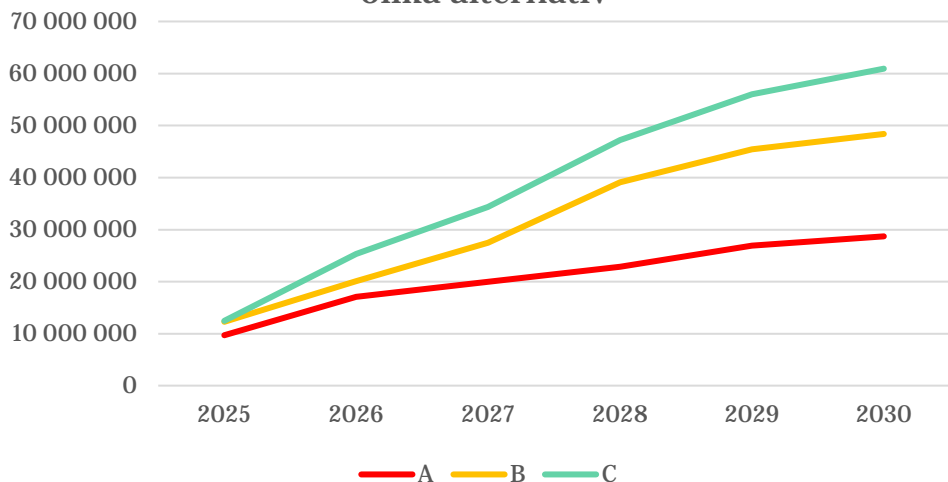
Satsningar kan göras i områdesförbättringsprojekt (Gammelbacka).

Av cykel- och gångvägsprojekt genomförs de projekt som görs med staten eller andra aktörer. Närmare 2030 torde man redan kunna genomföra vissa cykel- och gångvägsprojekt också i stadsmiljön.

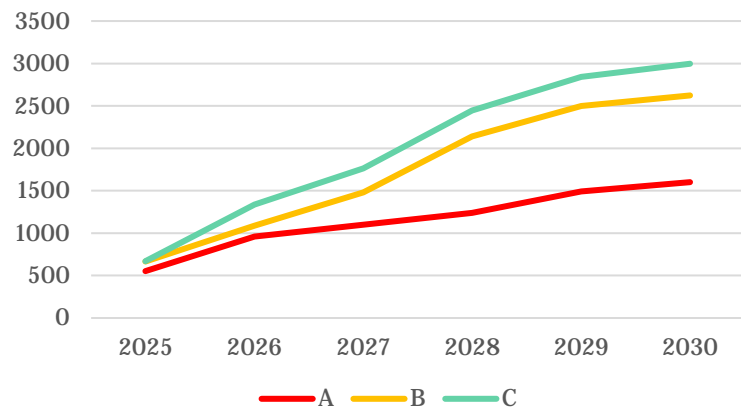
Investeringarna möjliggör genomförandet av målen enligt stadsstrategin, men tidtabellen är långsammare än vad som tidigare beräknats för dem.

Alternativens uppskattade inverkan på inkomster från tomtförsäljning

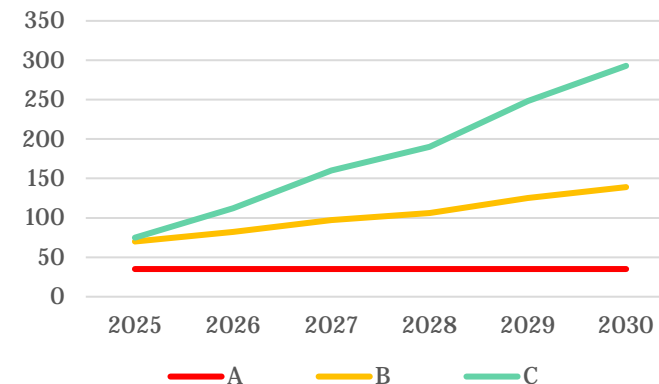
Kumulativa inkomster från tomtförsäljning i olika alternativ



Uppskattat antal nya bostäder på de tomter som ska överlätas, kumulativt



Sammanlagt antal egnahemstomter som ska överlätas, kumulativt



Alternativ A

Under granskningsperioden inkomster från tomtförsäljning 28,7 M€ fram till 2030, inkomsterna sjunker betydligt under åren efter 2027 och blir i genomsnitt under tre miljoner per år

Nya egnahemstomter överläts inte.

