

SITOWISE

Kuntatekniikan päivät 2024, Rovaniemi

Mitä maankäyttö maksaa?

Kaavataloudelliset arvioinnit

Kimmo Koski

23.5.2024



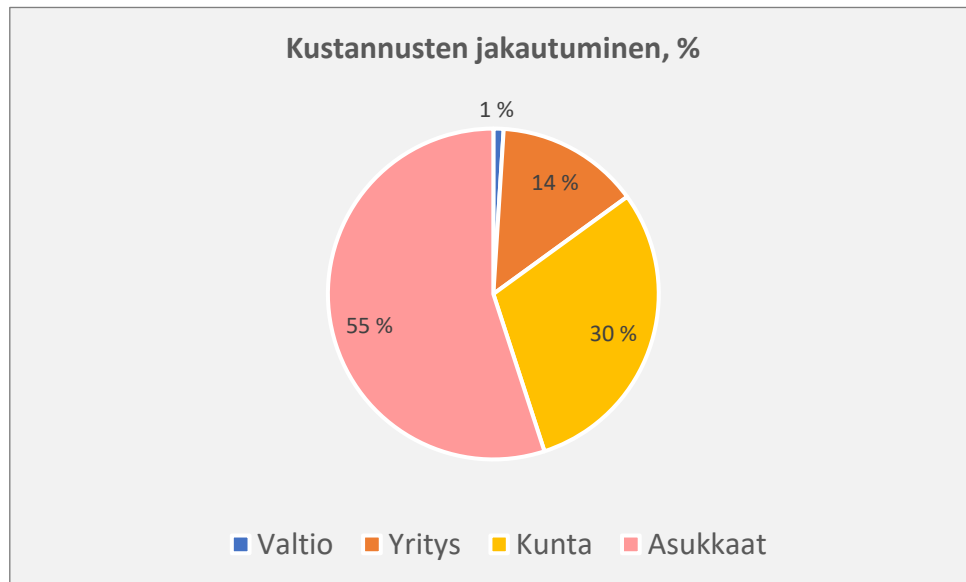
MISTÄ ON KYSYMYS?



MIKSI TÄMÄ ON TÄRKEÄÄ?

- Asuin- ja työpaikka-alueiden rakentaminen on kallista
- Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen vaikuttaa ratkaisevasti yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja siitä aiheutuviin taloudellisiin vaikutuksiin
- Hajarakentaminen on merkittävästi kalliimpaa kuin täydentävä rakentaminen
- Uudisrakentamisen kustannukset alkavat kertyä heti, tulot tasaavat nettovaikutusta vasta ajan kuluessa (10 - 50 v.)
- Nyt tehtävien yhdyskuntarakennetta koskevien ratkaisujen vaikutukset ovat pitkäkestoisia ja niitä saattaa olla vaikeaa tai kallista muuttaa myöhemmin

KUKA MAKSAA?



Kunta (30 %)

- Maan hankinta, kunnallistekniikka, palvelurakentaminen, kuntapalvelut

Asukas (55 %)

- Asunnot, liikkuminen

Yritys (1 %)

- Toimitilat

Valtio (14 %)

- Liikenneinfra

MITÄ OVAT KAAVATALOUDELLISET VAIKUTUKSET?

Esimerkkejä arviointikokonaisuuksista

LAAJA TARKASTELU

Kustannukset

- Maan hankinta
- Rakentaminen ja kunnossapito
 - katu- ja tieverkko
 - vesihuoltoverkko
 - yleiset alueet (puistot, viheralueet, kentät ym.)
 - päiväkodit ja koulut
- Kuntapalvelujen toimintamenot
 - opetus-, sosiaali- ja terveystoimi

Tulot

- Tonttien luovutus (myynti, vuokraus)
- Maankäyttösopimuskorvaukset
- Kunnallisverot
- Kiinteistöverot

