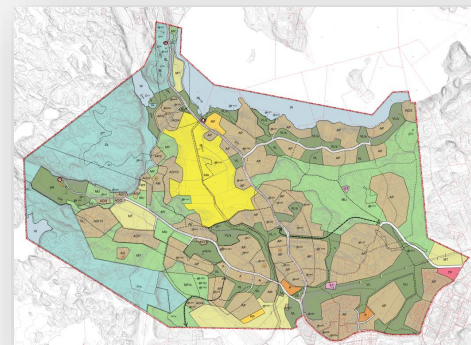


KUNTAKESKUKSEN 2. VAIHEEN OSAYLEISKAAVAN KAAVATALOUDELLINEN ARVIOINTI



4.6.2018



Sisällysluettelo

Alkusanat

3

1. Kaava-alue

4

1.1 Kaavan tavoitteet

5

1.2 Kaava-alueen yleiskuvaus

6

1.3 Kaavan osa-alueet

7

2. Arviointikokonaisuus ja -menetelmät

9

2.1 Arviointikokonaisuus

10

2.2 Arviointimenetelmät

11

3. Tulot

14

3.1 Koko kaava-alue

15

3.2 Kaavan osa-alueet

16

4. Kustannukset

17

4.1 Koko kaava-alue

18

4.2 Kaavan osa-alueet

20

5. Tulot ja kustannukset yhteensä

21

5.1 Koko kaava-alue

22

5.2 Kaavan osa-alueet

23

6. Johtopäätöksiä

24

6.1 Kaavataloudellinen kokonaisvaikutus

25

6.2 Vaikutusten jakautuminen pääoma- ja käyttötalouteen

26

6.3 Investoinnit ja tonttitulot

27

6.4 Osa-alueiden toteuttamisjärjestys

28

6.5 Kaava-alueen toteuttaminen

30

ALKUSANAT

Työn tarkoituksena on arvioida niitä taloudellisia vaikutuksia, joita Kirkkonummen kunnalle aiheutuu Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta. Tarkastelun lähtökohtana on osayleiskaavan toteuttamisen edellyttämä fyysinen ympäristö: nykytilanne suhteessa väestön, työpaikkojen ja liikenteen muutokseen sekä niistä aiheutuvaan rakentamiseen ja rakentamisen jälkeiseen toimintaan 30 vuoden tarkasteluajanjaksolla. Tarkastelun kohteena ovat kunnan panostukset alueen rakentamiseen, muuhun toteuttamiseen ja toimintaan sekä kunnan alueelta saamat tontti- ja verotulot.

Pitkälle ajanjaksolle ulottuviin ja osayleiskaavatasoisten maankäyttösuunnitelmien arviointeihin liittyy aina epävarmuutta. Jo talouden kehitykseen liittyvät tekijät kuten korkotaso, alueen työpaikka- ja asuintilojen kysyntä sekä todellisuudessa toteutettavat rakenteelliset ratkaisut ovat vaikeasti ennustettavissa. Taloudellisten vaikutusten arvioinnissa esitettyihin lukuihin on tämän vuoksi suhtauduttava suuntaa ja suuruusluokkaa osoittavina, ei "tarkkoina euroina".

Jo suuruusluokkatason arvioinnilla saadaan kuitenkin tärkeää tietoa sekä koko osayleiskaava-alueen että sen osa-alueiden kuntataloudellisesta kannattavuudesta maankäytön jatkosuunnittelun tueksi: mm. millainen on kustannusten ja tulojen välinen suhde, miten tonttitulot kattavat investoinnit sekä mille alueille ja missä järjestyksessä asemakaavoitus on kannattavinta suunnata?

Kaavan toteutumiseen tulee vaikuttamaan merkittävästi maanomistajien aktiivisuus, sillä suurin osa alueista on yksityisessä omistuksessa - maanomistajien tulee tehdä itse aloite kaavoittamisesta. Tämä selvitys voi osaltaan tukea tätä aktiivisuutta.

Työtä ohjasi projektiryhmä, johon kuuluivat Tero Luomajärvi ja Anniina Lehtonen Kirkkonummen kunnasta. Työstä vastasi Kimmo Koski Ramboll Finland Oy:stä



1. KAAVA-ALUE



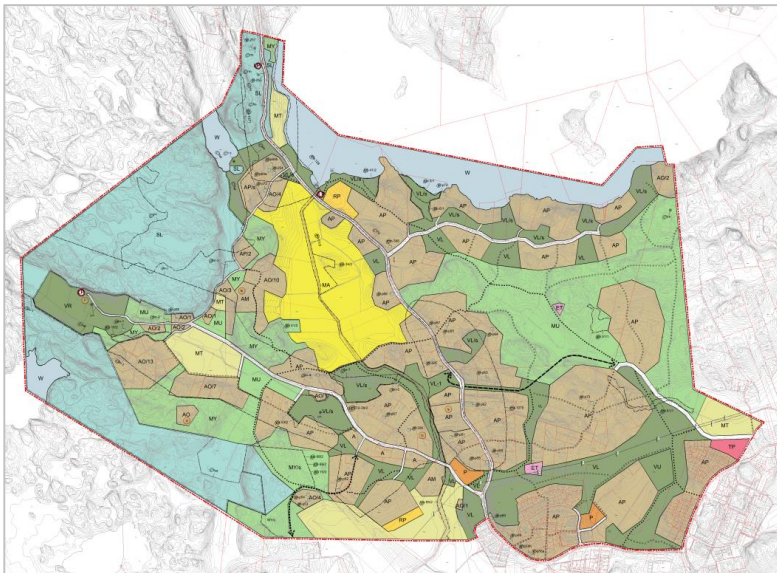
1.1 KAAVAN TAVOITTEET

Kaava-alue sijaitsee kuntakeskuksen liikekeskustan pohjoispuolella rajautuen etelässä Lindalin asuinalueeseen, pohjoisessa Humaljärveen, lännessä Meikon luonnonsuojelualueeseen ja idässä Gesterbyntiehen.

Osayleiskaavoituksen päätavoitteena on toteuttaa alueelle kuntakeskusta täydentävää pientaloasumista sekä mahdollisesti asukkaita palvelevia toimintoja. Tavoitteena on lisäksi turvata alueelle asukkaita palvelevat virkistysmahdollisuudet. Alueella pyritään myös edistämään joukkoliikenteen toimintamahdollisuuksia.

Alueella on nykyisin runsaasti haja-asutusta. Osa alueesta on kuitenkin jo niin tiheästi rakennettu, että jatkossa alueen kehittäminen vaatii asemakaavoitusta. Alue ei sinänsä muutu maa- ja metsätalousalueesta pientalovaltaiseksi alueeksi, sillä vain kaavan itäreunassa kaavoitetaan nykyisin rakentamattomia alueita.

Kaavan toteuttamisen myötä kuntakeskusta täydentyy uusilla asuntoalueilla, jotka vahvistavat sitä edistäen Kirkkonummen kunnan tavoitetta tehdä kuntakeskuksesta palveluiltaan monipuolinen keskus. Osayleiskaavalla mahdollistetaan näin Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 mukainen alueen kehittäminen.



Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kehitetty kaavaehdotuksen luonnos.

1.2 KAAVA-ALUEEN YLEISKUVAUS

Alueen taajamarakenne on tällä hetkellä asemakaavoitettuja alueita lukuun ottamatta hajanainen muodostuen erikokoisista rakennetuista alueista, laajasta Meikon luonnonsuojelualueesta sekä pelto- ja metsäalueista. Asuntorakentamiseen osoitetut uudet alueet tulevat olemaan valtaosin luonteeltaan pientalovaltaisia.

Uudet alueet täydentävät nykyistä yhdyskuntarakennetta, jolloin voidaan pyrkiä edistämään joukkoliikenteen toimintamahdollisuuksia. Osalla alueista on ennestään asuinkiinteistöjä, osaa täydennetään uudisrakentamisella ja osin syntyy täysin uusia asuntoalueita.

Osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalueeksi (AO/nro) osoitetuille alueille toteutettavien uusien pientalojen asukasmäärä lisää väkilukua vain vähän, koska uusia rakennuspaikkoja osoitetaan lainvoimaisen yleiskaavan mukaisesti. Nämä alueet tulevat säilymään haja-asutusluonteisina, eikä niitä osoiteta asemakaavoitettaviksi.