Alternativ B

Under granskningsperioden inkomster från tomtförsäljning fram till 2030 48,4 M€

+ 19,6 M€ (+68 %) jämfört med alternativet A

Årliga inkomster i genomsnitt från tomtförsäljning 7 M€ efter 2027.

Egnahemstomter överläts årligen ca 15.

Alternativ C

Under granskningsperioden inkomster från tomtförsäljning fram till 2030 60,9 M€

+ 32,2 M€ (+112 %) jämfört med alternativet A

+ 12,5 M€ (+26 %) jämfört med alternativet B

Årliga inkomster i genomsnitt från tomtförsäljning 9 M€ efter 2027.

Egnahemstomter överläts årligen ca 40.

Alternativens uppskattade inverkan på hur planläggningen framskrider

Alternativ A

Planläggningen av Parkgatan, stadskärnan och Edelfeltsstranden framskrider.

Till övriga delar fokuserar planläggningen till stor del på att uppdatera gamla planer för de redan bebyggda områdena, vilka det på flera år inte har anvisats tillräckliga resurser för.

=> för privata aktörer uppstår nya möjligheter att bygga i de nuvarande redan bebyggda områdena.

Alternativ B

Planläggningen av Parkgatan, stadskärnan och Edelfeltsstranden framskrider. Också nya egnahemsområden planläggs (Skaftkärr/Vårdalen, Äppelgården II), men mindre än tidigare.

Detaljplaneprojekt kan inledas något mer än tidigare för att förnya gamla detaljplaner för redan bebyggda områden.

=> för privata aktörer uppstår nya möjligheter att bygga i de nuvarande redan bebyggda områdena.

Alternativ C

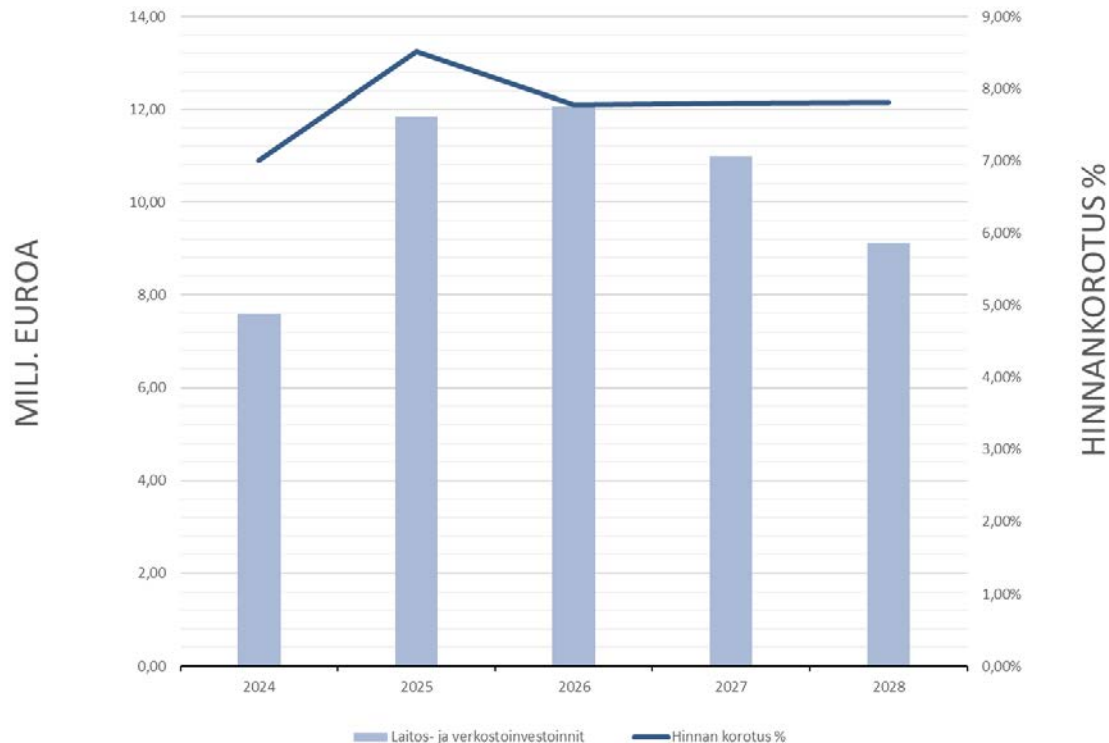
Planläggningen av Parkgatan, stadskärnan, västra åstranden och Edelfeltsstranden framskrider.

