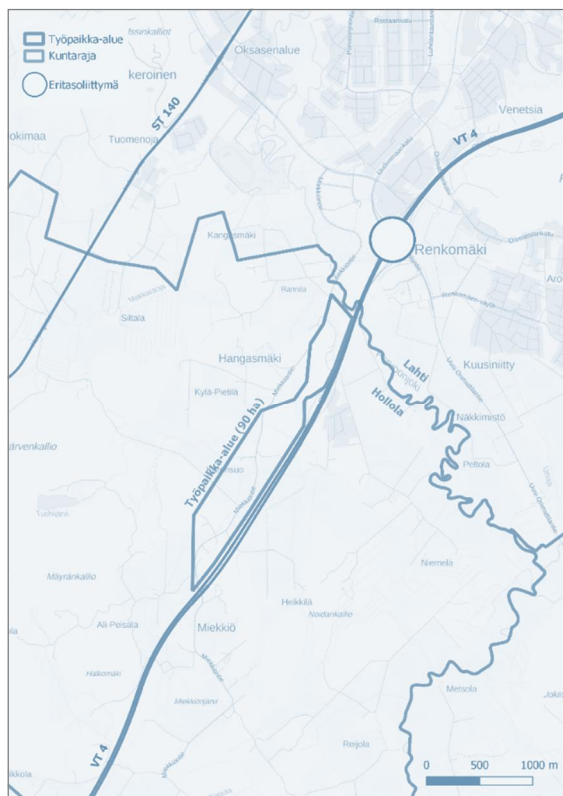


Vastaanottaja
Hollolan kunta

Asiakirjatyyppi
Raporttiluonnos

Päivämäärä
13.3.2020

MIEKKIÖN ALUEEN KAAVATALOUDELLINEN ARVIOINTI



Ramboll
Säterinkatu 6
PL 25
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

Sisällysluettelo

1. Alkusanat	4
2. Tarkastelualue	5
3. Arviointikokonaisuus ja -menetelmät	6
4. Tulot ja kustannukset	7
5. Johtopäätöksiä	9

1. ALKUSANAT

Tehtävänä oli laatia Miekkion alueen kaavataloustarkastelu Hollolan kunnan näkökulmasta. Tarkastelun kohteena on alueen toteuttaminen työpaikka-alueena.

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

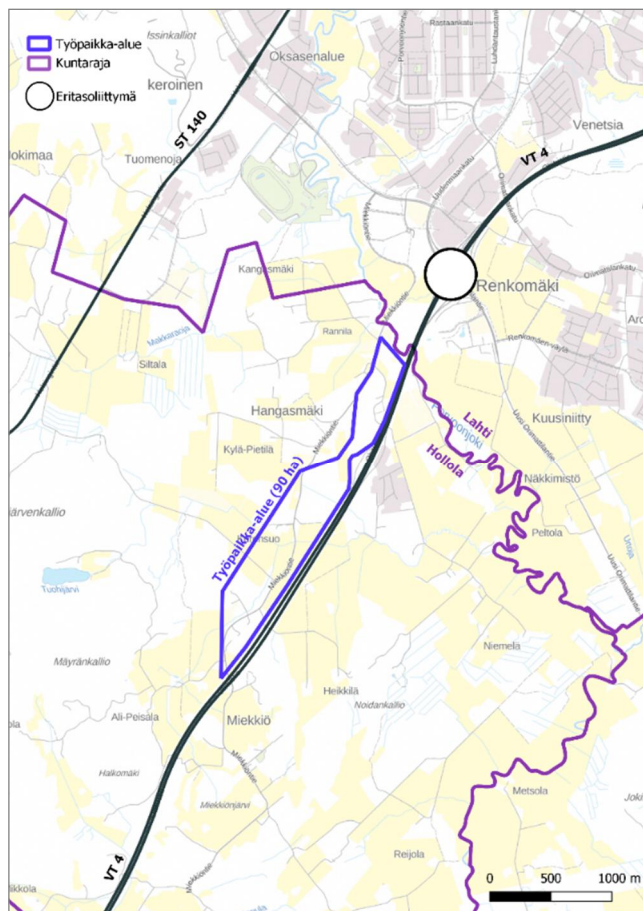
Työ tehtiin Hollolan kunnan toimeksiannosta osana strategisen yleiskaavan päivitystyötä. Työstä vastasivat Kimmo Koski, Julia Haapalainen ja Ilkka Taipale Ramboll Finland Oy:stä.

