

SIUNTION KUNTA

Siuntion Virkkula/ Asemakaavamuutoksen kuntataloudellinen selvitys

Raportti

Tvrdy Jan

22.9.2017

Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	1
2	Tarkastelualueet ja lähtötiedot.....	1
3	Kuntataloudelliset vaikutukset	3
3.1	Arviointikonaisuus ja arviointimenetelmät.....	3
3.2	Kustannukset	4
3.3	Tulot	4
3.4	Kustannukset ja tulot yhteensä	5
4	Yhteenvedo ja johtopäätökset	6
5	Lähteet.....	7

22.9.2017

Siuntion Virkkula/ Asemakaavamuutoksen kuntataloudellinen selvitys

1 Johdanto

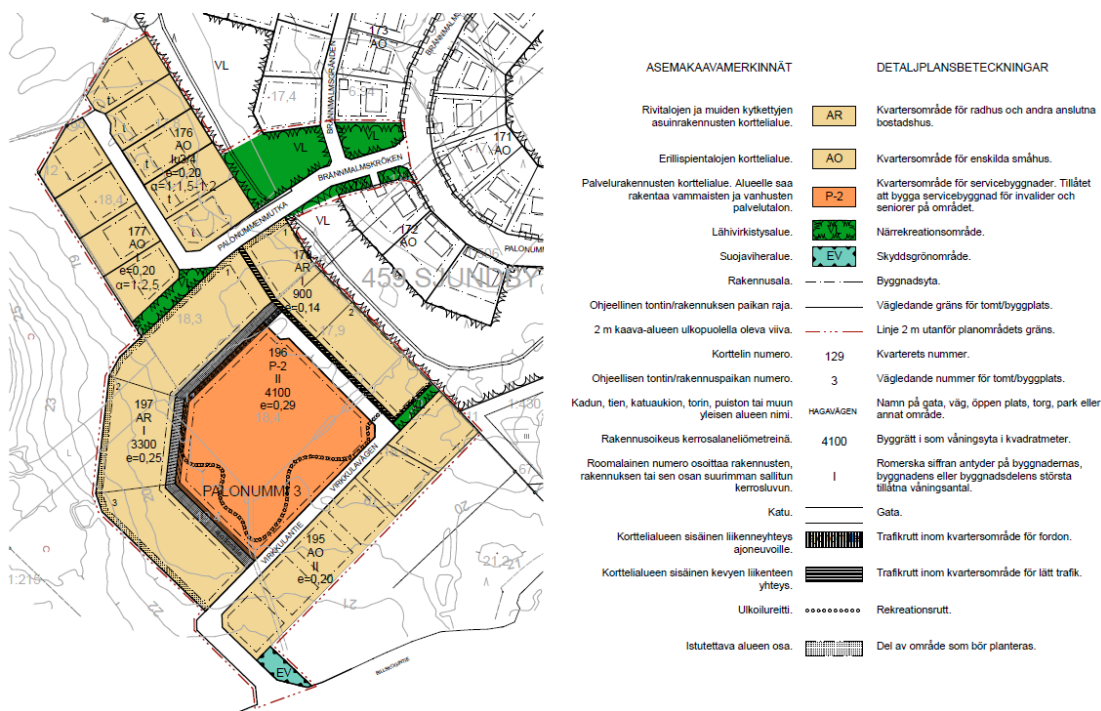
Tehtävänä on arvioida Siuntion Virkkulan asemakaavamuutoksen kuntataloudellisia vaikutuksia. Työ on luonnollinen jatkumo taloudellisten vaikutusten arvioinnille, joka toteutettiin Siuntio 2003–2004 Maankäytön kehityskuva –hankkeen yhteydessä (FCG 2011). Hankkeen tavoitteena oli hahmottaa realistinen visio kunnan tulevaisuudesta ja etsiä menettelytapoja, avausirtoja ja dynaamisia ohjasmalleja kunnan kestävästä taloudellisesta kehityksestä varmistamiseksi.