Också nya egnahemsområden planläggs så att staden årligen kan marknadsföra egnahemstomter, också i byarna (Skaftkärr/Vårdalen, Äppelården II, Västra-Mensas, Ebbo, Kerko, Illby),

Utvidgningen av detaljplanen för Sköldvik och Kullo framskrider.

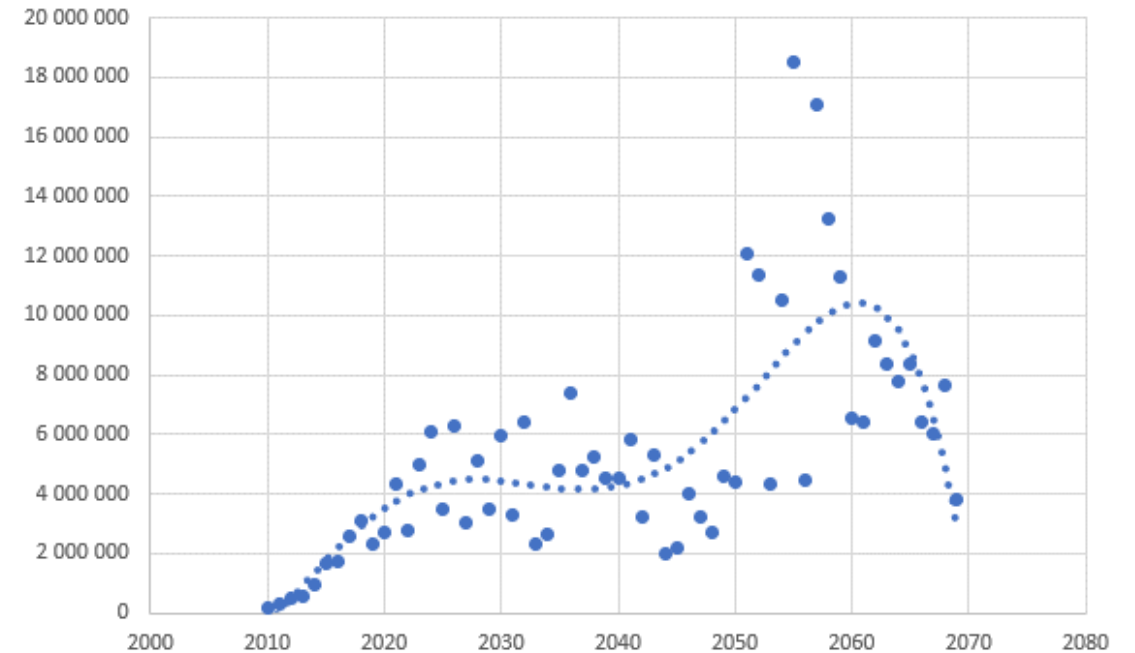
Det finns inte tillräckliga resurser för att revidera detaljplanerna för de gamla områdena.

Alternativens inverkan ur Borgå vattens synvinkel



Borgå vattens investeringsnivå och procenten av prishöjningen på vatten i alternativ A