2. TARKASTELUALUE

Tarkastelualue sijaitsee Hollolan kunnan kaakkoisosassa nelostien varrella lähellä kuntarajaa (kuva 1). Tarkastelualueelle "mahtuvien" työpaikkatonttien enimmäispinta-ala on noin 717 000 m². Pinta-ala on laskettu koko työpaikka-alueen pinta-alasta 84,4 ha x 0,85 (25 % pinta-alasta on katu- ja suojaviheraluetta ja muuta aluetta). Toimitilarakennusten enimmäiskerrosala tällä tonttipinta-alalla on yhteensä noin 337 000 k-m².

Tätä enimmäismitoitusta ei ollut realistista ottaa tarkastelun lähtökohdaksi, koska koko kunnan nykyinen toimitilakerrosala (liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennukset) on noin 460 000 k-m² ja pelkästään teollisuus- ja varastorakennusten kerrosala noin 356 000 k-m² (www.tilasto-keskus.fi). Miekkioon ei voida olettaa tulevan uutta toimitilarakentamista lähes saman verran kuin kunnassa jo on teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaa.

Kaavataloustarkastelun lähtökohdaksi otettiin 70 000 k-m², mikä vastaa 15 %:a kunnan nykyisestä koko toimitilakerrosalasta ja 20 %:a teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalasta. Miekkion kerrosala on verrattavissa esimerkiksi Tampereen Pärrinmaalle suunnitellun uuden teollisuusalueen mitoitukseen. Kerrosalan perusteella Miekkion työpaikkatonttien pinta-alaksi määräytyi 150 000 m². Tonttien arvioitiin sijoittuvan pääasiassa Miekkiontien ja valtatie 4 väliselle alueelle.



Kuva 1 Tarkastelualue.

3. ARVIOINTIKOKONAI SUUS JA -MENETELMÄT

Kuntaan kohdistuvina vaikutuksina tarkastellaan seuraavaa arviointikokonaisuutta:

Tulot

- Tonttien myynti
- Kiinteistöverot

Kustannukset

- Maan hankinta
- Rakentaminen ja kunnossapito
 - o katuverkko
 - o vesihuoltoverkko

Tonttien myyntitulot arvioitiin kunnalta saadun yksikkötulon (myyntihinta €/m²) ja tarkastelualueen tonttien pinta-alan perusteella. Kiinteistöverotulot arvioitiin tarkastelualueen toimitilarakennusten kerrosalan ja Hollolan kunnan toimitilarakennusten vuoden 2018 keskimääräisen kiinteistöveron (noin 3 €/k-m²) perusteella. Keskimääräinen kiinteistövero laskettiin Hollolan nykyisen toimitilakerrosalan (noin 460 000 k-m²) osuudella Hollolan vuoden 2018 kokonaiskiinteistöverotulosta (noin 5,4 milj. €, Hollolan kunnan tillinpäätös 2018).

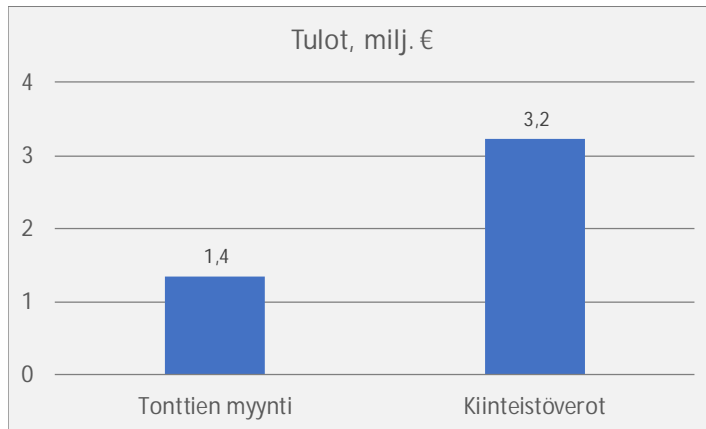
Maanhankintakustannukset arvioitiin Hollolan kunnalta saadun yksikköhinnan (€/m²) ja Miekkion tonttien pinta-alan perusteella. Katu -ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset laskettiin Fore-kustannuslaskentaohjelman avulla. Koska alueelta ei ole olemassa maankäyttösuunnitelmaa, katuverkkona otettiin huomioon alueen halki kulkevan kokoojakadun eli Miekkiontien uusiminen (uusi linjaus 1 000 m Hangasmäen kohdalla ml. kevytliikenteen väylä) sekä alueelle tarvittavaksi arvioitujen tonttikatujen määrä (600 m). Eritasoliittymää alueelle ei oletettu rakennettavan. Vesihuoltoverkon kustannukset laskettiin vain yritysalueelle. Kun vesihuolto tulee alueelle yritysten myötä, olemassa olevat asuinrakennukset saavat mahdollisuuden liittyä kunnalliseen vesihuoltoon. Ylläpitokustannukset eli vuosittaiset käyttö-, korjaus- ja kunnossapitokustannukset arvioitiin suhteessa rakentamiskustannuksiin (2 % rakentamiskustannuksista/vuosi).

