

FCG.

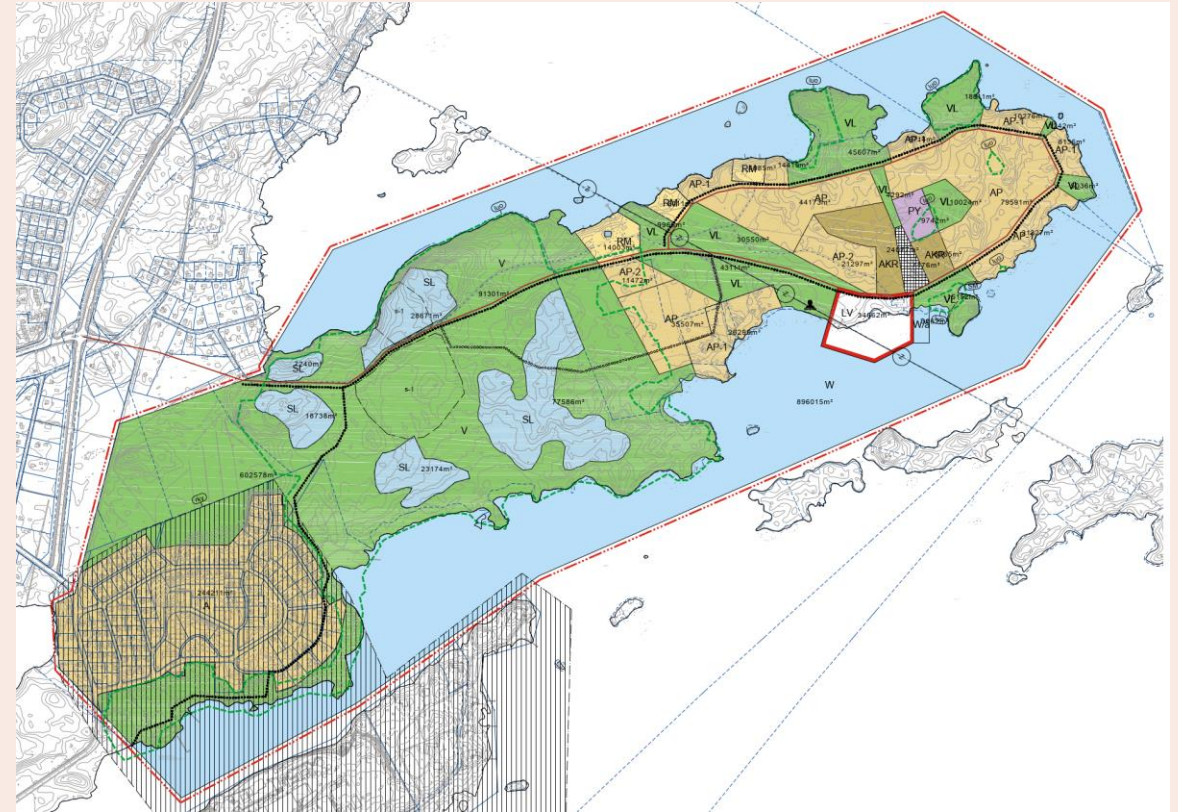
Kaavataloudellisten vaikutusten arviointi

Heritynniemen osayleiskaava

14.8.2024

Työn tavoite

- Selvityksessä tarkastellaan arvioidun maankäytön (kaavan työversion) kokonaistaloudellisia vaikutuksia, joka tarkoittaa investointien ja niiden seurauksena syntyvien tulovirtojen arviointia, erityisesti kaupungin näkökulmasta.
- Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten arvioinnin pääpaino on kaupunkitalouteen kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa.
- Kaupunkitaloudellisina vaikutuksina tarkastellaan rakennusten ja rakenteiden (katu- ja vesihuoltoverkon sekä kunnallisten palvelurakennusten) rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä kunnallisten palvelujen rakentamisesta ja järjestämisestä aiheutuvia kustannuksia.
- Arvioinnin lähtökohtana on alueiden toteuttamisen edellyttämä fyysisen ympäristön nykytilanteen muutos.