Verkoston saneeraus, v 1960-2020 rakennettu verkosto euro/vuosi

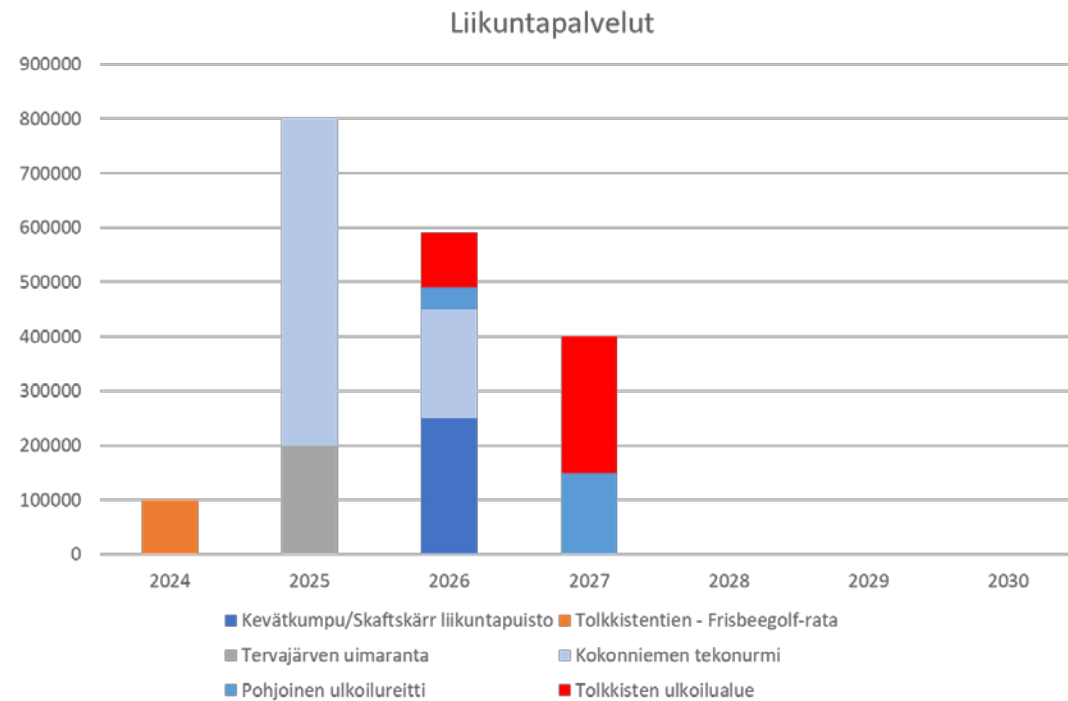


Borgå vattens uppskattade saneringsbehov av vattenförsörjningsnätet under 2010–2070

- Om fler investeringar görs kommer det att behövas extra personal och större anslag för investeringar och finansieringen sker genom höjda vattenavgifter

Idrottstjänsternas investeringar i markbyggnad

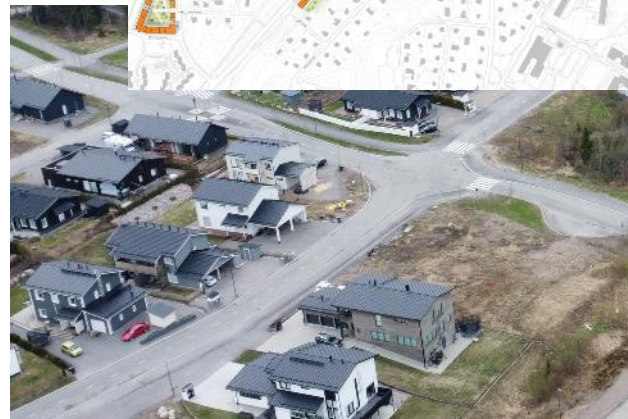
- Förutom sektorn för stadsutveckling görs investeringar i markbyggnad också inom sektorn för livskraft när det gäller byggande av en idrottsplats.
- Under de kommande åren är den andel av dessa investeringar som hänför sig till markbyggnad och infrastruktur 100 000 €–800 000 € per år enligt investeringsplanen.
- Idrottstjänsterna har inte egna planeringsresurser för byggande och infrastruktur, utan projekten som innehåller markbyggnad är utkontrakterad både i fråga om planering och genomförande. Det behövs dock stöd från resten av stadsorganisationen för ledningen, uppföljningen och övervakningen av processerna.
- Att överföra ansvaret till stadsinfran när det gäller investeringar i markbyggnad för byggandet av idrottsplatser skulle kräva mera personalresurser och dessutom tätt samarbete med idrottstjänsterna.



Vilket alternativ kommer att användas under de närmaste åren?

- Vad kommer att prioriteras?
- Vilket alternativ kommer att uteslutas?
- Vilka mål måste uppnås?