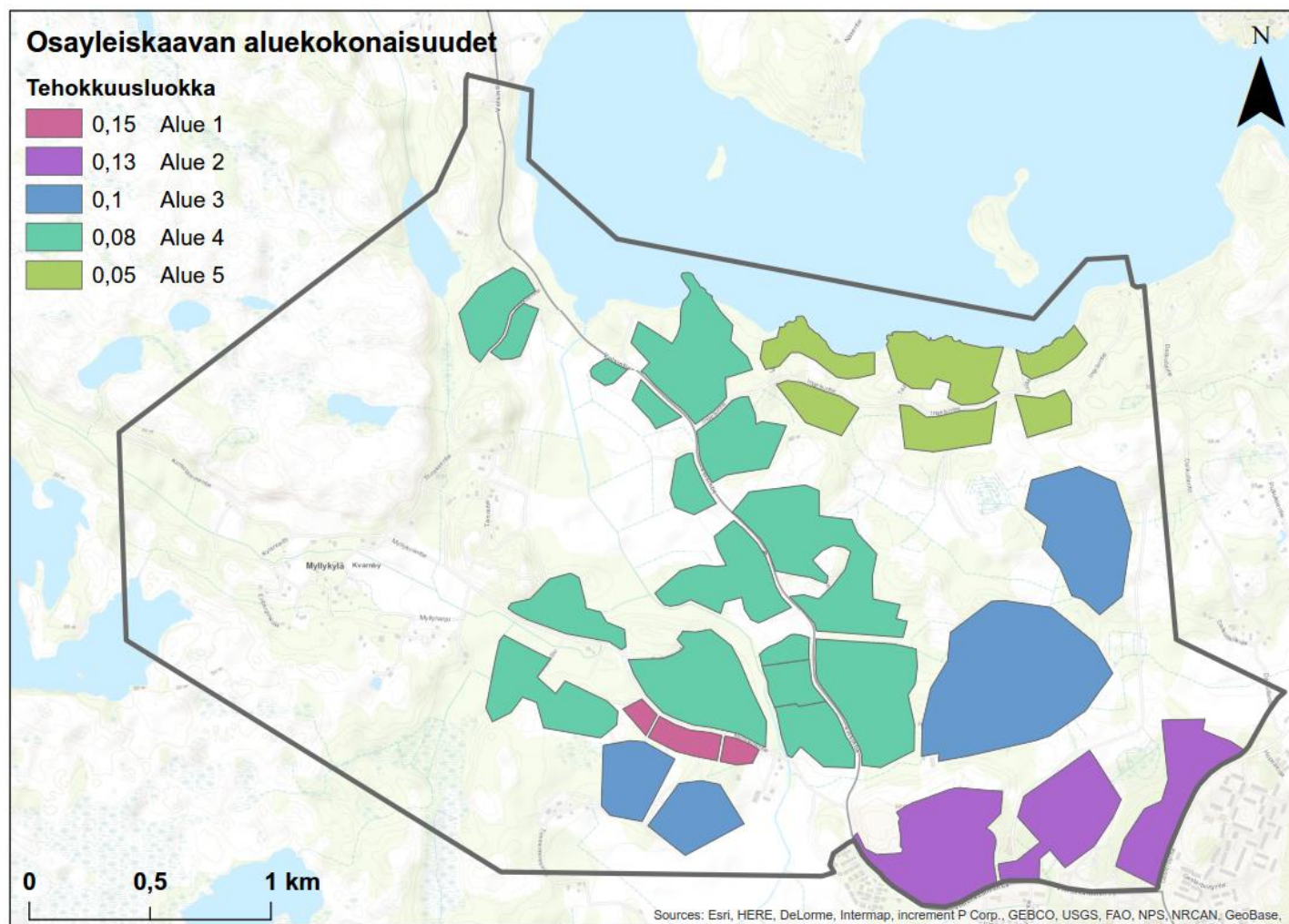
Osayleiskaava tiivistää kuntakeskuksen pohjoispuoleisen alueen maankäyttöä ja täydentää alueen vielä pitkälti toteuttamatonta liikennejärjestelmää. Liikennejärjestelmän toteuttaminen edellyttää mm. Volsintieltä Gesterbyntielle osoitettua yhteystarvetta/ohjeellista kokoojatietä.

Osayleiskaavan asemakaavoitettavat pientalovaltaiset alueet sijaitsevat pääosin yksityisten maanomistajien mailla. Kirkkonummen kunta omistaa maa-alueita lähinnä Myllykylän alueella.



1.3 KAAVAN OSA-ALUEET

Osayleiskaava muodostuu viidestä erillisestä, aluetehokkuudeltaan toisistaan poikkeavasta aluekokonaisuudesta. Osa-alue 1 on maankäytöltään tehokkain (0,15) ja osa-alue 5 väljin (0,05). Aluetehokkuudet ovat suuntaa-antavia. Tehokkuusluku ilmaisee rakennusten kokonaiskerrosalan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Luku kuvaa siten kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä. Mitä korkeampia rakennuksia ja mitä vähemmän tilaa rakennusten välissä on, sitä suurempi on aluetehokkuus. Alla olevassa osa-alueiden sijoittumista kuvaavassa kartassa esitetään vain kaavaehdotuksen luonnoksessa asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet.



2. ARVIOINTIKOKONAISUUS JA -MENETELMÄT



2.1 ARVIOINTIKOKONAISUUS

Tulot

- Maankäyttösopimuksista saatavat korvaukset
- Tonttien luovutus (myynti ja vuokraus)
- Kunnallis- ja kiinteistöverot

Kustannukset

- Maan hankinta
- Rakennusten ja rakenteiden rakentaminen ja kunnossapito
 - katuverkko (ml. kevyen liikenteen väylät ja sillat)
 - vesihuoltoverkko
 - päiväkodit ja koulut
 - rakennetut viheralueet
- Kuntapalvelujen toimintamenot (netto)
 - opetus-, sosiaali- ja terveystoimi

2.2 ARVIOINTIMENETELMÄT

Maankäyttösopimustulot ja tonttien luovutustulot

Arviot maankäyttösopimustuloista ja tonttien luovutustuloista laadittiin Kirkkonummen kunnan toimesta. Tonttien luovutuksessa periaatteeksi arvioinnissa otettiin tilanne, jossa kunta myy puolet ja vuokraa puolet tonteista, koska kunnassa ei ole osayleiskaavatasolla sovellettavissa olevaa toimintatapaa erilaisille tontinluovutustilanteille. Jako tonttien myymiseen ja vuokraamiseen ei vaikuta tonttien luovutuksesta saataviin kokonaistuloihin, mutta tulot ajoittuvat eri tavoin. Tontteja myydessä kunta saa tulot käyttönsä heti myyntihetkellä ja tontteja vuokrattaessa tulot kertyvät tasaisesti vuosittain.

Kunnallis- ja kiinteistöverot

Arviointi perustuu asukasmäärään ja yhtä asukasta kohti laskettuun Kirkkonummen keskimääräiseen yksikkötuloon vuonna 2016 (kunnallisvero noin 4 340 €/asukas ja kiinteistövero noin 250 €/asukas) (www.kuntaliitto.fi). Koko kaava-alueen arvioinnissa ovat mukana myös jo toteutuneiden alueiden asukkaat, jotka eivät sisälly kaavan osa-alueiden 1 - 5 asukasmääriin.

Maan hankintakustannukset

Kaavataloudellisessa arvioinnissa kunnan ei oletettu hankkivan uusia maa-alueita omistukseensa osayleiskaavan vuoksi, koska maanhankintakustannusten arviointiin olisi sisältynyt merkittäviä epävarmuustekijöitä. Kunta kaavoittaa omia jo omistuksessaan olevia maita ja tekee maankäyttösopimuksia yksityisessä omistuksessa olevia maita kaavoitettaessa. Osayleiskaavan asemakaavoitettavat alueet ovat pääosin yksityisten maanomistajien mailla. Kirkkonummen kunta omistaa maa-alueita lähinnä Myllykylän alueella.



Katu- ja vesihuoltoverkon ja viheralueiden rakentamis- ja kunnossapitokustannukset

Katu- ja tieverkon sekä viheralueiden kustannukset laskettiin Rambollin kehittämän YKI-yhdyskunta- ja kaavataloudelliseen arviointimalliin ja Fore-laskentaan perustuen. Katu- ja tieverkon kustannuksissa ovat mukana ajoväylien lisäksi kevyenliikenteen väylät ja silta (Myllykylänjoen ylittävän nykyisen sillan korvaaminen uudella sillalla). Alueiden sisäisten katujen lisäksi arvioinnissa huomioitiin yhteystarve (ohjeellinen kokoojatie) Gesterbyntieltä Volsintielle.

Vesihuoltoverkon runkoverkon (ilman alueiden sisäisiä verkkoja) kustannukset ovat keväällä 2018 Rambollissa laaditun vesihuollon yleissuunnitelman mukaisia. Kustannusten alueellinen jakautuminen oli mahdollista osoittaa Lodängenin pohjoisen haaran (osa-alue 5) ja Solbackan haaran (osa-alue 3) osalta. Muilla osa-alueilla kustannukset jyvitetiin alueiden asuinkerrosalan perusteella. Alueiden sisäisten vesihuoltoverkkojen kustannukset laskettiin mukaan katu- ja tieverkon kustannuksiin vesihuollon yleissuunnitelman mukaisilla yksikköhinnoilla. Vesihuollon liityntämaksuista saatavia tuloja ei otettu mukaan arviointiin, koska niillä katetaan liitynnöistä aiheutuvat kustannukset.

Koulujen ja päiväkotien rakentamis- ja kunnossapitokustannukset

Alueelle ei rakenneta uutta koulua, vaan tukeudutaan olemassa oleviin kouluihin. Suomen- ja ruotsinkieliset peruskoulut ovat Gesterbyn koulukeskuksessa ja Porkkalan lukio kuntakeskuksen liikealueella. Asukasmäärän kasvun myötä kaava-alueelle saatetaan tämän arvioinnin pohjana olevasta kaavaratkaisusta poiketen sijoittaa koulu (yksi 1 - 6 vuosiluokkien koulu tai oppimiskeskus, jossa on koulun lisäksi myös päiväkotia).

Osayleiskaavan toteuttamisen vuoksi tarvittavan päiväkodin rakentamiskustannukset arvioitiin rakennettavan kerrosalan (noin 1 500 k-m²) ja Kirkkonummen kunnalta saadun keskimääräisen yksikköhinnan (3 200 €/k-m²) perusteella. Rakentaminen ajoittunee 2030-luvulle. Päiväkodin kunnossapitokustannukset arvioitiin suhteessa rakentamiskustannuksiin (2 % rakentamiskustannuksista/vuosi). Päiväkotia sijoitetaan osa-alueen 4 eteläpuolelle sen välittömään yhteyteen ja on sen vuoksi sisällytetty osa-alueeseen 4.



Kuntapalvelujen toimintamenot

Arviointi perustuu asukasmäärään ja yhtä asukasta kohti laskettuun Kirkkonummen keskimääräiseen kulttuuri-, opetus-, sosiaali- ja terveyspalvelujen lähipalvelujen vuoden 2015 toimintakustannukseen (noin 4 190 €/asukas) (www.kuntaliitto.fi). Koko kaava-alueen arvioinnissa ovat mukana myös jo toteutuneiden alueiden asukkaat, jotka eivät sisälly osa-alueiden 1 - 5 asukasmääriin.