SUPPEA TARKASTELU

Kustannukset

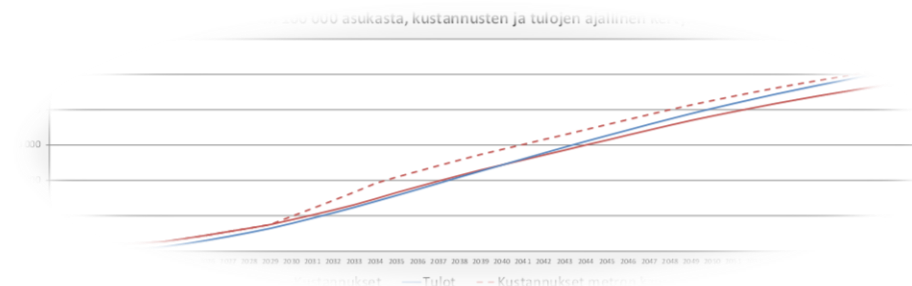
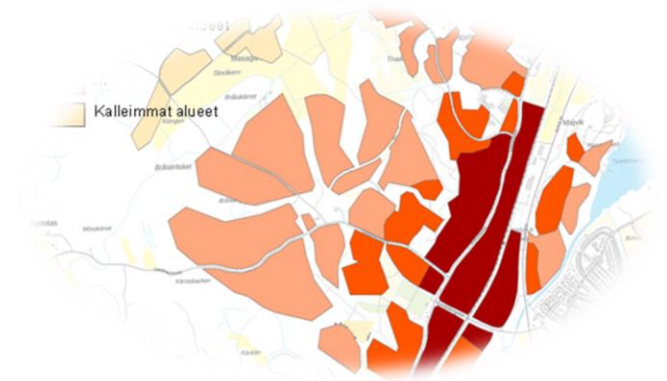
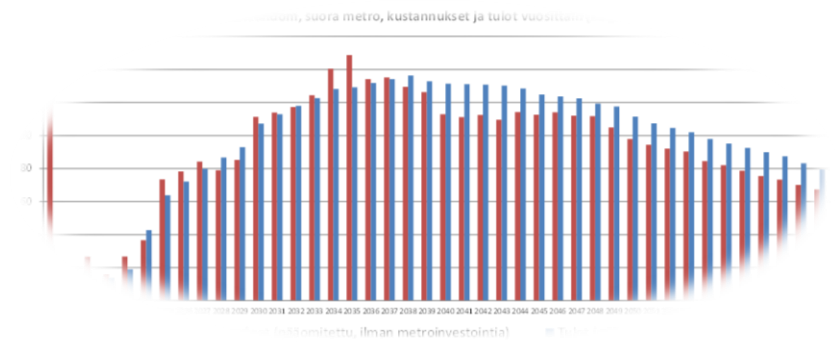
- Maan hankinta
- Rakentaminen ja kunnossapito
 - katu- ja tieverkko
 - vesihuoltoverkko

Tulot

- Tonttien luovutus (myynti, vuokraus)
- Kiinteistöverot

KAAVATALOUDELLISET ARVIOINNIT

- Arvioinneissa tuotetaan tietoa yleis- ja asemakaavojen aikaansaamista pitkän aikavälin kustannuksista, tuloista ja niiden nettovaikutuksesta kuntatalouden kannalta katsottuna
- Arvioinnit voidaan tehdä yksityiskohtaisesti tai kevennettyinä tarkasteluina räätälöidysti kunkin kunnan ja kaavoitusvaiheen tarpeista riippuen
- Arviointeihin voidaan lähtöaineistoista riippuen sisällyttää erilaisia ajoittamistarkasteluja
 - kustannusten ja tulojen nettovaikutus tarkasteluvuonna
 - kustannusten ja tulojen vuosittainen ajoittuminen
 - kustannusten ja tulojen ajallinen kertymä
- Mikäli tarkastelussa on keskenään vertailtavia alueita, voidaan laatia havainnollisia edullisuuskarttoja ("edullisimmat ... kalleimmat alueet")
- Arviointien tekemiseen on kehitetty Excel -pohjainen kaavataloudellinen arviointimalli, jota voidaan soveltaa erilaisiin tarkastelutilanteisiin



TYYPILLINEN RAPORTIN SISÄLTÖ

1. Tarkastelualueen kuvaus
2. Arviointikokonaisuus ja -menetelmät
3. Tulot (koko tarkastelualue ja osa-alueet)
4. Kustannukset (koko tarkastelualue ja osa-alueet)
5. Nettovaikutus (koko tarkastelualue ja osa-alueet)
6. Päätelmiä
 - Kaavataloudellinen kokonaisvaikutus ja merkittävimmät tulokseen vaikuttavat kustannus- ja tulotekijät
 - Vaikutusten jakautuminen pääoma- ja käyttötalouteen
 - Investoinnit ja tonttitulot
 - Tarkastelualueiden toteuttamisjärjestys
 - Kaava-alueen toteuttaminen (esimerkiksi toteuttamiseen liittyvät riskit ja reunaehdot)

ESIMERKKEJÄ KAAVATALOUDELLISISTA ARVIOINNEISTA



Esityksessä 23.5.2024

Yleiskaavat

- Kirkkonummen kunta (2019). Masalan osayleiskaava (esimerkkinä tässä koosteessa)
- Vantaan kaupunki (2017). Kaivokselan osayleiskaava
- Tuusulan kunta (2023). Yleiskaavan laajenemisalueiden kaavatalous- ja ilmastovaikutusten arviointi
- Kontiolahden kunta (2020). Lehmon osayleiskaava
- Helsinki, Vantaa ja Sipoo (2017). Östersundomin yleiskaava