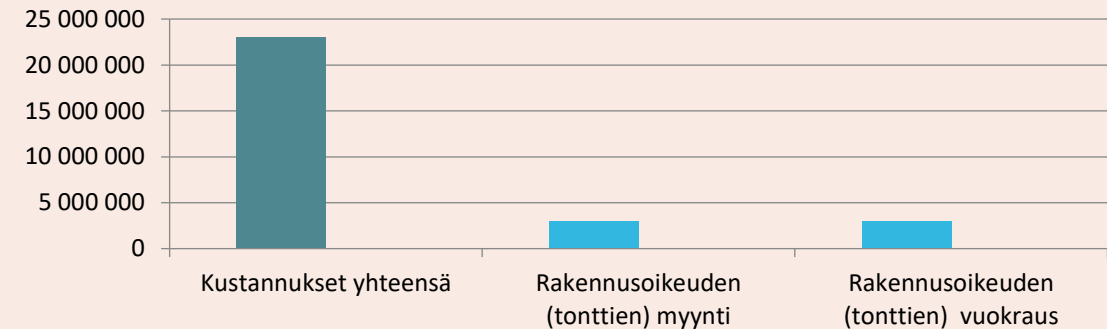
Menetelmät

- Tarkastelu suoritetaan yleiskaavallisella tasolla, merkittävimmät aluekohteet huomioiden. Yleiskaavaluonnoksen kaupunkitaloudellisessa arvioinnissa on keskitytty niihin vaikutuksiin, joita yleiskaavassa osoitetulla uudella rakentamisella on kaava- ja kaupunkitalouteen.
 - Työssä arvioidaan kaavan elinkaaren rakentamis- sekä ylläpitokustannuksia. Elinkaarimalliajattelun mukaisesti vaikutukset arvioidaan pitkällä ajanjaksolla. Selvityksessä tarkastellaan vaikutuksia 25 vuoden tarkastelujaksolla.
 - Alueilla olevien teknisen huollon verkostojen ja asuntojen rakentamis- ja kunnossapitokustannukset arvioitiin FCG Oy:ssä kehitetyllä yhdyskuntataloudellisten vaikutusten laskentamallilla (AVE).
 - Kaikki raportissa esitettävät kustannustiedot edustavat tämän hetken rahan arvoa ja ovat ilman ALV:tä. Rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia ei tarkasteltu erikseen.
- Menot:
 - Rakentamista valmistelevat toimet (suunnittelu ja kaavoitusmenot)
 - Infrastruktuurin rakentamis- ja kunnossapitokustannukset (katu- ja tieverkko, pysäköinti, kevyenliikenteen väylät ja reitit)
 - Julkiset palveluiden rakennukset (päiväkoti, pienvenesatama)
 - Tulot:
 - Verotulot mm. kunnallisvero, kiinteistövero, yhteisövero sekä valtionosuudet
 - Tonttien/rakennusoikeuden luovutus
 - Työllisyysvaikutukset (rakentamisaikaiset) ja yksityisen sektorin investoinnit