Vaikutusten laskeminen pitkälle ajanjaksolle

Elinkaarimalliajattelun mukaisesti vaikutukset arvioitiin pitkälle ajanjaksolle nykyarvo-menetelmän avulla. Menetelmän perusajatus on se, että kertaluontoiset ja vuosittain toistuvat vaikutukset diskontataan samaa korkokantaa käyttäen yhteiseen vertailu-ajankohtaan eli nykyhetkeen. Laskennan jälkeen on mahdollista verrata ”saman-arvoisiksi” tehtyjä suorituksia keskenään.

Nykyarvoja laskettaessa suoritukset kerrotaan diskonttauskerroimella, joka muodostuu laskentakorkokannasta ja tarkasteluajanjaksosta (pitoajasta) vuosissa. Tässä työssä laskennassa käytettiin 30 vuoden pitoaikaa ja neljän prosentin korkokantaa, jolloin diskonttauskerroin on 17,3. Tämä merkitsee sitä, että vuosittaisten vaikutusten 30 vuoden kertymän nykyarvo vastaisi noin 17 vuoden vaikutuksia, mikäli ne toteutuisivat jo investointivaiheessa.

3. TULOT



3.1 Koko kaava-alue

Kunnallis- ja kiinteistöverot

Kunnallisverotulokertymä koko 30 vuoden laskennallisella tarkasteluajanjaksolla yhteensä on noin 158 miljoonaa euroa. Kiinteistöveroa tarkasteluajanjaksolla kertyy yhteensä noin 9 miljoonaa euroa. Kunnallisverojen osuus noin 167 miljoonan euron kokonaisverokertymästä on 94 %.

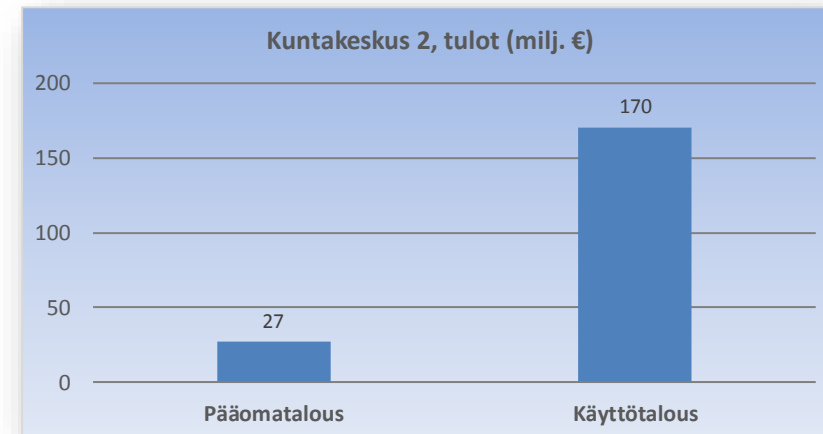
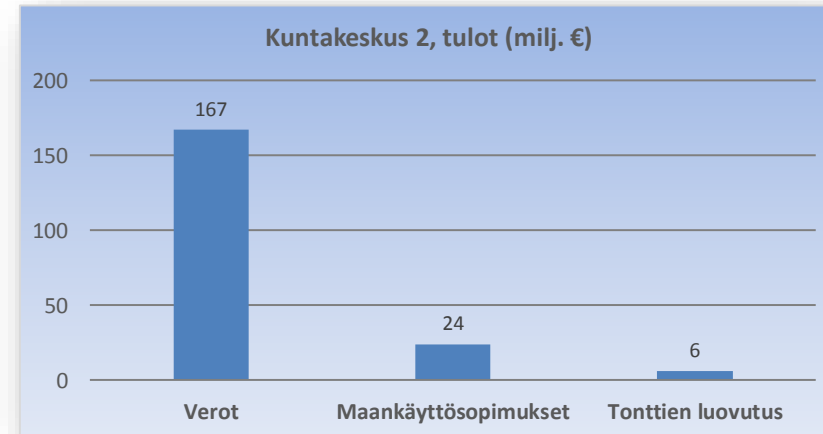
Tulot maankäyttösopimuksista ja tonttien luovuttamisesta

Maankäyttösopimuksista kunta saa tuloja noin 24 miljoonaa euroa. Tonttien luovuttamisesta kertyy tuloja noin 6 miljoonaa euroa, joista puolet saadaan tontteja myymällä ja puolet tontteja vuokraamalla. Tonttitulot yhteensä ovat noin 30 miljoonaa euroa.

Tulot yhteensä

Kokonaistulot ovat noin 198 miljoonaa euroa. Verotulojen osuus kokonaistuloista on 85 %, maankäyttösopimustulojen osuus 12 % ja tonttien luovutustulojen osuus 3 %. Yhtä uutta asukasta kohti laskettuna tulot ovat noin 52 000 euroa.

Pääomatalouden ("kertaluonteisten" tulojen eli maankäyttösopimustulojen ja tonttien myyntitulojen) osuus kokonaistuloista on noin 27 miljoonaa euroa (14 %) ja käyttötalouden (vuosittain kertyvien verotulojen ja tonttien vuokratulojen) osuus noin 170 miljoonaa euroa (86 %).



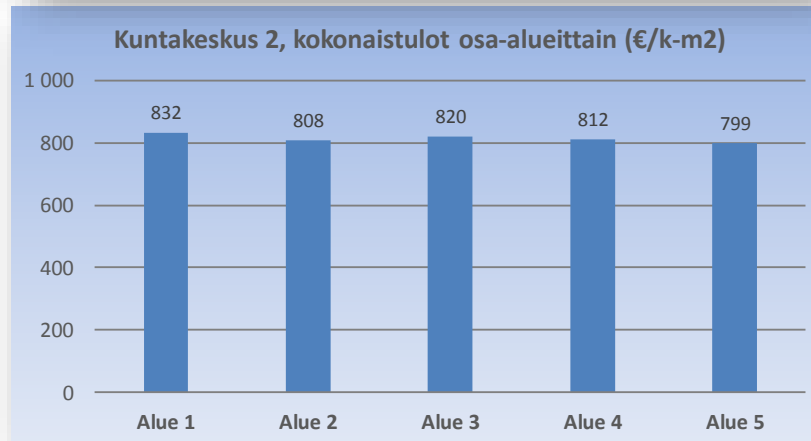
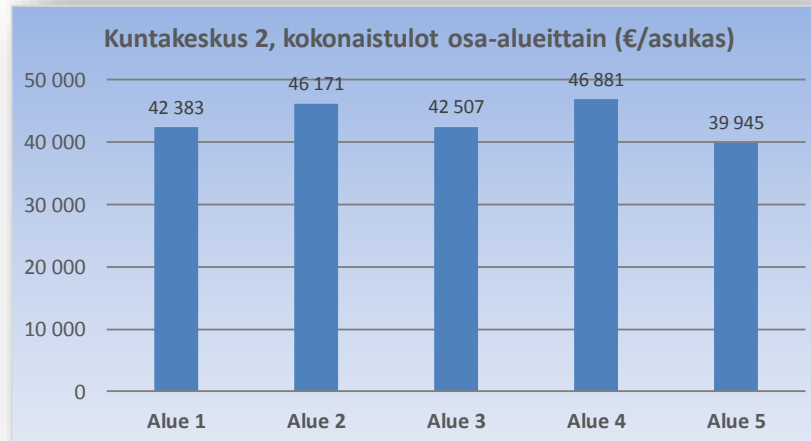
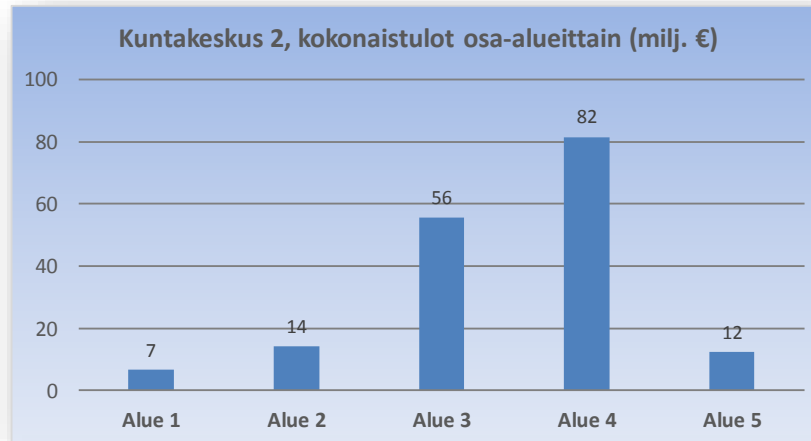
3.2 Kaavan osa-alueet

Tuloja kertyy eniten osa-alueelta 4 (48 % kokonaistuloista) ja vähiten alueelta 1 (4 %). Ero tulokertymältään suurimman ja pienimmän alueen välillä on noin 75 miljoonaa euroa. Osa-alueen 4 muita suuremmat tulot perustuvat sekä muita alueita suurempaan asukas- ja kerrosalamäärään (enemmän verotuloja) että muita alueita suurempiin tonttituloihin (lähes puolet koko kaava-alueen tonttituloista). Osa-alue 1 on puolestaan sekä väestömäärältään että tonttituloiltaan (4 % koko kaava-alueen tonttituloista) osa-alueista pienin.

Vaikka osa-alue 4 on euromäärältään selvästi muita alueita suurempi, ero muihin alueisiin tasoittuu lähes täysin, kun tuloja tarkastellaan suhteutettuna alueiden asukasmäärään ja asuin-kerrosalaan. Euromääräisten lukujen sijasta osa-alueiden välistä eroa kuvaakin vertailukelpoisemmin tämä suhteellisten tulojen tarkastelu.

Yhtä uutta asukasta kohti laskettuna tulot ovat alueesta riippuen noin 40 000 - 47 000 euroa ja asuin-kerrosalaa kohden laskettuna noin 800 €/k-m² kaikilla osa-alueilla.