Asemakaavat

- Espoon kaupunki (2017). Finnoon keskuksen asemakaava (esimerkkinä tässä koosteessa)
- Keravan kaupunki (2023). Skogsterin asemakaava
- Loviisan kaupunki (2020). Kuningattarenrannan asemakaava (asuntomessualue 2023)
- Imatran kaupunki (2020). Risuniemen alue
- Iitin kunta (2023). Ravilinnan alueen kehityskuvavaihtoehdot
- Kauniaisten kaupunki (2016). Kaupungintalokorttelin asemakaavallinen ideakilpailu, kilpailuehdotusten kaavataloudellinen arviointi

KIRKKONUMMI, MASALAN OSAYLEISKAAVA

Mitoitus: 10 000 uutta asukasta, 740 000 k-m², 4 osa-aluetta

Arviointikokonaisuus

Tulot

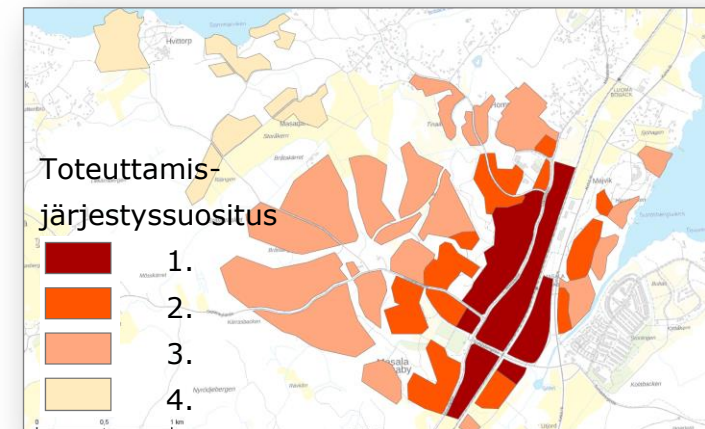
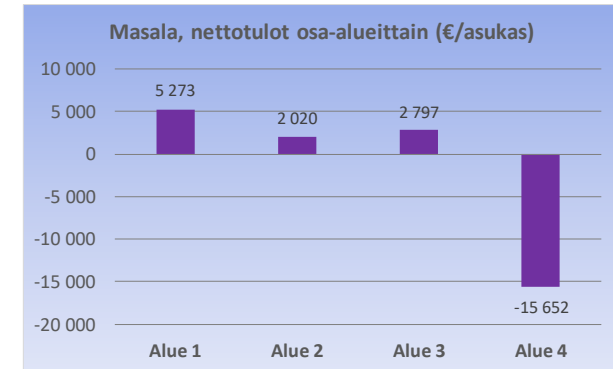
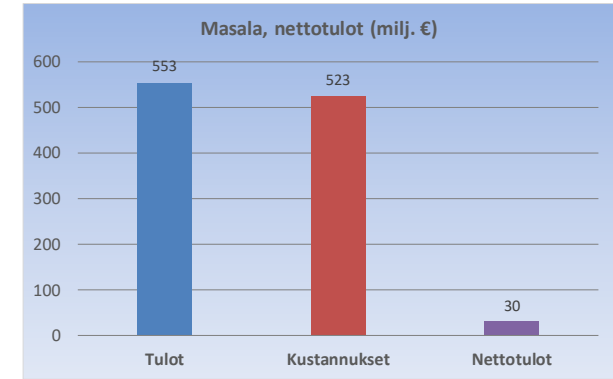
- Tonttien myynti ja vuokraus
- Kunnallis- ja kiinteistöverot

Kustannukset

- Rakentaminen ja kunnossapito
 - katu-, tie- ja vesihuoltoverkko
 - päiväkodit ja koulut
 - puistot ym. viheralueet
- Opetus-, sosiaali- ja terveystoimen toimintamenot

Tulokset (tarkasteluajanjakso 30 vuotta)

- Koko osayleiskaavasta kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat noin 520 milj. € ja tulot noin 550 milj. €
- Osa-alueiden nettovaikutus
 - Masalan taajaman ja sen lähiympäristön alueet ovat edullisimpia
 - Kauempana taajamasta sijaitsevat alueet kalliimpia