- Utveckling av verksamhetssätt vid genomförandet av investeringar => samarbetsförfarande tas i bruk => kräver att staden förbinder sig till budgeten under en längre tidsperiod, en period på minst 3 år

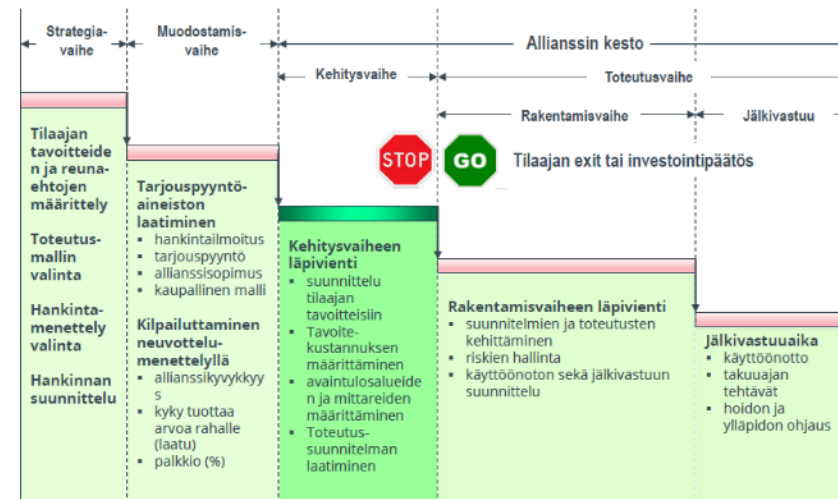


Förslag: Samarbetsförfarandet tas i bruk i byggprojekt

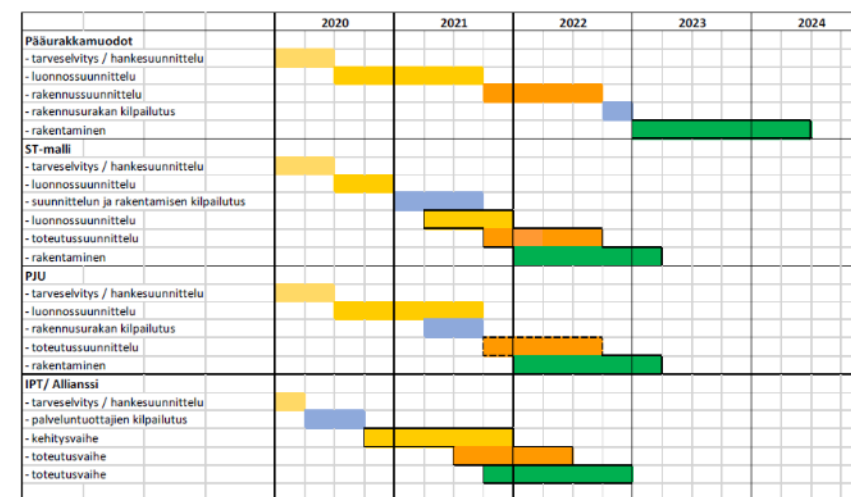
Yhteinen kehitysvaihe

Nyttan av samarbetsförfaranden:

- Samarbetet ger bättre kvalitet i de kostnadsramar som ställts
 - Samarbetet ger ett större värde jämfört med de traditionella huvudentreprenadmodellerna
- Principerna för samarbetsmodeller lämpar sig väl också för små och mellanstora byggnadsprojekt i städer och kommuner
 - Genom att inkludera entreprenören i genomförandeprocessen i ett så tidigt skede som möjligt uppnås kostnadsbesparingar och en snabbare tidtabell för genomförandet.
 - Genom att redan i ett tidigt skede integrera centrala serviceproducenter garanterar man bättre påverkningsmöjligheter och skapar ett gemensamt ekonomiskt intresse
 - Beställaren, planeraren och genomföraren tillsammans redan i projektets inledningskede
 - Målet är bästa möjliga egenskaper och hög kvalitetsnivå så att man håller sig till målkostnaderna