Euromäärältään suurimmat osa-alueet 3 ja 4 ovat kerrosalaan ja asukasmäärään suhteutetuissa tuloissa samaa suuruusluokkaa muiden alueiden kanssa, koska sekä kerrosalaa että asukkaita eli tulojen jakajia on selvästi muita alueita enemmän.



4. KUSTANNUKSET



4.1 Koko kaava-alue

Rakennukset ja rakenteet

Katu- ja tieverkon rakentamis- ja kunnossapitokustannukset ovat noin 10 miljoonaa euroa. Kustannukset jakautuvat noin puoliksi asuinalueiden sisäisten verkkojen (52 %) sekä ulkoisten verkkojen eli kokoojakatujen ja uuden sillan kesken (48 %). Vesihuollon runkoverkon (muiden kuin alueiden sisäisten verkkojen) rakentamis- ja kunnossapitokustannukset ovat noin 6 miljoonaa euroa. Alueiden sisäisten vesihuoltoverkkojen kustannukset on laskettu mukaan katu- ja tieverkon kustannuksiin. Viheralueiden rakentamisesta ja kunnossapidosta kertyy kustannuksia noin miljoona euroa ja Myllykylän uudesta päiväkodista noin 6 miljoonaa euroa. Päiväkotirakentamisen kustannukset eivät välttämättä ainakaan kokonaisuudessaan kohdistu kunnalle, koska toteuttajana voi olla myös yksityinen tah.

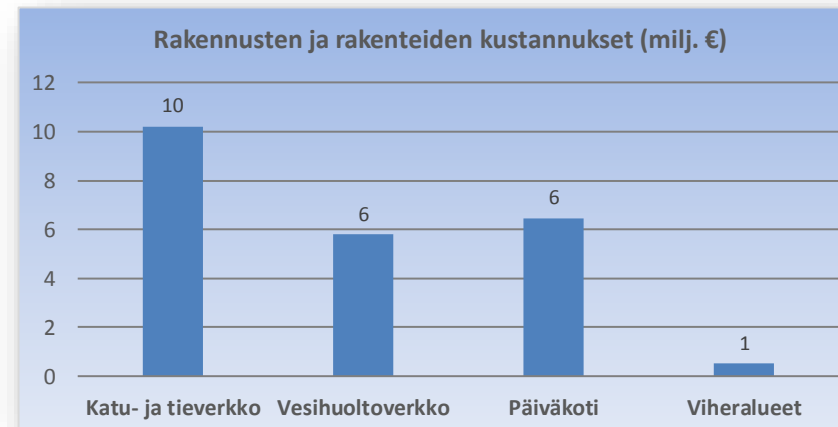
Rakentamiskustannukset yhteensä ovat noin 17 miljoonaa euroa ja lisäksi kunnossapitokustannuksista kertyy yhteensä noin 6 miljoonaa euroa. Rakennusten ja rakenteiden kokonaiskustannukset ovat siten noin 23 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannukset jakautuvat seuraavasti:

- katu- ja tieverkko 44 %
- vesihuoltoverkko 25 %
- viheralueet 2 %
- päiväkotit 28 %

Mikäli asukasmäärän kasvun myötä kaava-alueelle tulee sijoittaa myös koulu (yksi 1 - 6 vuosiluokkien koulu tai oppimiskeskus, jossa on koulun lisäksi myös päiväkotit), edellä mainitut kustannukset kasvavat noin 16 - 19 miljoonalla eurolla. Tätä mahdollista lisäkustannusta ei ole huomioitu osayleiskaavaratkaisuihin perustuvassa arvioinnissa.

Kuntapalvelujen toimintamenot

Opetus- ja kulttuuritoimen sekä sosiaali- ja terveystoimen toiminnasta kertyy kustannuksia koko kaava-alueelta yhteensä noin 146 miljoonaa euroa.



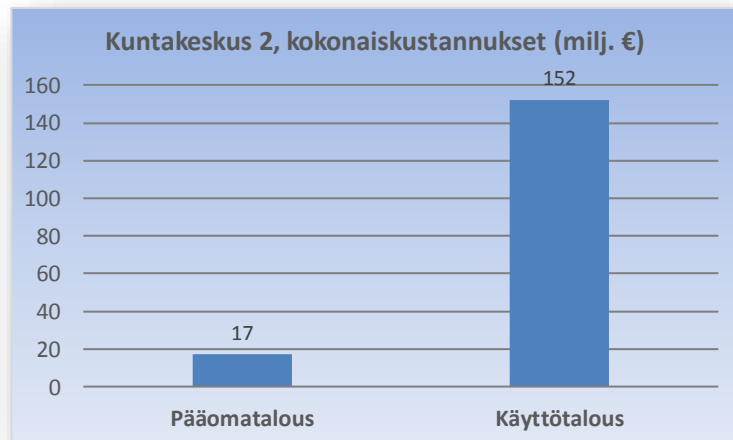
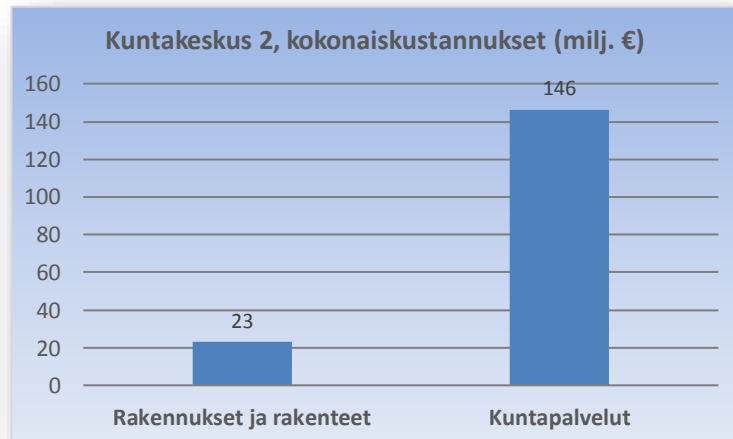
Kustannukset yhteensä

Osayleiskaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset koko 30 vuoden tarkasteluajanjaksolla ovat yhteensä noin 169 miljoonaa euroa. Yhtä uutta asukasta kohti kustannuksia kertyy noin 44 000 euroa.

Noin 86 % kustannuksista kertyy kuntapalvelujen toimintamenoista ja noin 14 % rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta

Pääomatalouden (rakentamiskustannukset) osuus kokonaiskustannuksista on noin 17 miljoonaa euroa (10 %) ja käyttötalouden (kunnossapitokustannukset ja kuntapalvelujen toimintamenot) osuus noin 152 miljoonaa euroa (90 %).

Mikäli osayleiskaavaratkaisun lisäksi tarvitaan lisää koulu- rakentamista, kokonaiskustannukset ovat noin 185 - 188 miljoonaa euroa (noin 48 000 - 49 000 €/asukas).



4.2 Kaavan osa-alueet

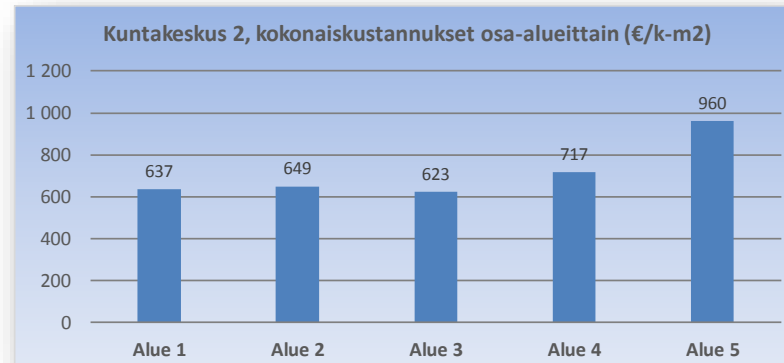
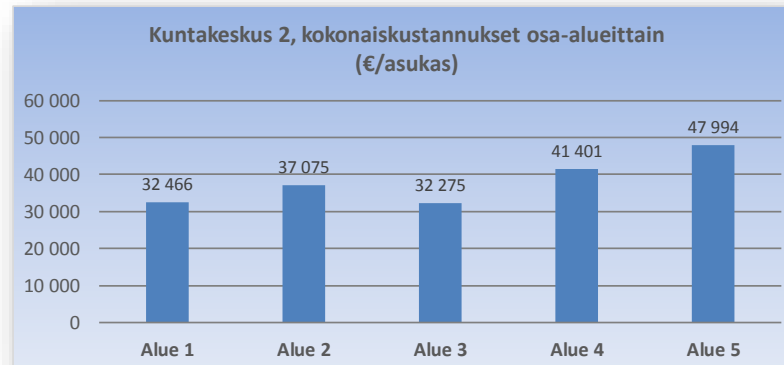
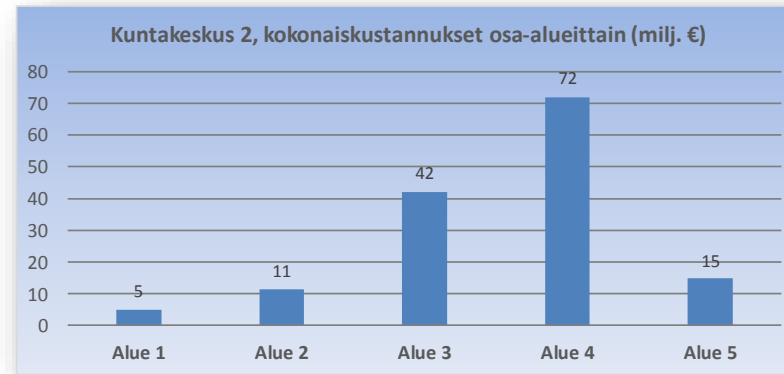
Kustannuksia kertyy eniten alueelta 4 (50 % kokonaiskustannuksista) ja vähiten alueelta 1 (3 %). Ero kustannuskertymältään suurimman ja pienimmän alueen välillä on noin 67 miljoonaa euroa.