ESPOO, FINNOON KESKUKSEN ASEMAKAAVA

Mitoitus

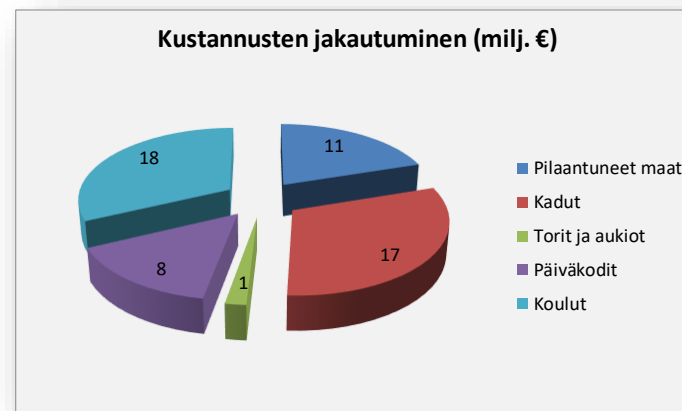
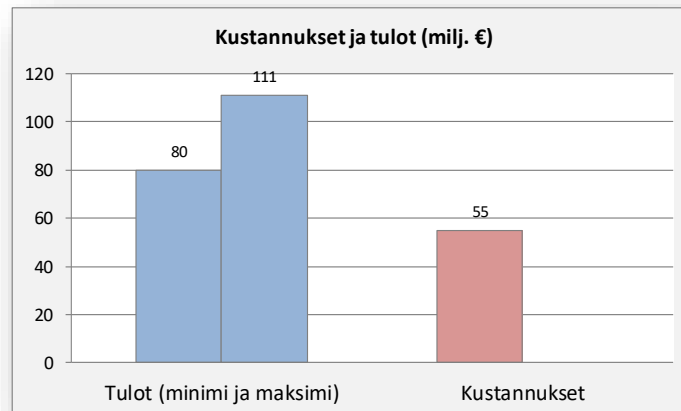
- 3 000 uutta asukasta, asuminen 138 000 k-m² ja toimitilat 25 000 k-m²

Tulokset (tarkasteluajanjakso 30 vuotta)

- Kaupungin kustannukset noin 55 milj. €
- Kaupungin tulot rakennusoikeuden hinnasta riippuen noin 80 - 111 milj. €
- Tulot alkavat tasoittaa kustannuksia tonttitulojen kertymisen mukaan alle 20 vuodessa

Muut taloudelliset vaikutukset

- Pysäköintilaitoksen rakentaminen noin 16 - 36 milj. €
- Jätehuoltojärjestelmän (imutejärjestelmä) rakentaminen noin 3 milj. €



Arviointikokonaisuus

Tulot

- Tonttien myynti ja vuokraus

Kustannukset

- Pilaantuneiden maiden kunnostaminen
- Rakentaminen ja kunnossapito
 - katuverkko
 - aukiot, torit
 - päiväkodit, koulut



Kimmo Koski

0400 - 817 884

kimmo.koski@sitowise.com

Kimmo Koskella (SKOL-E) on yli 30 vuoden monipuolinen kokemus yleis- ja asemakaavojen ja muiden maankäyttösuunnitelmien taloudellisista arvioinneista sekä elinkeinoelämään ja etenkin kaupan alaan liittyvien selvitysten ja arviointien laatimisesta. Maakuntien liitoille, kunnille ja yrityksille tehtyjen töiden lisäksi Koski on laatinut eri ministeriöille yhteensä 23 opasta ja selvitystä liittyen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä kaupan alaan.

Viimeaikaisia referenssitöitä (muita kuin edellä mainittuja)

- Jyväskylän kaupunki (2024). Piippurannan taloudellinen arviointi
- Siuntion kunta (2024). Siuntion maankäytön kehityskuvan 2040 päivytyksen kuntataloudellinen arviointi
- Rock Properties Oy (2024). Pickala rock resort -asemakaavan kaavataloudellinen arviointi
- Tuusulan kunta (2023). Yleiskaavan toteutussuunnitelman kaavataloudellisten vaikutusten arviointimalli
- Kuopion kaupunki (2023). Vanuvuoren osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi
- Tampereen kaupunki (2022). Viinikanlahden asemakaavaluonnoksen kaavataloudellisten vaikutusten arviointi
- Rauman kaupunki (2022). Vanha-Lahden alueen kaavataloudellinen arviointi
- Pirkkalan kunta (2022). Loukonlahden asemakaavan kaavataloudellinen arviointi
- Oriveden kaupunki (2021). Hiedan alueen kaavatalousselvitys
- NCC Property Development Oy (2021). Helsingin Alppilan Breeam communities -sertifiointiin liittyvä taloudellisten vaikutusten arviointi
- Ruoveden kunta (2021). Visuveden asemakaavan kaavataloudellinen arviointi ja yhteiskuntataloudellinen tarkastelu