Tämän työn ohjauksesta on vastannut kunnaninsinööri Markku Kärkkäinen Siuntion kunnasta. Selvitystyöstä on vastannut johtava asiantuntija Jan Tvrdy (M.Sc. Tech) FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:stä.

2 Tarkastelualueet ja lähtötiedot

Kuntataloudellisten vaikutusten arvioinnissa on mukana Virkkulan asemakaavamuutoksen alue. Kaava-alueen koko on n. 7,6 ha. Kaavaehdotus muodostaa korttelinumerot 176, 177, 178, 195, 196 ja 197. Kaavaehdotuksessa on osoitettu yksi palvelutalorakentamiselle tarkoitettu tontti (P-2), kuusi uutta erillispientalojen tonttia (AO, kortteli 195) sekä viisi kytkettyjen asuintalojen rakentamiselle tarkoitettua tonttia (AR).

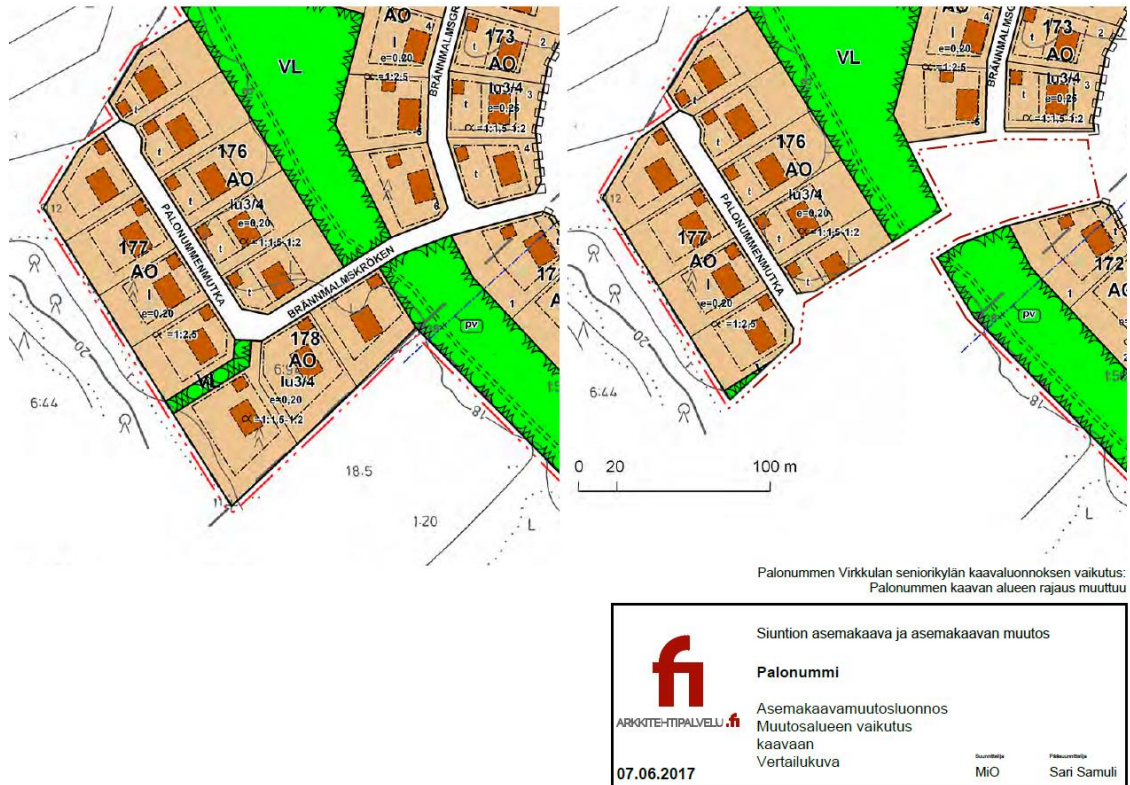
Kaavamuutoksella pyritään luomaan edellytykset toteuttaa alueelle ikääntyville tarkoitettua senioriasumista ja hoivapalveluita.



Kuva 1. Asemakaavakarttaehdotus Virkkula (Lähde: Siuntion kunta 2017, ote 15.9.2017).