Osa-alueen 4 suuremmat kustannukset perustuvat muita alueita suurempaan asukasmäärään (enemmän kuntapalvelujen toimintamenoja), päiväkotiin (muille alueille ei sijoitu uusia päiväkoteja) sekä merkittäviin katu- ja vesihuoltoverkon kustannuksiin (41 % koko kaava-alueen ko. kustannuksista). Alueella 1 sekä väestömäärä että tarve infrastruktuuri-investointeihin on selvästi muita alueita pienempi.

Päiväkodin kustannuksia ei ole jyvitetty muille osa-alueille, koska alue 4 on väestömäärältään selvästi suurin. Mikäli kustannukset jyvitetäisiin osa-alueiden asukasmäärien suhteessa, vaikutukset kohdistuisivat pääasiassa alueelle 4, jossa kustannukset laskisivat noin kolmella miljoonalla eurolla ja alueelle 3, jossa kustannukset kasvaisivat noin kahdella miljoonalla eurolla.

Vaikka alue 4 on kustannuksiltaan selvästi muita alueita suurempi, ero tasoittuu, kun kustannuksia tarkastellaan suhteutettuna alueiden asukasmäärään ja asuinkerrosalaan. Yhtä uutta asukasta kohti laskettuna kustannukset ovat alueesta riippuen noin 32 000 - 48 000 euroa ja asuinkerrosalaa kohden laskettuna noin 600 - 1 000 €/k-m².

Alueet 1 - 4 ovat suhteellisilta kustannuksiltaan samaa suuruusluokkaa. Alueen 5 suhteelliset kustannukset ovat muita alueita suuremmat merkittävien katu- ja vesihuoltoverkon kustannusten (36 % koko kaava-alueen ko. kustannuksista) sekä muita alueita pienemmän asukas- ja kerrosalamäärän vuoksi (kustannusten jakajia on vähemmän kuin muilla alueille). Ero kustannuksiltaan suurimman alueen 5 ja pienimmän alueen 1 välillä on noin 300 €/k-m² ja noin 15 500 €/asukas.



5. TULOT JA KUSTANNUKSET YHTEENSÄ



5.1 Koko kaava-alue

Kun tulot (noin 198 milj. €) ja kustannukset (noin 169 milj. €) lasketaan yhteen, saadaan nettotulo, joka 30 vuoden tarkasteluajanjaksolla on koko osayleiskaava-alueella suuruudeltaan noin 28 miljoonaa euroa. Yhtä uutta asukasta kohti laskettuna nettotulo on noin 7 400 euroa.

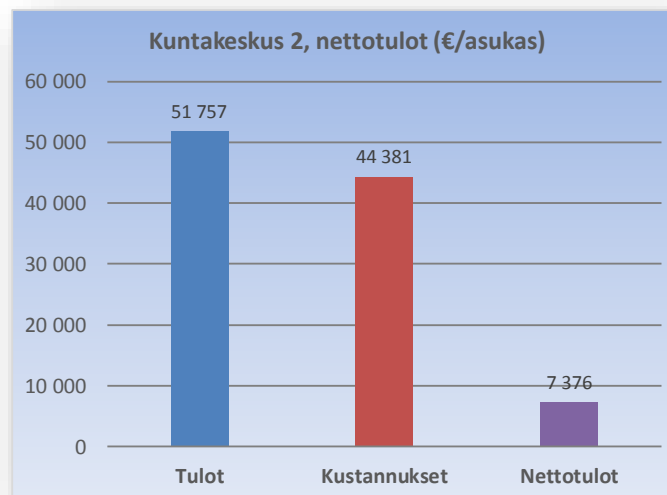
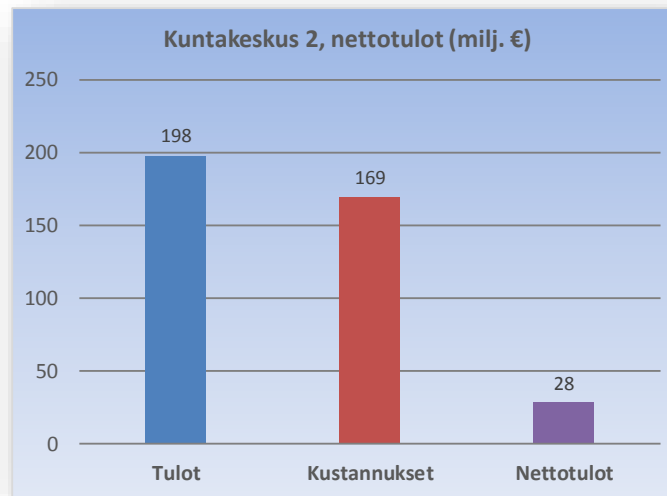
Tuloista 15 % kertyy tonttituloista (maankäyttösopimuksista saatavat korvaukset ja tonttien myynti- ja vuokratulot) ja 85 % kunnallis- ja kiinteistöverotuloista. Kustannuksista 14 % kertyy rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta ja 86 % kuntapalvelujen toimintamenoista.

Nettotulojen suuruuteen vaikuttavat suurimpien erien verotulojen ja kunta- palvelujen toimintamenojen lisäksi merkittävimmin tuloissa maankäyttö- sopimuksista saatavat korvaukset (noin 24 milj. €) ja kustannuksissa tie- ja katuverkon rakentamis- ja kunnossapitokustannukset (noin 10 milj. €).

Pääomatalouden nettotulot (maankäyttösopimuskorvauksista ja tonttien myyn- nistä saatavat tulot sekä rakentamisesta aiheutuvat kustannukset) ovat suuruu- deltaan noin 10 miljoonaa euroa. Käyttötalouden nettotulot (tonttien vuokraa- misesta ja veroista saatavat tulot sekä rakennusten ja rakenteiden kunnossa- pidosta ja kuntapalvelujen toiminnasta aiheutuvat menot) ovat noin 18 miljoonaa euroa. Noin 64 % nettotuloista kertyy siis tarkasteluajanjakson kuluessa vuosittain toteutuvista vaikutuksista.

KUNTAKESKUS 2	Pääomatalous milj. €	Käyttötalous milj. €	Yhteensä milj. €
Tulot, yhteensä	27	170	198
Tonttitulot	27	3	30
Kunnallis- ja kiinteistöverot	0	167	167
Kustannukset, yhteensä	17	152	169
Rakennukset ja rakenteet	17	6	23
Kuntapalvelut	0	146	146
Tulot ja kustannukset yhteensä	10	18	28

Mikäli osayleiskaavaratkaisun lisäksi alueelle tarvitaan uusi koulu, nettotulot ovat noin 10 -13 miljoonaa euroa (noin 2 600 - 3 400 €/asukas).



5.2 Kaavan osa-alueet

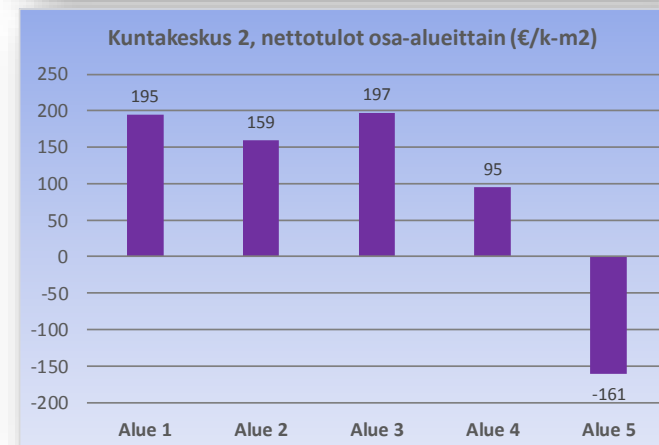
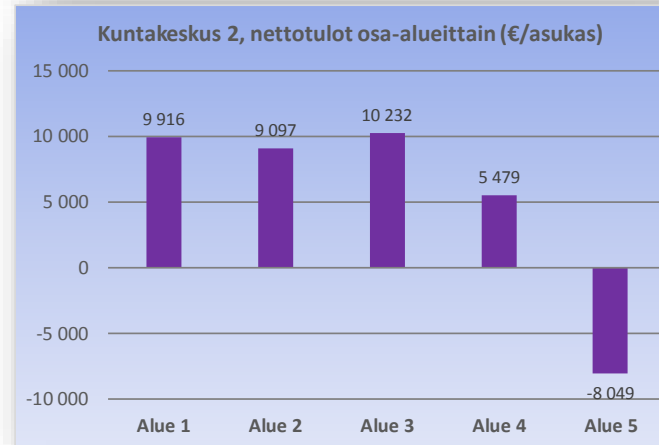
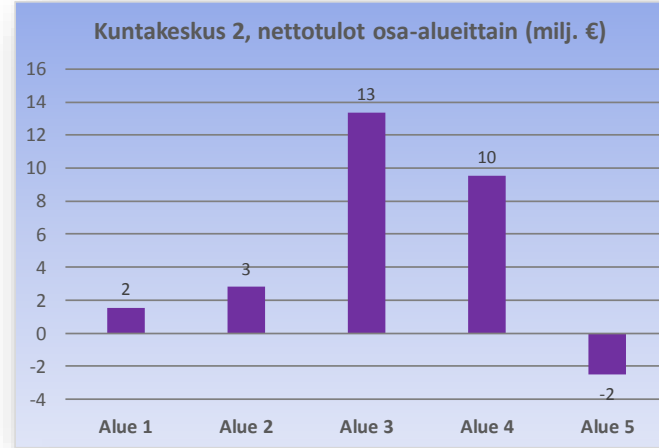
Euromääräiset nettotulot ovat pienimmät osa-alueella 5 (noin -2 milj. €) ja suurimmat alueella 3 (noin 13 milj. €). Alueella 5 nettotulojen muodostuminen negatiiviseksi on tulojen osalta pitkälti seurausta pienistä vero- ja tonttituloista (pieni väestömäärä ja vähäinen kunnan maanomistus) ja kustannusten osalta merkittävistä tie- ja katuverkon kustannuksista (noin 5 milj. € eli lähes puolet koko osayleiskaava-alueen ko. kustannuksista). Myös osa-alueilla 1 ja 2 nettotulojen muodostumiseen vaikuttavat merkittävimmin samat syyt kuin alueella 5. Osa-alueilla 3 ja 4 vero- ja tonttitulot ovat selvästi muita alueita suurempia suuremman väestömäärän ja kunnan maanomistuksen vuoksi. Alueella 4 kustannuksia muihin alueisiin verrattuna kasvattaa päiväkotia.