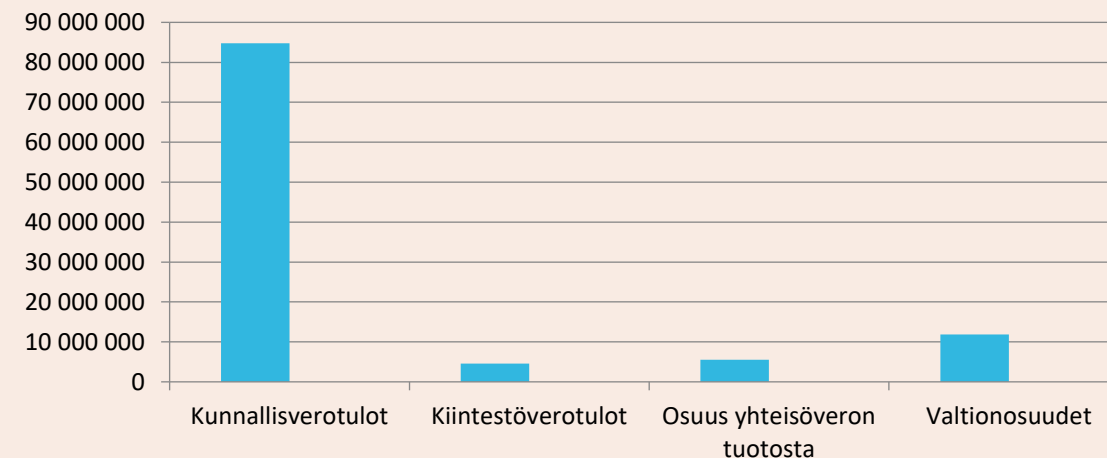
Kaupungille kohdistuvat vaikutukset

- Kaavoituksen mahdollistama kaupungin kasvu aiheuttaa kaupungille investointitarpeita yhdyskuntarakentamiseen mutta myös tuloja maanarvon noustessa.
- Kaupungin investointi- ja ylläpitokustannuksia syntyy elinkaaren aikana (25 v.) arvioltaan yhteensä noin 23 milj. euroa:
 - Infran investoinnit ovat arvioltaan yhteensä 11,5 milj. euroa.
 - Alustava arvio päiväkodin rakentamiskustannuksista on 3,7 milj. euroa.
 - Pienvenesataman toteutumiskustannukset ovat arvioltaan noin 1,5 milj. euroa.
 - Investointikustannukset sekä esimerkiksi suunnittelu- ja kaavoituskustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
- Kaupunki saa kaavojen toteuttamisesta tuloja tontin/rakennusoikeuden luovutuksella (myynti/vuokraus) sekä kaavoitussopimuksista yhteensä noin 6 milj. euroa. Tulojen avulla on mahdollista osittain kattaa kaupungille kohdistuvia rakentamiskustannuksia.
- Lisäksi kaupungille kohdistuu elinkaaren aikana merkittäviä verotuloja (mm. kiinteistövero, kunnallisvero ja valtionosuudet), yhteensä noin 113 milj. euroa.

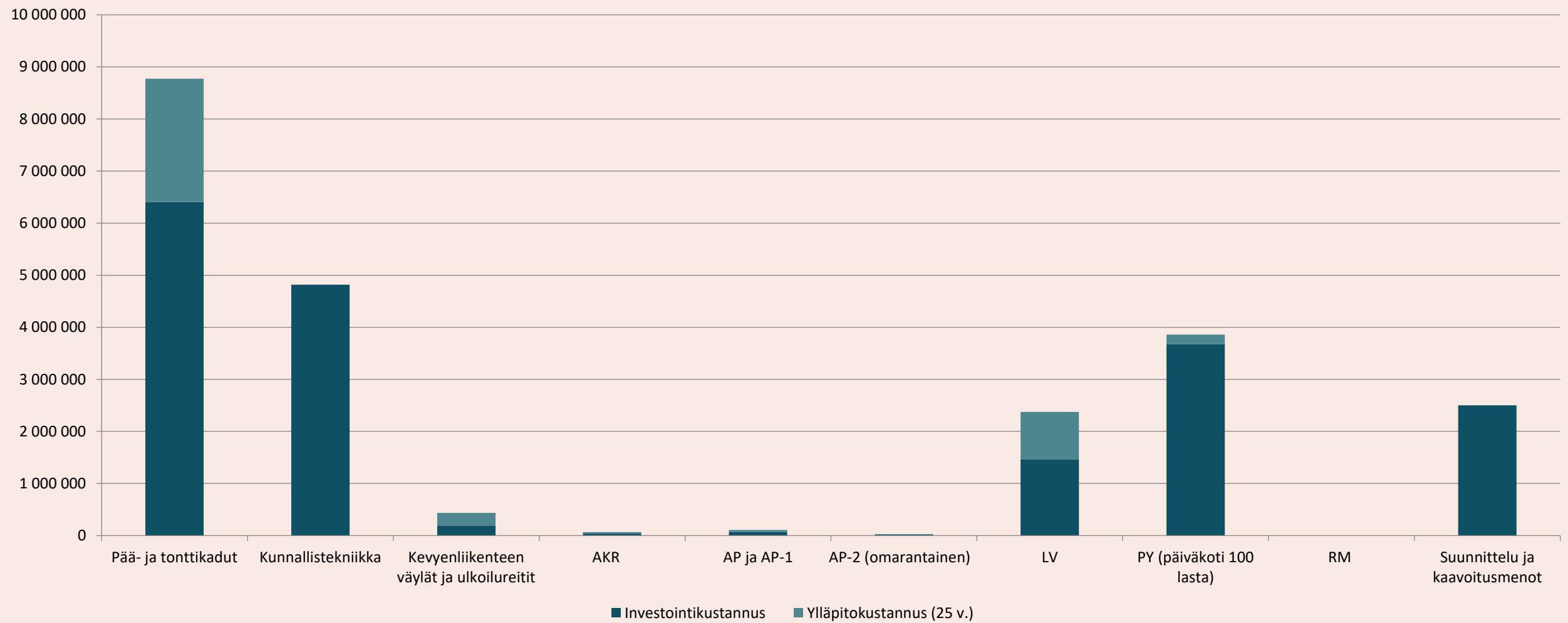
Kaupungille kohdistuvat menot ja tulot, €