22.9.2017

Alue liittyy taajaman tieverkkoon Palonummentien ja Billskogintien välityksellä. Alueen vieressä on vedenjakelu- ja viemäriverkko, johon kaava-alue voidaan liittää.



Kuva 2. Palonummen Virkkulan seniorikylän kaavaluonnoksen vaikutus. Korttelin K 178 kolmen tontin käyttötarkoitus lavenee, kortteleista K 175 ja K 178 poistetaan molemmista yksi ok-tontti ja alue toteutuu lähivirkistysalueeksi. (Lähde: Siuntion kunta 2017)

Kaava-alueen mitoitus:

Alueen rakennusoikeus on osoitettu korttelikohtaisesti, jolloin annetaan mahdollisuus parhaiden kokonaisratkaisujen löytämiselle jatkosuunnittelussa. Tonttien jako on ohjeellinen.

AR-korttelien tehokkuusluvut ovat 0,25 ja 0,14. P-2-korttelin tehokkuusluku on 0,29. Erillispientalojen korttelialueiden (AO) tehokkuusluku on 0,20. Alueen yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on n. 13 200 k-m². Rakennusoikeus jakautuu siten, että 4 700 k-m² on varattu erillispientaloille (AO, yht. 15 kpl), 4 200 k-m² rivitaloille ja muille kytketyille asuintaloille (AR) sekä 4 100 k-m² palvelutalolle (P-2).

Alue on mitoitettu 108-135 (seniori)asukkaalle, joista noin 60 henkilön on suunniteltu asuvan ryhmäkodissa. Loput asuvat itsenäisemmin pienemmissä ryhmäkodeissa, joissa voi asua 8-12 henkilöä rakennusta kohden.

22.9.2017

3 Kuntataloudelliset vaikutukset

3.1 Arviointikokonaisuus ja arviointimenetelmät

Työssä on arvioitu seuraavia kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia:

Kustannukset

- maanhankintakustannukset,
- rakentamis- ja kunnossapitokustannukset
 - katu- ja tieverkko (liityntäverkko ja alueiden sisäinen verkko),
 - vesihuoltoverkko (liityntäverkko ja alueiden sisäinen verkko),
- kunnallisten palvelujen rakentamiskustannukset ja toimintamenot.

Tulot

- kunnallis- ja kiinteistöverotulot,
- vesihuollon liittymismaksuista saatavat tulot,
- tonttien myyntitulot (periaate on määritelty Siuntion kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välisessä yhteistyösopimuksessa, Luonnos V2),
- kunnallisten palvelujen toimintatuotot.

Kuntataloudellisessa arvioinnissa oletettiin, että alueella asuu tulevaisuudessa 108 senioria (minimimäärä) sekä eläketuloiksi arvioitiin 1 942 euroa kuukaudessa¹.

Pientalojen koko (AO) on noin 300 k-m². Pientalossa asuu neljä asukasta, joista kaksi aikuista (keskipalkka 3 126² euroa kuukaudessa), yksi peruskoulun oppilas ja yksi yli 6. luokan oppilas.

Oletuksena on, että kaikki asukkaat muuttavat alueelle vuoden 2019 alussa. Laskelemien tarkasteluajanjaksona käytettiin vuosia 2019–2040. Oletuksena on myös se, että alueelle muuttavat asukkaat ovat kunnan uusia asukkaita.

Kunnallisverona käytettiin arvoa 21,5 % (efektiivinen veroaste 15,96 %)³.

Kiinteistöarvon arvioissa käytettiin markkinahintaa 2 000 euroa / k-m² ja kiinteistöverona kiinteistöveroprosenttia 1,2 %.

Katujen ylläpitokustannuksiksi oletettiin arvo 15 euroa / metri / vuosi.

Siuntion toimintamenot (5 600 euroa/asukas/vuosi) ja toimintatulot (850 euroa/asukas/vuosi) perustuvat Siuntion kunnan tilinpäätökseen 2016 (Siuntion kunta 2017).