Osa-alueiden 1 ja 2 tilanne kuitenkin muuttuu kun nettotuloja tarkastellaan suhteutettuna alueiden asukasmäärään ja kerrosalaan. Sekä asuinkerrosalaan suhteutetuissa että yhtä uutta asukasta kohti lasketuissa nettotuloissa suurimmat osa-alueet ovat 1, 2 ja 3.

Suhteelliset nettotulot ovat suurimmat osa-alueella 3 (noin 10 200 €/asukas ja noin 200 €/k-m²). Ero osa-alueisiin 1 ja 2 on kuitenkin vähäinen. Alueiden 1 ja 2 nettotulot ovat noin 300 - 1 100 €/asukas ja noin 0 - 40 €/k-m² pienemmät kuin osa-alueella 3.

Euromäärältään toiseksi suurin alue 4 on suhteellisissa kustannuksissa vasta neljänneksi suurin osa-alue, koska sekä kerrosalaa että asukkaita eli nettotulojen jakajia on muita alueita enemmän. Mikäli päiväkotirakentamisen kustannukset jyvitetäisiin alueiden kesken, nettotulot laskisivat alueella 3 (8 500 €/asukas ja 170 €/k-m²) ja kasvaisivat alueella 4 (noin 7 200 €/asukas ja 120 €/k-m²).

KUNTAKESKUS 2 milj. €	Alue 1	Alue 2	Alue 3	Alue 4	Alue 5
Tulot	7	14	56	82	12
Kustannukset	5	11	42	72	15
Nettotulot	2	3	13	10	-2



6. JOHTOPÄÄTÖKSIÄ



6.1 Kaavataloudellinen kokonaisvaikutus

Tarkastelun kohteena olivat kunnan panostukset alueen rakentamiseen, muuhun toteuttamiseen ja toimintaan sekä kunnan alueelta saamat tontti- ja verotulot laskennallisella 30 vuoden tarkasteluajanjaksolla. Pitkän ajanjakson arviointeihin liittyy aina epävarmuutta, minkä vuoksi lukuihin on suhtauduttava suuntaa ja suuruusluokkaa osoittavina, ei "tarkkoina euroina". Jo suuruusluokkatason arvioinnilla saadaan kuitenkin tärkeää tietoa sekä koko osayleiskaava-alueen että sen osa-alueiden kuntataloudellisesta kannattavuudesta maankäytön jatkosuunnittelun tueksi.

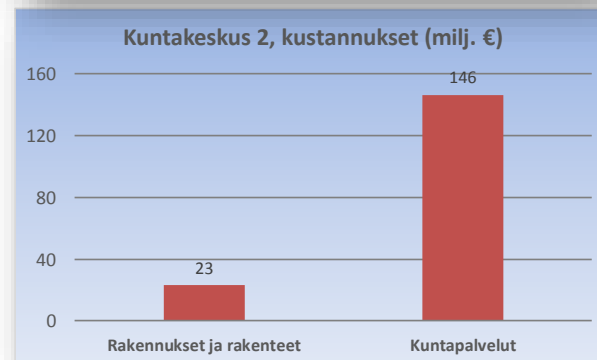
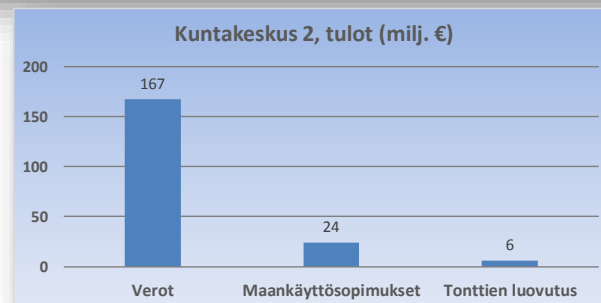
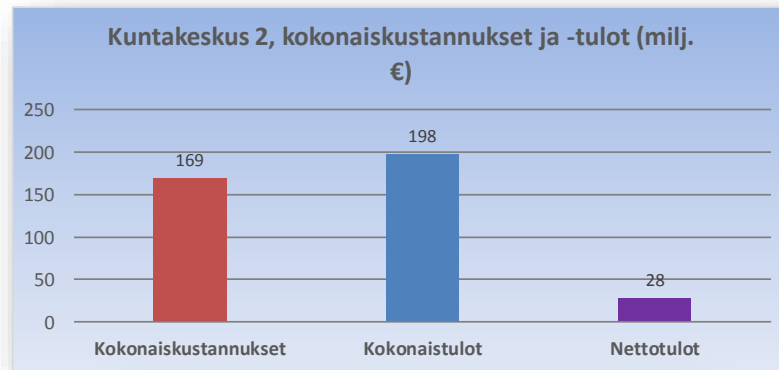
Osayleiskaavan toteuttamisesta Kirkkonummen kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat noin 169 miljoonaa euroa ja tulot noin 198 miljoonaa euroa. Nettotulot ovat siten noin 28 miljoonaa euroa. Yhtä uutta asukasta kohti laskettuna nettotulot ovat noin 7 400 €/asukas.

Nettotulojen muotoutumiseen vaikuttavat merkittävimpien vaikutuserien verotulojen ja kuntapalvelujen toimintamenojen lisäksi eniten maankäyttösopimuksista saatavat tulot sekä katu- ja tieverkon ja päiväkodin rakentamis- ja kunnossapitokustannukset.

Osayleiskaavassa Kuntakeskus 2 -alueelle ei ole osoitettu koulua. Mikäli asukasmäärän kasvun myötä koulu tarvitaan, nettotulot ovat pienemmät eli noin 10 - 13 miljoonaa euroa (noin 2 600 - 3 400 €/asukas).

Verrattuna Kantvikin osayleiskaavan nettotuloihin, Kuntakeskus 2-osa-yleiskaavan nettotulot ovat noin 9 miljoonaa euroa pienemmät. Yhtä uutta asukasta kohti laskettuna ero on noin 300 €/asukas. Eron syynä ovat lähinnä Kantvikin alueen selvästi suuremman väestö- ja kerrosalamäärän vuoksi suuremmat verotulot ja kunnan suuremman maanomistuksen vuoksi suuremmat tonttitulot.

Infrastruktuurin investointikustannukset ovat kummallakin kaava-alueella samaa suuruusluokkaa, vaikka Kuntakeskus 2 -alue on asukasmäärältään, kerrosalaltaan ja pinta-alaltaan selvästi pienempi alue. Syynä on Kantvikin tehokkaampi rakentaminen sekä se, että Kuntakeskus 2-alueella tarvitaan enemmän vesihuollon runkoverkon uudisrakenteita.



6.2 Vaikutusten jakautuminen pääoma- ja käyttötalouteen

Kuntatalouteen kohdistuvien vaikutusten suunnittelussa oma ongelmansa on kustannusten ja tulojen ajoittuminen. Uudisrakentamisalueiden kustannukset alkavat kertyä jo ennen ensimmäisten asukkaiden muuttoa alueille. Kustannuskertymän aloittavaa mahdollista maanhankintaa sekä suunnittelu- ja kaavoitustyötä seuraa kustannuspiikki infrastruktuurin rakentamisen myötä. Kuntapalvelujen toiminnasta aiheutuvat menot alkavat puolestaan kertyä heti ensimmäisten asukkaiden muutettua alueelle. Kunnallis- ja kiinteistöverotulot alkavat käytännössä vastata menoihin vasta 1 - 2 vuoden viiveellä ja tasapaino saavutetaan usein vasta useiden vuosien päästä.

Koska kustannukset ja tulot kertyvät eri aikaan, niitä on hyvä tarkastella myös pääomatalouden (kertaluonteiset vaikutukset) ja käyttötalouden (vuosittain toistuvat vaikutukset) näkökulmista. Pääomatalouden nettotulot koko kaava-alueella ovat noin 10 miljoonaa euroa ja käyttötalouden noin 18 miljoonaa euroa. Noin 64 % nettotuloista kertyy siis tarkasteluajanjakson kuluessa vuosittain toteutuvista vaikutuksista ja 36 % kertaluonteisista investoinneista. Osayleiskaava-alueita toteutettaessa on varauduttava myös näihin alueen elinkaaren eri vaiheissa toteutuviin ”kustannuspiikkeihin”. Osa-alueittain tarkastellen:

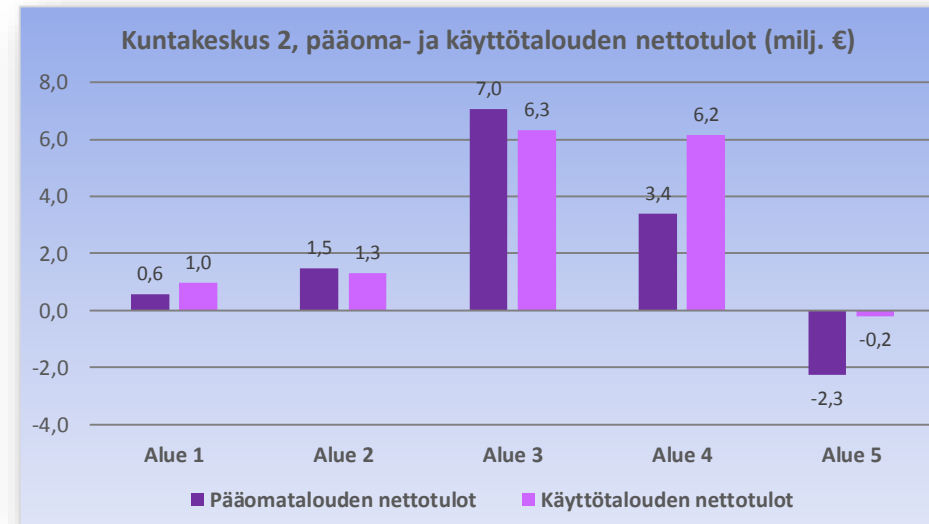
- Osa-alueilla 1 - 4 sekä pääomatalouden että käyttötalouden nettotulot ovat positiiviset eli tulot ovat suuremmat kuin menot. Osa-alueella 4 yksittäisen kustannuspiikin aiheuttaa päiväkotirakentaminen, joka ajoittunee 2030-luvulle.
- Osa-alueella 5 niin pääomatalous kuin käyttötalouskin ovat negatiiviset. Alueella on elinkaaren alkupuolella on varauduttava merkittäviin katu- ja vesihuoltoverkon investointeihin, joita maankäyttösopimuskorvaukset eivät kata, eivätkä verotulotkaan tasaa vuosien varrella.