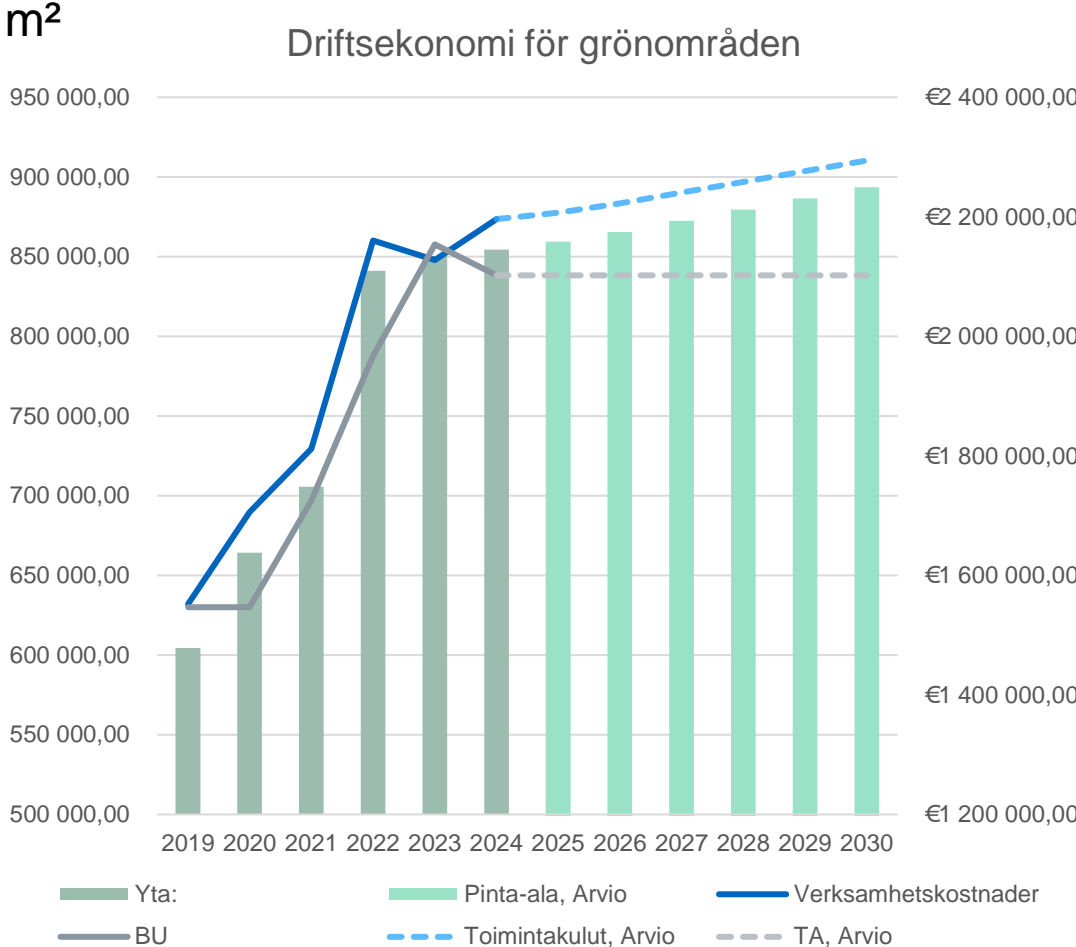
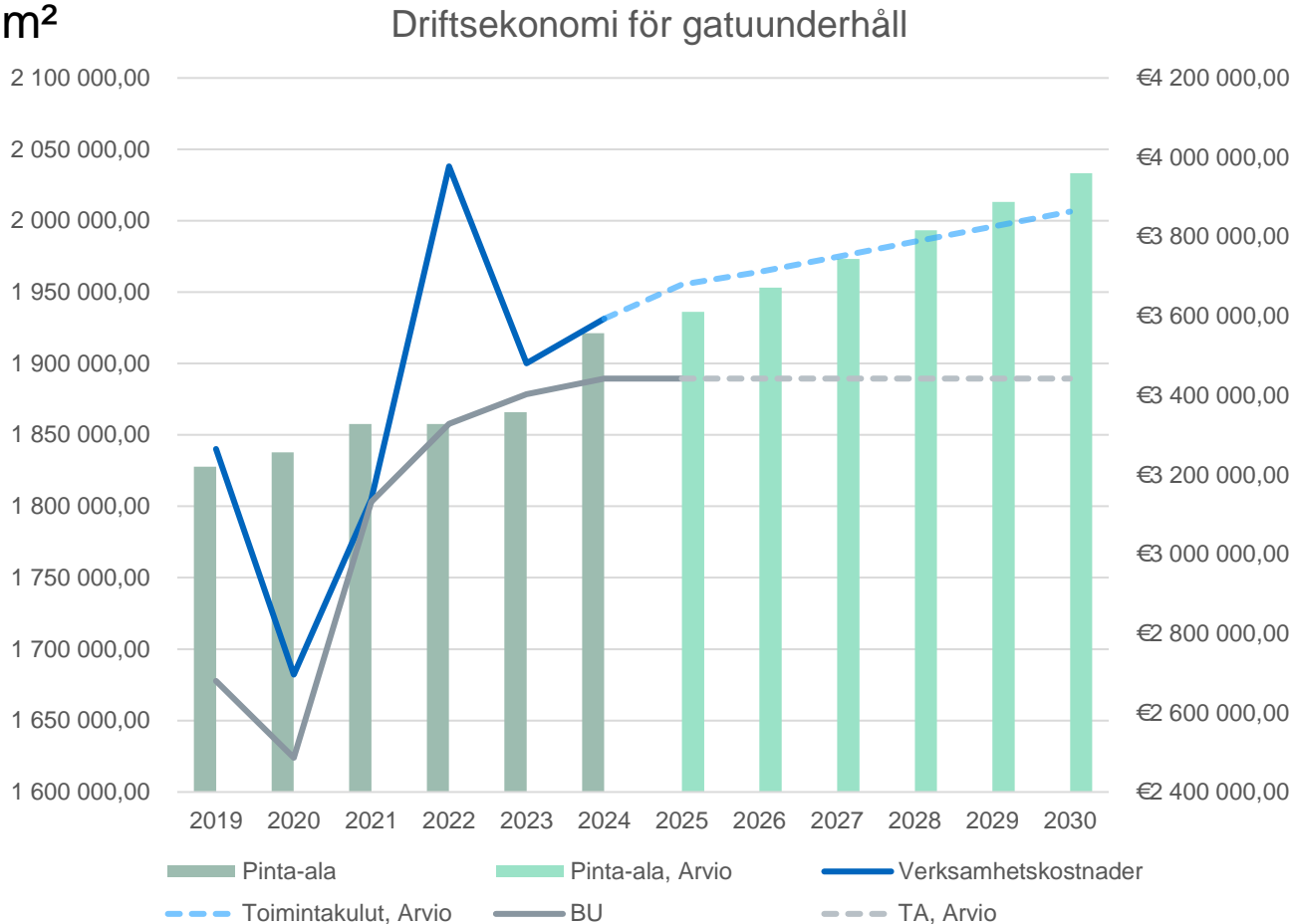
Lineaarinen vs. integroiva prosessi?