¹ Eläketurvakeskus 2017. Keskimääräinen kokonaiseläke maakunnassa: Uusimaa. Online 18.9.2017: <http://www.etk.fi/wp-content/uploads/Maakunnittaiset-erot-elakkeet-2016.pdf>

² Alempi korkeakouluaste, mediaani (http://www.stat.fi/til/pru/2015/pru_2015_2016-09-29_tau_001.fi.html)

³ Kuntaliitto (2017). Kuntien veroprosentit ja efektiiviset veroasteet. Saantitapa (25.8.2017): <https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/talous/kuntien-veroprosentit-ja-efektiiviset-veroasteet>

22.9.2017

3.2 Kustannukset

Siuntion kunnalle ei synny maanhankintakustannuksia. Alueen toteuttaminen tapahtuu kokonaan yksityiseltä pohjalta. Alue tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, joka ulottuu alueen reunaan. Verkoston laajentaminen aluetta palvelevaksi suunnitellaan erikseen ja rakentamisesta vastaa maanomistaja.

Siuntion kunnalle ei synny uusia kytkentävesihuoltoverkon kehittämiseen liittyviä rakentamiskustannuksia, koska ne on jo toteutettu. Asemakaavan toteuttamisesta syntyvät kytkentävesihuoltoverkon ylläpitokustannukset korvataan vesihuoltomaksujen kautta. Liityntäkatujen rakentaminen maksaa noin 350 000 euroa.

Siuntion kunnalle ei synny alueiden sisäisen infan kehittämiseen liittyviä rakentamiskustannuksia, koska ne kohdistuvat yksityiselle sektorille.

Vesihuoltoverkon ylläpitokustannuksista vastaa tontin omistaja. Siuntion kunnalle syntyy katujen ylläpitokustannuksia tarkasteluajanjaksolla noin 130 000 euroa.

Asemakaavan toteuttamisesta ei synny tarvetta rakentaa uusia kunnallisia palveluita tai järjestää koulukuljetuksia. AO korttelien toteuttamisesta syntyy arviointiajanjaksolla kunnallisten palvelujen toimintamenoja noin 1 100 000 euroa.

Siuntion kunnalle syntyy suunnittelukustannuksia noin 100 000 euroa, josta kaavakustannukset selvityksineen on noin 50 000 euroa ja ennalta arvaamattomia muita suunnittelu/selvityskustannuksia (ei kaavoitukseen liittyvää) noin 50 000 eur.

Kortteleista K 175 ja K 178 poistetaan molemmista yksi ok-tontti, koska asemakaavamuutoksen myötä alue toteutuu lähivirkistysalueeksi. Kahden tontin markkina-arvo on yhteensä noin 100 000 euroa.

3.3 Tulot

Siuntion kunnalle tulee huomattavat uusien asukkaiden verotulot ja kiinteistöverotulot sekä vesi- ja viemärimaksut. Asemakaavan toteuttamisesta tarkasteluajanjaksolla (v. 2019–2040) kunnalle syntyy tuloja seuraavasti:

P-2 & AR tontit

- kunnallisverotuloja noin 8 400 000 euroa (108 asukasta),
- kiinteistöverotuloja noin 4 200 000 euroa,
- jätevesi- ja vesiliittymismaksujen⁴ kautta tuloja noin 120 000 euroa (sis. alv 24 %). Lisäksi voidaan olettaa, että veden ja jäteveden käyttömaksut kattavat verkoston ylläpitokustannuksia.
- Siuntion kunta saa tonttien myynnistä noin 770 000 euroa.

AO tontit (6 kpl)

- kunnallisverotuloja noin 1 200 000 euroa,

⁴ Siuntion kunta. Taxat 1.1.2016 alkaen. On-line. <http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&sivu=668&alasivu=668>

22.9.2017

- kiinteistöverotuloja noin 950 000 euroa,
- valtion osuuksia alle 10 000 euroa,
- jätevesi- ja vesiliittymismaksujen⁵ kautta tuloja noin 80 000 euroa (sis. alv 24 %). Lisäksi voidaan olettaa, että veden ja jäteveden käyttömaksut kattavat verkoston ylläpitokustannuksia.
- Siuntion kunta saa tonttien (AO, 6 kpl) myynnistä noin 300 000 euroa,
- AO korttelien toteuttamisesta syntyy arviointiajanjaksolla kunnallisten palvelujen toimintatuloja noin 170 000 euroa.