Pääomatalous

- Tulot: maankäyttösopimuskorvaukset ja tonttien myyntitulot
- Kustannukset: infrastruktuurin ja päiväkotien rakentamiskustannukset

Käyttötalous

- Tulot: verotulot ja tonttien vuokratulot
- Kustannukset: infrastruktuurin ja päiväkodin kunnossapitokustannukset sekä kuntapalvelujen toimintamenot.

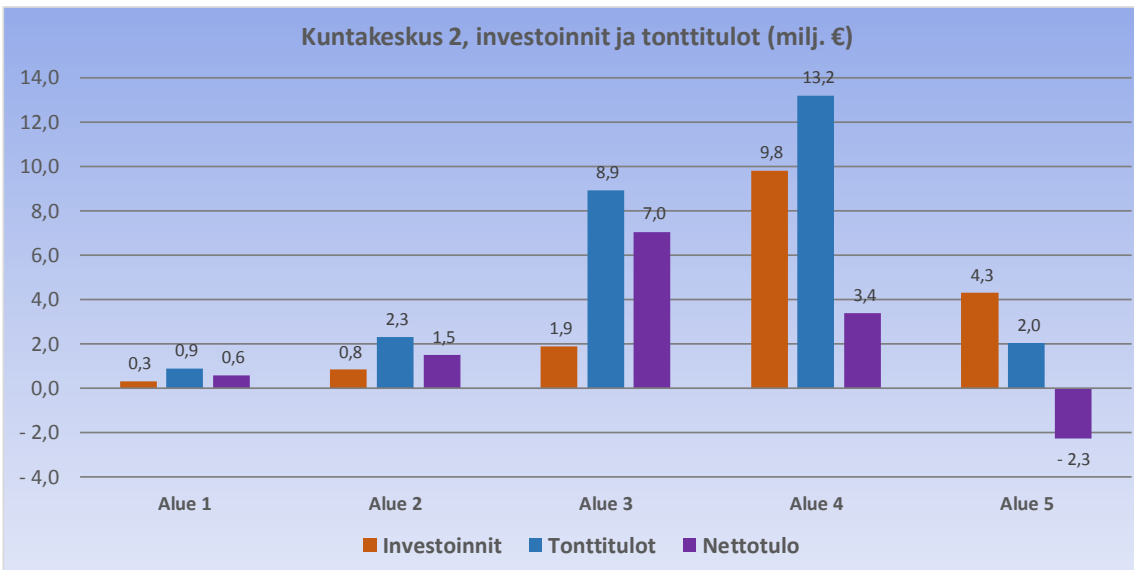


6.3 Investoinnit ja tonttitulot

Rakentamisinvestoinnit ja pääomatalouden tonttitulot (maankäyttösopimuksista saatavat korvaukset ja tonttien myyntitulot) eivät yksinään tuo esiin kokonaiskuvaa taloudellisista vaikutuksista, mutta ne kuvaavat yksiselitteisimmin uudisrakentamisalueiden kaavataloudellisia vaikutuksia. Syynä on se, että investointien ja tonttitulojen arviointiin liittyy vähemmän epävarmuuksia kuin esimerkiksi pitkän aikavälin verotulojen arviointiin.

Investoinneilla tarkoitetaan tässä katu- ja vesihuoltoverkon, viheralueiden sekä päiväkodin rakentamista. Nämä kustannukset ovat koko osayleiskaava-alueella yhteensä noin 17 miljoonaa euroa. Kun tonttitulot ovat noin 27 miljoonaa euroa, nettotuloksi muodostuu noin 10 miljoonaa euroa. Tonttitulot siis kattavat investoinnit koko osayleiskaavan tasolla, mutta kaavan osa-alueilla tilanne ei ole kaikilta osin sama.

Tonttitulot ylittävät investointikustannukset selvästi osa-alueilla 3 ja 4 ja niukemmin osa-alueilla 1 ja 2. Osa-alueella 5 tonttitulot ovat noin kaksi miljoonaa euroa investointikustannuksia pienemmät. Osa-alueen 5 toteuttaminen on siten infrakustannusten vuoksi heti elinkaaren alussa muita osa-alueita epätaloudellisempi maankäyttöratkaisu. Lisäksi suhteellisen pienikin kasvu investointikustannuksissa siirtää tasapainoa enemmän miinukselle. Tämä johtuu siitä, että tonttien myynnistä ei saada tuloja (kunta ei omista maata alueella), eivätkä maankäyttösopimuskorvauksista saatavat tulot ole välttämättä yhtä suuria kuin tonttien myyntitulot (*).



(*) Maankäyttösopimusten kautta saatavat korvaukset ovat käytännössä yleensä 40 - 60 % kaavoituksen aiheuttamasta maan arvonnoususta. Sopimusten mukaiset korvaukset eivät yleensä riitä kattamaan kaikkia kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Maankäyttösopimuksissa ei voida sopia sitovasti kaavojen sisällöstä. Osapuolia sitova sopimus voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Lähteet:

- Ympäristöministeriö (2014). Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. Suomen ympäristö 1/2014.
- Hovila, Ilari (2013). Kunnan maapolitiikka: oikeudelliset ohjauskeinot. Acta Electronica Universitatis Lapponiensis 129. Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta.

6.4 Osa-alueiden toteuttamisjärjestys

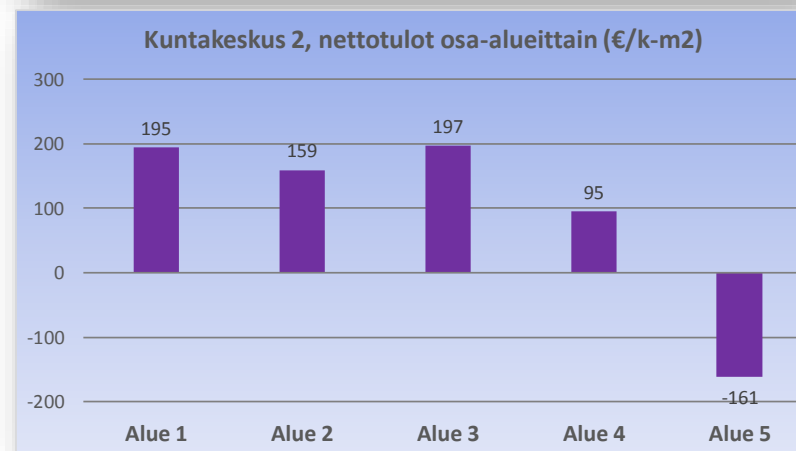
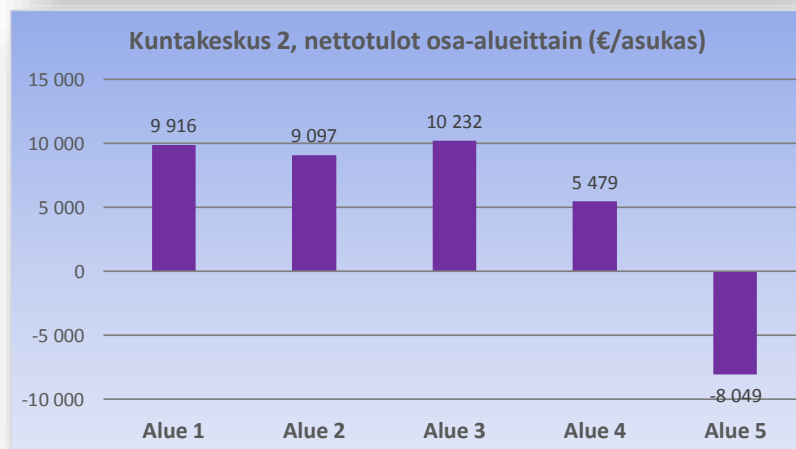
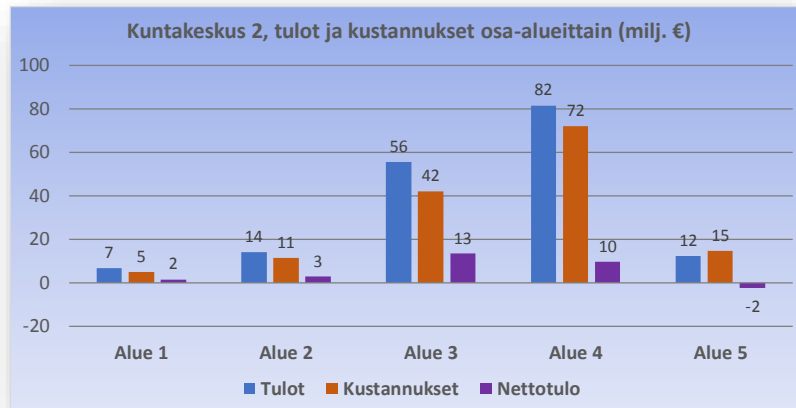
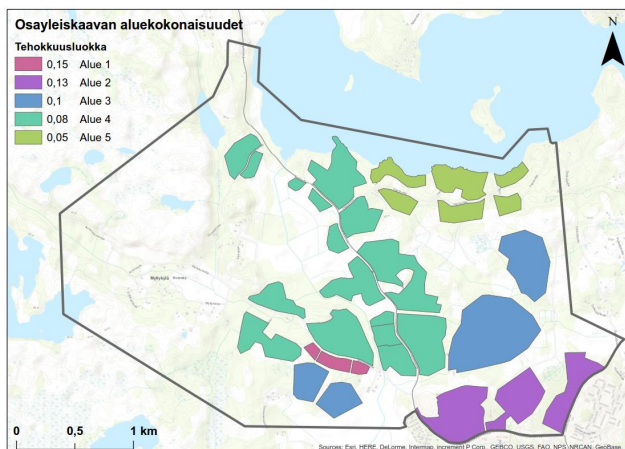
Osa-alueiden euromääräiset nettotulot ovat suurimmat alueilla 3 (noin 13 milj. €) ja 4 (noin 10 milj. €), joilla myös tulot ja kustannukset ovat suurimmat. Alueilla 1 ja 2 nettotulot ovat huomattavasti pienemmät. Alueella 5 nettotulot ovat negatiiviset.