Elinkaarimalliajattelun mukaisesti vaikutukset arvioitiin pitkälle ajanjaksolle. Tämä toteutettiin nykyarvomenetelmän avulla. Menetelmän perusajatus on se, että kertaluontoiset ja vuosittain toistuvat vaikutukset diskontataan samaa korkokantaa käyttäen yhteiseen vertailuajankohtaan eli nykyhetkeen. Laskennan jälkeen on mahdollista verrata "samanarvoisiksi" tehtyjä suorituksia keskenään. Nykyarvoja laskettaessa suoritukset kerrotaan diskonttauskertoimella, 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.

4. TULOT JA KUSTANNUKSET

Tulot

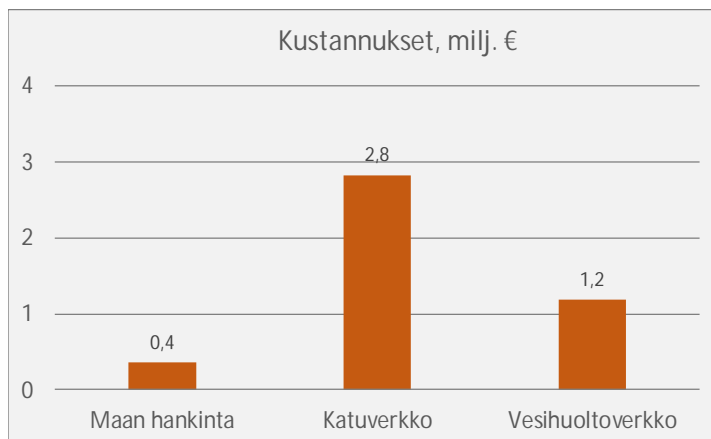
Miekkion alueen toteuttamisesta aiheutuvat kuntataloudelliset tulot 30 vuoden tarkasteluajanjaksoilla ovat yhteensä noin 4,6 miljoonaa euroa (kuva 2). Rakennettavaa toimitilakerrosalaa kohti tuloja kertyy noin 65 €/k-m². Tuloista noin 1,4 miljoonaa euroa (29 %) kertyy tonttien myynistä ja noin 3,2 miljoonaa euroa kiinteistöveroista (71 %).



Kuva 2 Miekkion alueen tulot (milj. €).

Kustannukset

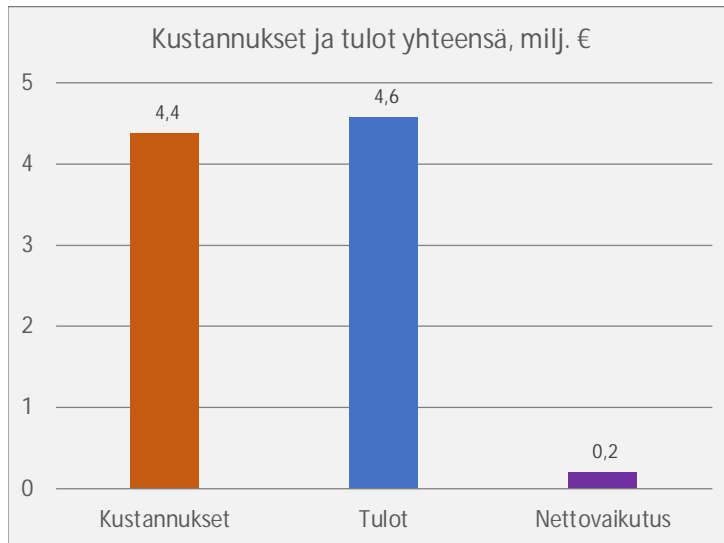
Tarkasteluajanjakson kuluessa kertyvät kustannukset (kuva 3) ovat yhteensä noin 4,4 miljoonaa euroa (noin 60 €/k-m²). Kustannuksista noin 0,4 miljoonaa euroa (8 %) kertyy maan hankinnasta ja noin 4,0 miljoonaa euroa (92 %) infran eli katu- ja vesihuoltoverkon rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista. Katuverkon osuus infran kokonaiskustannuksista on 70 % (noin 2,8 milj. €). Pitkällä ajanjaksolla kertyvien infran kunnossapitokustannusten osuus infran kokonaiskustannuksista on noin viidesosa. Jos Miekkiontie osittaisen parantamisen sijasta tehtäisiin kokonaan uudeksi kokoojakaduksi, tulisi hintaa lisää noin 2 miljoonaa euroa. Jos Miekkioon haluttaisiin toteuttaa koko noin 84 hehtaarin laajuinen työpaikka-alue, niin todennäköisesti tarvittaisiin kokonaan uusi katuyhteys vanhalle Helsingintielle. Tämä maksaisi vähintään 3 - 4 miljoonaa euroa lisää.