Kaupungille kohdistuvat verotulot (25 v.), €



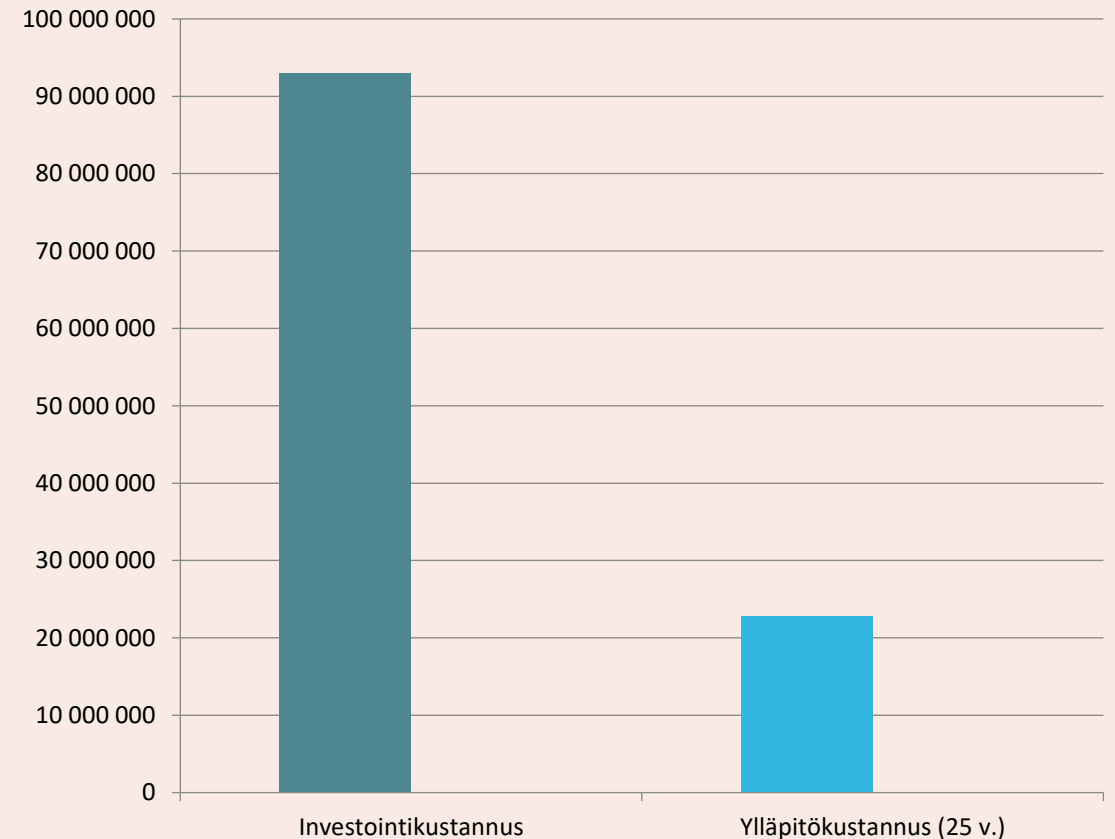
Kaupungille kohdistuvat kustannukset elinkaaren aikana, €



