



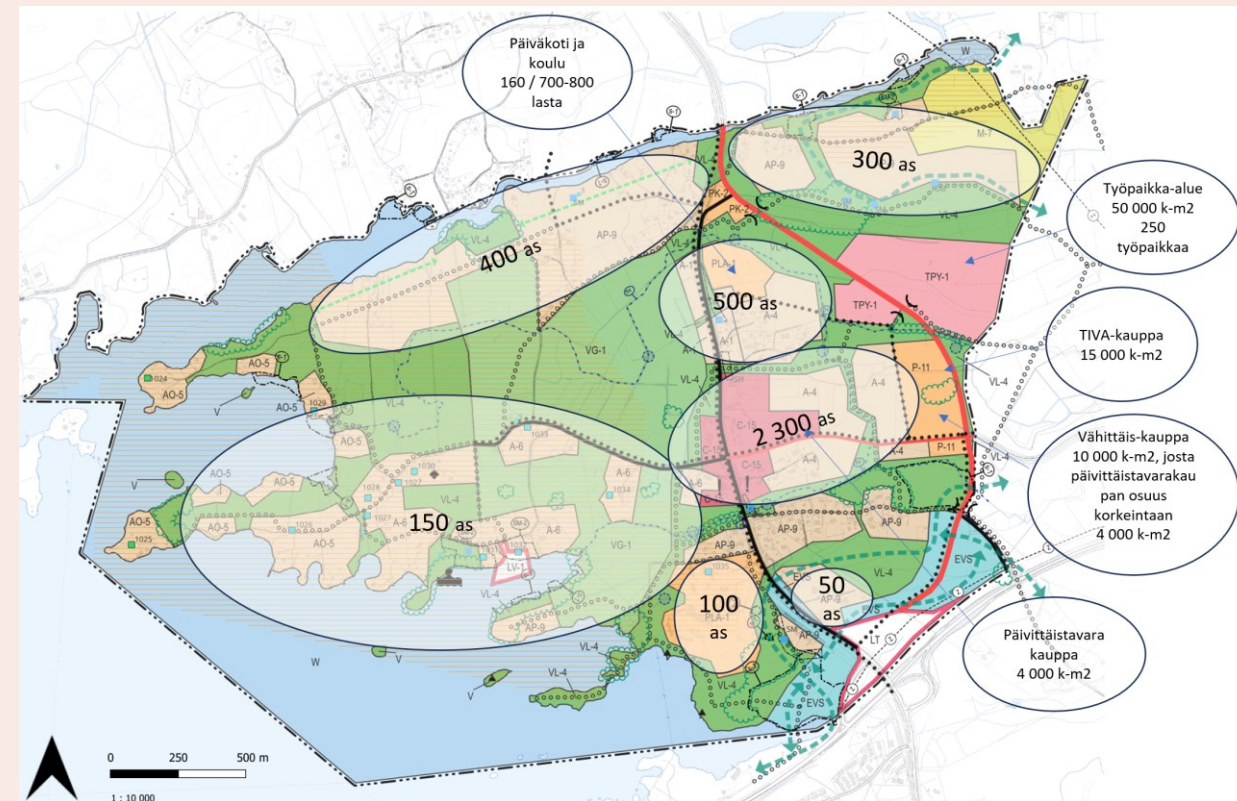
Nurmi-Sorilan OYK

Kaavataloudellisten vaikutusten arviointi

5.12.2024

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. Yleiskaavaehdotuksen kaupunkitaloudellisessa arvioinnissa on keskitytty niihin vaikutuksiin, joita yleiskaavassa osoitetulla uudella rakentamisella on kaava- ja kaupunkitalouteen.
- Työssä arvioidaan kaavan työversion elinkaaren rakentamis- sekä ylläpitokustannuksia. Elinkaarimalliajattelun mukaisesti vaikutukset arvioidaan pitkällä ajanjaksolla. Selvityksessä tarkastellaan vaikutuksia 25 vuoden tarkastelujaksolla.
- Kaikki raportissa esitettävät kustannustiedot edustavat tämän hetken rahan arvoa ja ovat ilman ALV:tä.
- Alueilla olevien teknisen huollon verkostojen ja asuntojen rakentamis- ja kunnossapitokustannukset, sekä liikenteen kustannukset arvioitiin FCG Oy:ssä kehitetyllä yhdyskuntataloudellisten vaikutusten laskentamallilla (AVE). Korttelikaaviot asetetaan aluetehokkuuden perusteella. Niiden avulla arvioidaan vaikutukset/muutokset infrastruktuurin rakentamismäärään sekä kaupungille kohdistuviin menoihin.
- Kaavan toteutuksen kustannusvaikutukset arvioitiin uudelleen jatko suunnitteluun valitun vaihtoehdon pohjalta 03/2024. Rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia ei tarkasteltu erikseen.
- Menot:
 - Rakentamista valmistelevat toimet (maan hankinta, suunnittelu ja kaavoitusmenot)