Kuva 3 Miekkion alueen kustannukset (milj. €).

Tulot ja kustannukset yhteensä

Kun tulot ja kustannukset lasketaan yhteen, saadaan nettovaikutus, joka on suuruusluokaltaan noin 0,2 miljoonaa euroa (kuva 4). Rakennettavaa kerrosalaa kohti laskettuna nettovaikutus on noin 3 €/k-m². Tähän tulokseen vaikuttavat merkittävimmin tuloista kiinteistöverot (noin 3,2 milj. €) ja kustannuksista katuverkon rakentaminen ja kunnossapito (noin 2,8 milj. €). Tasaisesti 30 vuoden tarkasteluajanjaksolle jaettuna nettovaikutus on noin 7 000 €/vuosi. Pitkälle ajanjaksolle ulottuvassa arvioinnissa Miekkion alueen aikaansaamat tulot ja kustannukset eivät poikkea merkittävästi toisistaan. Alueen toteuttaminen ei siis pitkällä aikavälillä tuo kunnan kassaan merkittävästi euroja, mutta toisaalta se ei myöskään vie niitä.



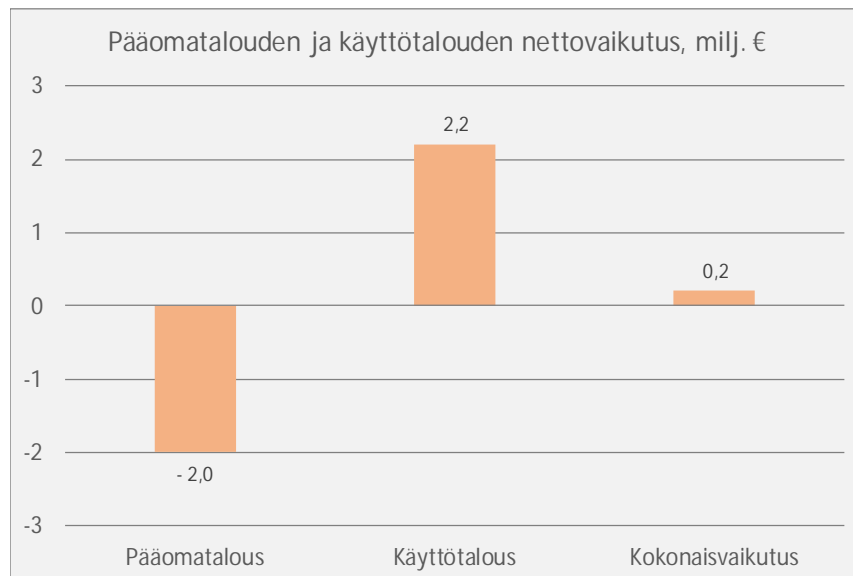
Kuva 4 Nettovaikutus (milj. €).

5. JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Miekkion alueen toteuttamisen kustannus- ja tulovaikutus kuntatalouteen on pitkällä aikavälillä tasapainossa. Noin 4,6 miljoonan euron tulojen ja noin 4,4 miljoonan euron kustannusten ei voida katsoa poikkeavan toisistaan 30 vuoden pituisella tarkasteluajanjaksolla. Tulojen ja kustannusten voidaan katsoa olevan tasapainossa myös sikäli, että tasaisesti koko tarkasteluajanjaksolle jaettuna vuosittainen nettotulo on vain noin 7 000 €.