Rakennusten rakentaminen ja ylläpito, investointien työllisyysvaikutukset

- Rakentaminen yleiskaavan mitoituksen mukaan vaatii merkittäviä yksityisen sektorin investointeja rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Yleiskaavaluonnos mahdollistaa suoraan arviolta 54 000 k-m² rakentamista, mikä merkitsee yksityissektorille noin 90 miljardin euron investointeja rakennuksiin, sisäiseen verkostoon ja pysäköintialueisiin. Lisäksi yksityisen sektorin ylläpitokustannukset ovat elinkaaren aikana (25 vuotta) noin 20 milj. euroa.
- Rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset ovat merkittäviä. Rakentamisaikainen työllisyysvaikutus on yhteensä noin 1 350 henkilötyövuotta. Rakentamisaikainen työllisyysvaikutus vaikuttaa kaupungin (ja seudun kuntien) saamiin verotuloihin sekä toisaalta kuntien maksamiin sosiaalikuluihin.

Yksityiselle sektorille kohdistuvat vaikutukset, €



Yhteenveto

- **Yleiskaavan toteuttamisen kustannus- ja tulovaikutus kaupunkitalouteen on 25 v. elinkaaren aikana arvioltaan positiivinen mikäli otetaan huomioon myös verotuloja.**
- Kannattavuuteen voidaan vaikuttaa, mikäli pystytään nostamaan tonttien hinnat oletusarvoa korkeammaksi ja optimoimaan infran rakentamiseen liittyviä kustannuksia.
- Merkittävimmät kustannusmuutokset aiheutuvat yleisestä kustannuskehityksestä ja hintatason muutoksista.
- Suurten investointien hankkeita ovat tyypillisesti infrahankkeet ja julkisten palveluiden rakennukset.
 - Infrahankkeet yleiskaava-alueella ovat pääosin kiinteästi kiinnitetty yleiskaavaan ja vahvistavat yleiskaavassa suunniteltua yhdyskuntarakenteen toimivuutta. Esiin nostetut suuret investoinnit ovat esimerkiksi tie, kävely- ja pyöräilyverkon kehittäminen.
 - Alueelle suunnitellaan päiväkodin (100 lasta) ja pienvenesataman rakentamista, josta syntyy kaupungille merkittäviä investointikustannuksia.
- Maankäytön kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää uudisrakentamisen suuntaamista ensin niille alueille, jotka sijaitsevat mahdollisimman keskeisesti eli lähellä työpaikkoja ja palveluja ja ovat jo tehtyjen infrastruktuuri- ja palveluinvestointien piirissä tai lähimpänä niitä.
- Kaupunkitalouteen kohdistuvia vaikutuksia arvioitaessa on kokonaisvaikutusten lisäksi otettava huomioon myös kustannusten ja tulojen eriaikainen ajoittuminen. Uudisrakentamisalueiden kustannukset alkavat kertyä jo ennen ensimmäisten asukkaiden muuttoa ja työpaikkojen syntymistä alueille.
- Yleiskaavavarausten toteuttamiseen liittyy riskejä rakentamisen toteutumiseen liittyen. Jos alueen kokonaisrakennusoikeudesta toteutuu vain osa, kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvät tulot pienenevät ja investointikustannukset kerrosneliometriä kohti taas vastaavasti nousevat. Tämä johtuu siitä, että usein sama määrä esirakentamista, katuja ja kunnallisteknisiä verkostoja ym. on rakennettava riippumatta maankäytön tehokkuuden pienistä muutoksista suuntaan tai toiseen. Rakentamisen toteutumiseen liittyy riskejä myös verotulojen vähenemisen kautta, mikäli alueen rakentaminen ei toteudu suunnitellusti.

FCG.