 - Infrastruktuurin rakentamis- ja kunnossapitokustannukset (katu- ja tieverkko, pysäköinti, hulevesiratkaisut, kevyenliikenteen väylät ja reitit)
 - Julkiset rakennukset (koulu ja päiväkotit)
 - Menoissa ei ole huomioitu golfkentän rakentamisen kustannuksia.
- Tulot:
 - Verotulot mm. kunnallisvero, kiinteistövero, yhteisövero sekä valtionosuudet
 - Tonttien/rakennusoikeuden luovutus
- Työllisyysvaikutukset (rakentamisaikaiset) ja yksityisen sektorin investoinnit

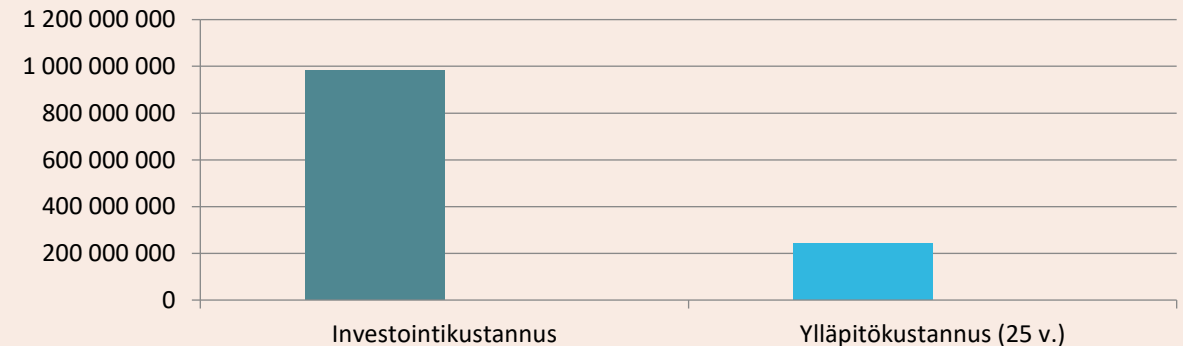
Kaupungille kohdistuvat vaikutukset

- 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 88 milj. euroa:
 - Arvio sisältää kaupungin investoinnit julkisiin palveluihin. Alustava arvio rakentamiskustannuksista on 35 milj. euroa ja rakennusten ylläpidosta elinkaaren aikana 7,3 milj. euroa.
 - Infran investoinnit ovat arvioltaan yhteensä 25 milj. euroa. Nämä tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Esimerkiksi tarkennettu yleissuunnitelman mukainen arvio (Ihku-laskentapalvelu) katujen ja teiden rakentamisen (sisältäen ns. ohitustie) ja vesihuollon investointikustannuksista on yhteensä yli 16 milj. euroa.
- Kaupunki saa kaavojen toteuttamisesta tuloja tontin/rakennusoikeuden luovutuksella (myynti/vuokraus) sekä kaavoitussopimuksista. Tulojen avulla on mahdollista kattaa kaupungille kohdistuvia kustannuksia.
- Lisäksi kaupungille kohdistuu elinkaaren aikana merkittäviä verotuloja (mm. kiinteistövero, kunnallisvero ja valtionosuudet).