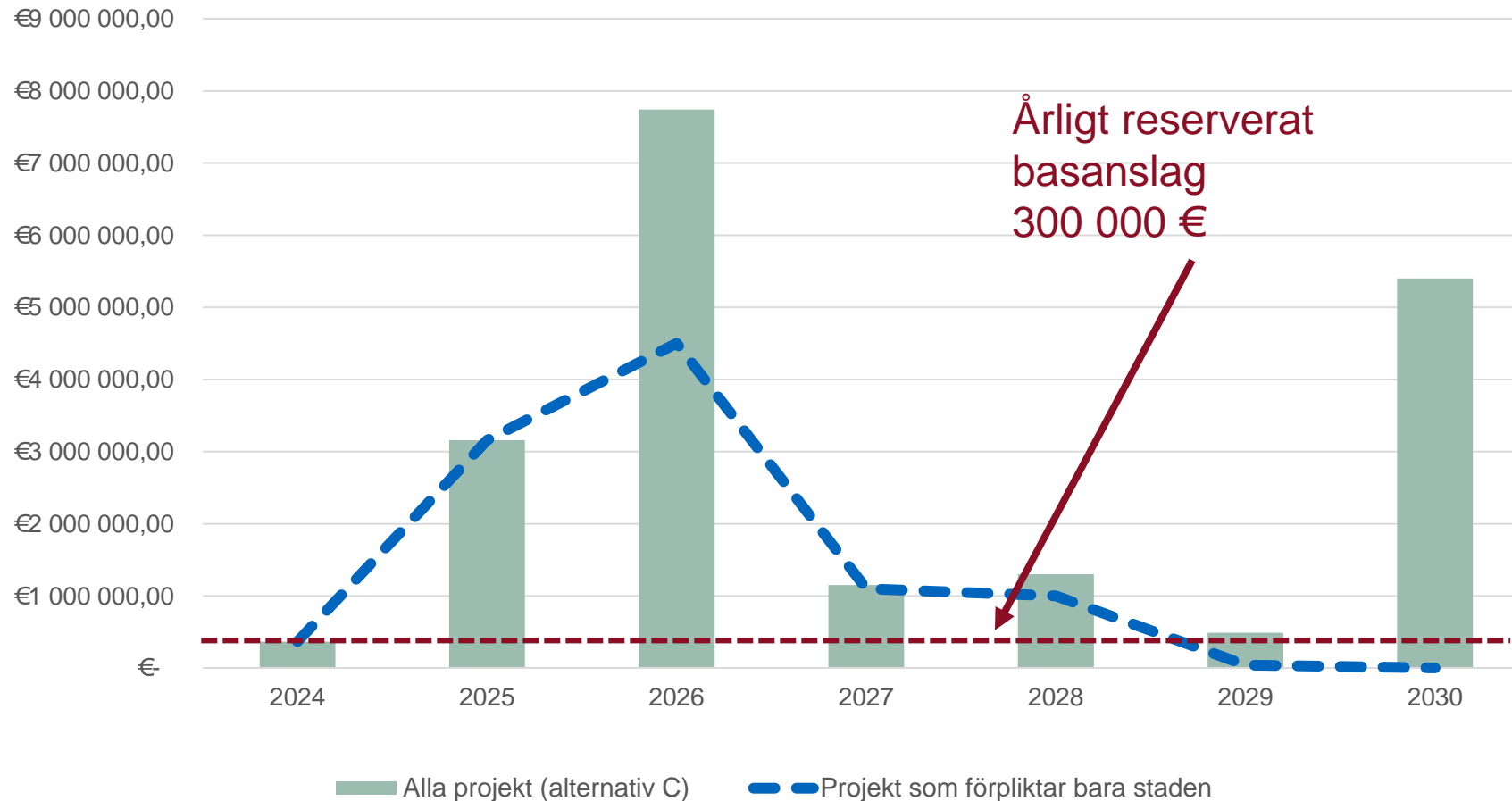
Kraven i samarbetsförfaranden:

- Tillämpandet av samarbetsförfaranden kräver att staden förbinder sig till budgeten under en längre tidsperiod, en tidsperiod på minst (2)–3 år.
- Centrala aktörer konkurrensutsätts och engageras i projektet i ett tidigt skede, varvid budgeten och de projekt som ingår i den ska beslutas för flera år och det överenskomna efterföljas
- Man ska koppla resurser till projektens utvecklingsfaser för att uppnå goda resultat och mål
- I projektets inledningskede ska det finnas tydliga mål och ramvillkor

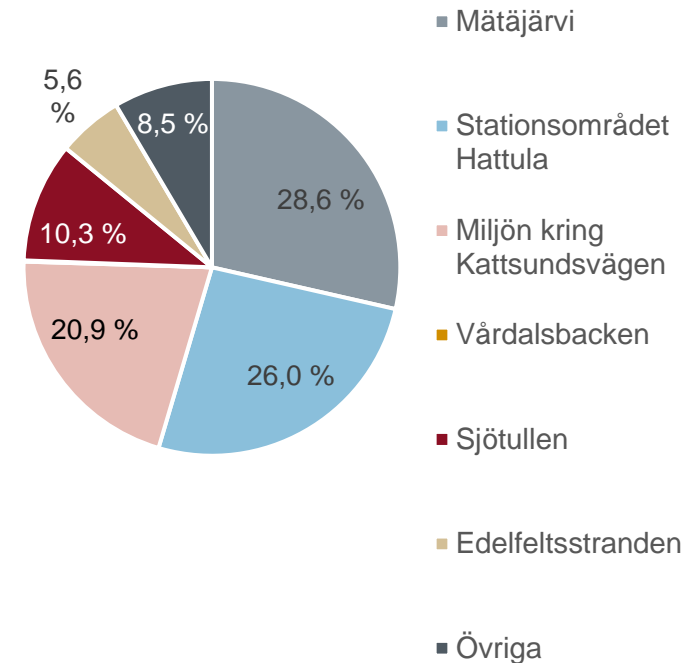
Uppskattade behov och resurser för underhåll av gator, parker och allmänna områden; utgifterna för driftsekonomin för underhåll ökar



Kostnader som anvisas från medel ur driftsekonomin för sanering av förorenade marker



Kostnader per projekt som uppstår under granskningsperioden (alternativ C)



I stora saneringsobjekt har i princip ansökts tillägsanslag, t.ex. Kattsundsvägen, Mätjärvi



Separata bilagor:

- utgångsuppgifter i MATSU
- genomförande av programmet för boende