3.4 Kustannukset ja tulot yhteensä

Alla olevassa taulukossa 1 esitetään Virkkulan asemakaavamuutoksen toteuttamisesta Siuntion kunnalle syntyvät kustannukset ja tulot.

Tarkasteluajanjaksolla asemakaavan toteuttamisesta syntyy Siuntion kunnalle kustannuksia noin 1,7 milj. euron verran. Tuloja syntyy puolestaan noin 16,2 milj. euroa. Tämän arvioinnin mukaan, kaavan toteuttamisesta syntyy Siuntion kunnalle merkittävät taloudelliset hyödyt.

Taulukko 1. Virkkulan asemakaavan toteuttamisesta syntyvät kustannukset ja tulot Siuntion kunnalle.

	Kustannukset (euroa)	Tulot (euroa)	Yhteensä (euroa)
Suunnittelukustannukset	100 000		
Liityntäkatujen rakentaminen	350 000		
Katujen ylläpitokustannukset (2019-2040)	130 000		
Rakennusoikeuden myynti (P-2/AR)		770 000	
Kiinteistöverotulot (P-2/AR)		4 200 000	
Kunnallisverotulot (P-2/AR)		8 400 000	
Vesi-, jätevesi- ja hulevesiliittymismaksut (P-2/AR)		120 000	
Rakennusoikeuden myynti (6 x AO)		300 000	
Kiinteistöverotulot (6 x AO)		950 000	
Kunnallisverotulot (6 x AO)		1 200 000	
Vesi-, jätevesi- ja hulevesiliittymismaksut (6 x AO)		80 000	
Kunnallisten palvelujen toimintatuloja		170 000	
Kunnallisten palvelujen toimintamenoja	1 100 000		
K 175 ja K 178 poistettavien kahden tontin arvo	100 000		
Yhteensä	1 780 000	16 190 000	14 410 000

⁵ Siuntion kunta. Taxat 1.1.2016 alkaen. On-line. <http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&sivu=668&alasivu=668>