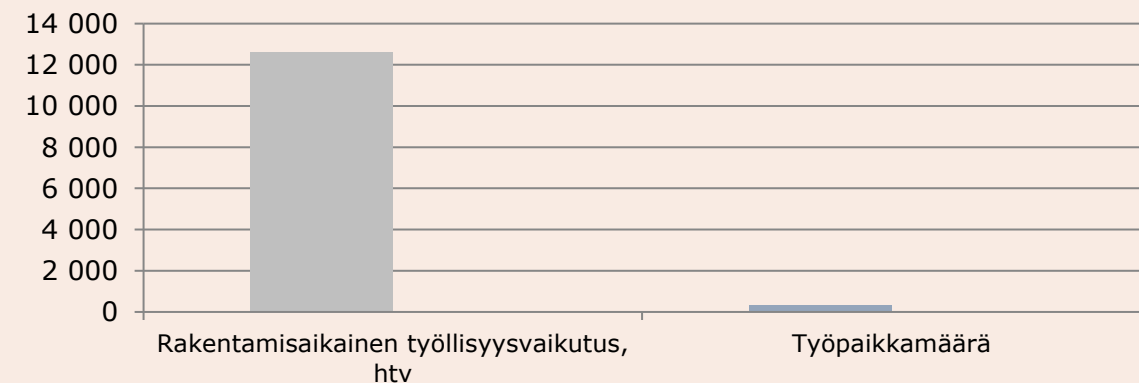
Rakennusten rakentaminen ja ylläpito, investointien työllisyysvaikutukset

- Asuin- ja elinkeinoalueiden rakentaminen yleiskaavan mitoituksen mukaan vaatii merkittäviä yksityisen sektorin investointeja rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Yleiskaavaehdotus mahdollistaa suoraan arviolta 430 000 k-m² rakentamista, mikä merkitsee yksityissektorille noin 1 miljardin euron investointeja rakennuksiin, sisäiseen verkostoon ja pysäköintialueisiin. Lisäksi yksityisen sektorin ylläpitokustannukset ovat elinkaaren aikana (25 vuotta) noin 240 milj. euroa.
- Rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset ovat merkittäviä. Rakentamisaikainen työllisyysvaikutus on yhteensä noin 12 700 henkilötyövuotta. Rakentamisaikainen työllisyysvaikutus vaikuttaa kaupungin (ja seudun kuntien) saamiin verotuloihin sekä toisaalta kuntien maksamiin sosiaalikuluihin.
- Uusille alueille syntyy työpaikkoja. Työpaikkojen määrä yleiskaava-alueella yhteensä arvioitaa noin 330 kpl, joista osa on kaupungille uusia työpaikkoja.

Yksityiselle sektorille kohdistuvat vaikutukset, €



Työllisyysvaikutukset



Yhteenveto

- **Yleiskaavan toteuttamisen kustannus- ja tulovaikutus kaupunkitalouteen on 25 v. elinkaaren aikana arvioltaan positiivinen.**
- Kannattavuuteen voidaan vaikuttaa, mikäli pystytään nostamaan tonttien hinnat oletusarvoa korkeammaksi ja optimoimaan infran esirakentamiseen liittyviä kustannuksia.
- Merkittävimmät kustannusmuutokset aiheutuvat yleisestä kustannuskehityksestä ja hintatason muutoksista, sekä laajuusmuutoksista puistoihin ja palvelutilarakentamiseen. Suurten investointien hankkeita ovat tyypillisesti liikennehankkeet ja julkisten palveluiden rakennukset.
 - Liikennehankkeet 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 koulun (800 lasta) ja päiväkodin (160 lasta) rakentamista, josta syntyy kaupungille merkittävä investointikustannus.
- 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.