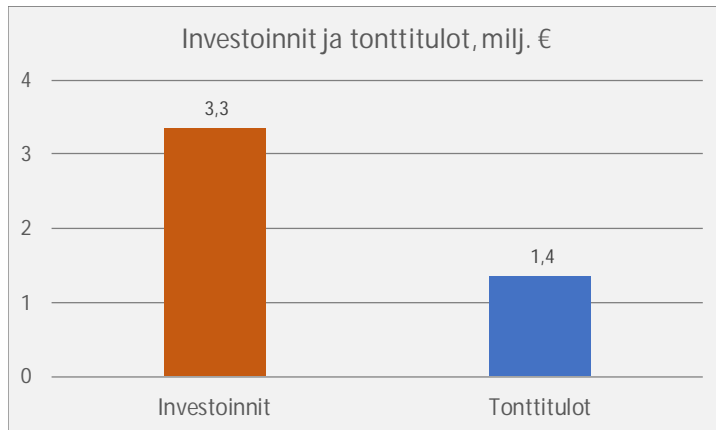
Kuntatalouteen kohdistuvissa vaikutuksissa on kuitenkin otettava huomioon myös kustannusten ja tulojen eriaikainen ajoittuminen. Uuden työpaikka-alueen kustannukset alkavat kertyä jo ennen ensimmäisten yritysten sijoittumista alueelle. Kustannuskertymän aloittavaa maanhankintaa sekä suunnittelu- ja kaavoitustyötä seuraa kustannuspiikki infrastruktuurin rakentamisen myötä. Kiinteistöverotulot alkavat käytännössä vastata kustannuksiin 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 nettovaikutukset (tonttien myyntitulot vähennettynä maan hankinnasta ja infran rakentamisesta aiheutuvilla kustannuksilla) ovat suuruudeltaan noin -2,0 miljoonaa euroa (kuva 5). Käyttötalouden nettovaikutukset (verotulot vähennettynä infran kunnossapidosta aiheutuvilla kustannuksilla) ovat noin 2,2 miljoonaa euroa. Alueen elinkaaren alkuvaiheessa kertyy siis noin kahden miljoonan euron verran nettokustannuksia, joita vuosittain toistuvat kiinteistöverotulot tasaavat siten, että tarkasteluajanjakson loppua kohden tulot ylittävät kustannukset.



Kuva 5 Pääomatalouden ja käyttötalouden nettovaikutus (milj. €).

Alueen elinkaaren alkuvaiheen tilannetta kuvaa tontinmyyntitulojen ja rakentamisinvestointien välinen suhde (kuva 6). Investoinneilla tarkoitetaan tässä maanhankintaa sekä infran rakentamista. Investointikustannukset ovat suuruusluokkaa 3,3 miljoonaa euroa. Kun tonttien myyntitulot ovat noin 1,4 miljoonaa euroa, nettokustannukseksi muodostuu noin -2 miljoonaa euroa. Tonttitulot eivät siten kata investointikustannuksia. Alueen kokonaistaloudellinen tulos tulee muotoutumaan vuosien varrella kertyvistä kiinteistöverotuloista.



Kuva 6 Investoinnit ja tonttien myyntitulot (milj. €).

Kaavataloudellisen nettovaikutuksen muodostumiseen sisältyy riskejä sekä rakentamisen toteutumiseen että yritystoiminnan kehittymiseen liittyen. Jos alueen kerrosalasta toteutuu vain osa ja/tai alueelle ei tule yrityksiä odotetusti, kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvät tulot (tontinmyynti- ja kiinteistöverotulot) pienenevät. Kunnan investointikustannukset (infran rakentamiskustannukset) sen sijaan säilyvät suunnilleen ennallaan, koska rakentamista ei voida ainakaan kaikilta osiltaan toteuttaa vaiheittain ja sama määrä katuja ja vesihuoltoverkostoa on rakennettava riippumatta maankäytön tehokkuuden pienistä muutoksista suuntaan tai toiseen. Lisäksi infrastruktuurin kunnossapitokustannuksia kertyy koko ajan riippumatta kerrosalan toteutumisesta. Tasaisesti koko 30 vuoden tarkasteluajanjaksolle jaettuna kunnossapitokustannuksia kertyy noin 35 000 euroa vuosittain. Jos tarkastelualueen toimitilakerrosalasta toteutuu vain puolet, kuntataloudellinen nettovaikutus on noin -2 miljoonaa euroa. Lisäksi riskitekijänä tulee huomioida se, että koko Miekkion tie jouduttaisiin rakentamaan uudelleen, joka lisää kustannuksia n. 2 milj. €. Lisäksi yhteys Helsingin tielle lisäisi kustannuksia 3 – 4 milj. €. Lisäksi tulee tiedostaa mahdollinen eritasoliittymän tarve moottoritiele, jonka rakentamiskustannukset tulisivat kunnan maksettavaksi ja voivat olla n. 10 milj. €.