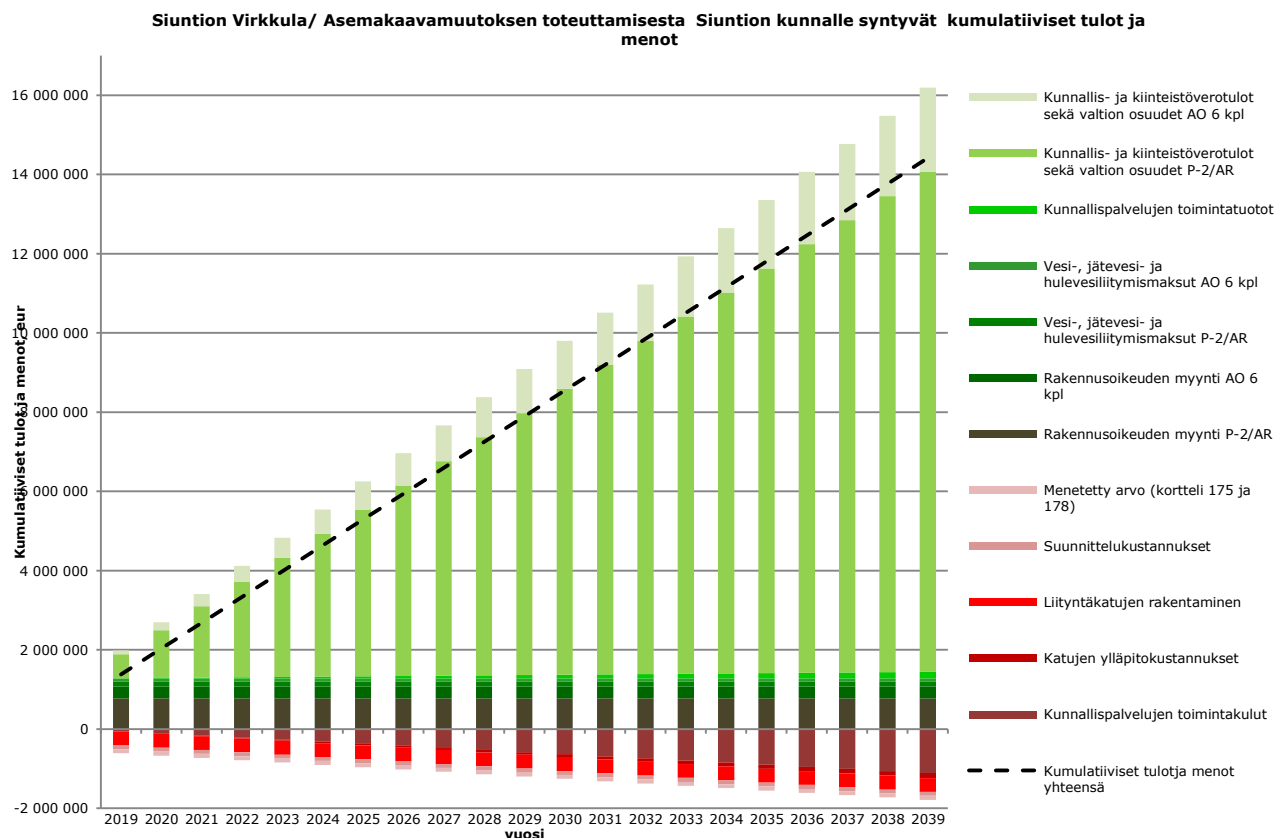
22.9.2017

4 Yhteenvedo ja johtopäätökset

Tämän arvioinnin perusteella voidaan todeta, että Virkkulan asemakaavan toteuttaminen ja siihen sisältyvät rakennusoikeus ja tonttijärjestelyt tuovat Siuntion kunnalle merkittävää taloudellista hyötyä. Siuntion kunnan arvioidut nettotulot alueen toteuttamisesta vuoteen 2040 ovat noin 14,4 milj. euroa. Arviointiin liittyy kuitenkin epävarmuustekijöitä. Kunnallisveroprosentin muutos (21,5 % -> 9,03 %) vaikuttaa tulojen suuruuteen tulevaisuudessa, mutta molemmissa tapauksissa kunnalle syntyy taloudellisia hyötyjä.

Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osalta alue on verrattain edullinen, sillä se liittyy olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Alueen rakentaminen aiheuttaa tarpeen järjestää alueelle tavanomaiset julkiset palvelut, mutta toisaalta kunnalla vähenee paine järjestää senioripalveluita.

Senioriasumisesta ja hoivapalveluiden toteuttamisesta syntyy myös uusia työpaikkoja Siuntion kunnan alueelle. Henkilöstön määräksi arvioidaan noin 15-20 henkilöä.



Kuva 3. Asemakaavan toteuttamisesta Siuntion kunnalle syntyvät kumulatiiviset tulot ja menot.

22.9.2017

5 Lähteet

Eläketurvakeskus (2017). Keskimääräinen kokonaisaläke maakunnassa: Uusimaa. Online 18.9.2017: <http://www.etk.fi/wp-content/uploads/Maakunnittaiset-erot-elakkeet-2016.pdf>

Kuntaliitto (2017). Kuntien veroprosentit ja efektiiviset veroasteet. Saantitapa (25.8.2017): <https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/talous/kuntien-veroprosentit-ja-efektiiviset-veroasteet>

Siuntion kunta. Taxat 1.1.2016 alkaen. On-line.
<http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&sivu=668&alasisivu=668>

Siuntion kunta (2017). TILINPÄÄTÖS - BOKSLUT 2016._Saantitapa (21.9.2017)
http://www.siuntio.fi/Liitetiedostot/Muu_materiaali/Talousoasasto/talousoarvio_ ja_tilinpaaotos/Tilinpaaotos2016.pdf