Ero alueisiin 1 ja 2 kuitenkin tasoittuu, kun nettotuloja tarkastellaan suhteutettuna alueiden uusien asukkaiden määrään ja asuinkerrosalaan. Euromääräisten lukujen sijasta alueiden välistä eroa kuvaakin vertailukelpoisemmin tämä suhteellisten nettotulojen tarkastelu.

Alueiden 1 ja 2 asukas- ja kerrossalamäärään suhteutetut nettotulot ovat samaa suuruusluokkaa kuin alueella 3 ja suuremmat kuin alueella 4. Alueet 1 ja 2 voidaan kuitenkin toteuttaa huomattavasti pienemmin kustannuksin kuin alueet 3 ja 4. Tämä puoltaa osayleiskaavan toteuttamisen aloittamista alueilta 1 ja 2. Mikäli päiväkotirakentamisen kustannukset jyvitetään alueiden kesken, nettotulot laskevat alueella 3 ja kasvavat alueella 4, mikä tasoittaa osa-alueiden välisiä eroja.

Kaavataloustarkastelun perusteella alueiden toteuttamisjärjestys on osa-alueita yhtenäisinä kokonaisuuksina (huomioimatta alueiden 3 ja 4 alueellisesti hajautunutta sijoittumista) tarkastellen seuraava:

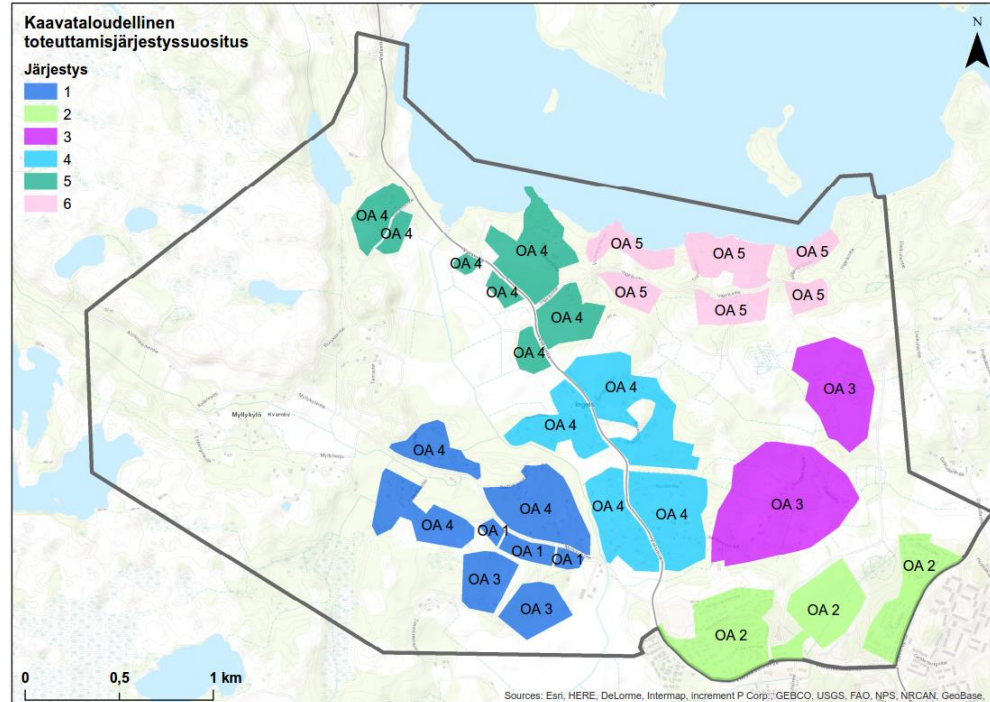
- 1) Osa-alue 1
- 2) Osa-alue 2
- 3) Osa-alue 3
- 4) Osa-alue 4
- 5) Osa-alue 5



Kaava-alueen 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. Mitä pidemmälle olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta uudisrakentaminen sijoittuu, sitä enemmän tarvitaan kunnallistekniikkaa ja tarve uusiin päiväkoteihin ja kouluihin kasvaa. Koko kaava-alueen kannalta paras tapa hallita tulevaa kehitystä on tarkastella aluekokonaisuuksia ja niiden keskinäisiä suhteita yksittäisten alueiden sijaan.

Osayleiskaavatyön yhteydessä kunta on alustavasti hahmotellut kaavan eri alueiden ajallisen toteuttamisjärjestys suosituksen, josta edellä esitetty periaate tulee hyvin esiin ja jota kaavataloustarkastelu tukee suoraan osa-alueiden 1, 2 ja 5 osalta. Osa-alueet 3 ja 4 sijoittuvat alueellisesti hajanaisemmin ja ne on syytä jakaa ajallisesti toisistaan poikkeaviin osakokonaisuuksiin. Näin kaavataloudellinen toteuttamisjärjestys on seuraava:

- 1) Kaavataloudellisesti edullisin osa-alue lähiympäristöineen
 - osa-alue 1
 - osa-alueen 3 läntiset osat
 - osa-alueen 4 läntiset osat Myllykyläntien varrella
- 2) Osa-alue 2 (toiseksi suurimmat nettotulot)
- 3) Osa-alueen 3 itäiset osat (kolmanneksi suurimmat nettotulot)
- 4) Osa-alueen 4 osat Volsintien eteläpäässä (neljänneksi suurimmat nettotulot, täydentää ympärilleen jo muodostunutta yhdyskuntarakennetta)
- 5) Osa-alueen 4 osat Volsintien pohjoispäässä (neljänneksi suurimmat nettotulot, jatkaa edellisessä vaiheessa muodostunutta yhdyskuntarakennetta)
- 6) Osa-alue 5 (nettovaikutuksiltaan negatiivinen alue)



Kunnan hahmottelema toteuttamisjärjestys suositus ja kaavan osa-alueet.

6.5 Kaava-alueen toteuttaminen

Tehdyn tarkastelun perusteella näyttää selvältä, että osayleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia ja että osa-alueiden välillä on selkeitä kaavataloudellisia eroja. Osayleiskaava-alueen toteuttamiseen liittyy myös riskejä sekä rakentamisen toteutumiseen että väestökehitykseen liittyen.

Jos osayleiskaavan kerrosalasta toteutuu vain osa, kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvät tulot pienenevät ja investointikustannukset kerrosneliometriä kohti taas vastaavasti nousevat. Tämä johtuu siitä, että usein sama määrä esirakentamista, katuja, puistoja ja kunnallisteknisiä verkostoja on rakennettava riippumatta maankäytön tehokkuuden pienistä muutoksista suuntaan tai toiseen. Tämän vuoksi asemakaavoituksen olisi hyvä käynnistyä osayleiskaavan jälkeen mahdollisimman nopeasti, jotta Kuntakeskus 2-alueella olisi mahdollisuus kehittyä uskottavaksi ja houkuttelevaksi kohteeksi niin maanomistajien, rakennuttajien kuin uusien asukkaidenkin kannalta katsottuna.

Päätettäessä tietyn alueen tai alueiden rakentamisesta on taloudellisten vaikutusten lisäksi otettava huomioon myös ympäristön laatu- ym. vaikeasti mitattavia tekijöitä. Voi olla, että hyvästä laadusta kannattaa maksaa jokin verran enemmän, jos vaihtoehtona on halvempi, mutta samalla laadullisesti heikompi alue. Näin ei kuitenkaan ole läheskään aina. Esimerkiksi ylimääräiset kustannukset kunnallistekniikassa eivät nosta ympäristön laatua, jos kyse on vain suuremmista verkostopituuksista - tässä tapauksessa kallis on siis samalla huonoa laatua. Tältä kannalta katsoen osa-alueen 5 toteuttamista olisi hyvä siirtää kaavan tavoitevuoden 2040 loppuun, sen jälkeen tai harkita toteuttamisesta luopumista.

Osayleiskaavan toteutumiseen tulevat vaikuttamaan myös Kirkkonummen muut osayleiskaavat tavoitteineen. Kuten yhdellä osayleiskaava-alueella kaavataloudellisesti edullisimpia osa-alueita, olisi hyvä vertailla myös kaikkia osayleiskaavoja ja niiden osa-alueita keskenään. Tämän perusteella voidaan tarvittaessa laatia koko kunnan eri alueiden kaavataloudellisesti edullisin etenemisjärjestys.

