



Raportti: Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla / TeA

VD/5276/10.02.08.00/2023

TeA/MSi/MSa

Uuden yleiskaavan toteuttamishjelmaa laaditaan parhaillaan. Toteuttamishjelman pohjaksi teetettiin FCG:llä selvitys "Vantaan Yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla". Selvitystä esitetään kaupunkiympäristölautakunnalle hyväksyttäväksi jatkotyöskentelyn pohjaksi.

Selvityksen kuvaus

Selvityksen tavoitteena oli arvioida yleiskaavan mahdollistamien alueiden tuottopotentiaalia ja kestävyyttä yleiskaavan toteuttamisen ohjelmointia ja asemakaavoitusta varten. Perinteisen kaavatalouslaskennan lisäksi selvityksessä on arvioitu infran ja rakennusten elinkaarikustannuksia, verotulovaikutuksia sekä mahdollisuuksia investoinneille. Kokonaisvaltaisten kestävyysvaikutusten arvioimiseksi mukana on myös arvio kohdealueiden toteuttamisen hiilijalanjäljestä.

Selvityksen kohteena olivat 36 yleiskaavan asuin- ja työpaikka-alueita. Kohdealueet käsittävät kerrosalaltaan noin kolmanneksen yleiskaavavarannosta, joka kuvaa yleiskaavan mahdollistamia rakentamisen alueita sekä niille arvioidun rakentamisen määrää. Kohdealueiden mahdollistama kasvu on noin 52 000 asukasta ja 21 000 työpaikkaa. Kohdealueiden jo olemassa olevaa rakennettua infrastruktuuria ei pääosin huomioitu. Olemassa olevan palveluverkon sijaan huomioitiin uusien asukkaiden edellyttämä julkisten palveluiden kerrosalamäärä.

Selvitys tarjoaa taustatietoa asemakaavoituksen priorisoinnille sekä asemakaavoitusvaiheessa laadittavalle tarkemmalle kaavatalous- ja ilmastovaikutuksen arviointityölle. Tuloksia on hedelmällisintä tulkita vertailemalla eri kohdealueita keskenään tai tarkastelemalla kohdealueita kokonaisuudessaan. Yksittäisten alueiden toteutumisen vaikutuksia tulee tarkemmin arvioida asemakaavoitusvaiheessa.

Keskeiset johtopäätökset

Kaavataloudelliset vaikutukset

Jos reaalista arvonnousua ei oteta huomioon, selvityksen kohdealueiden toteutumisesta syntyy 50 vuoden tarkasteluajaksolla kaupungille yhteensä noin 1,5 miljardia euroa ei-veroluonteisia tuloja. Näistä tuloista noin 367 miljoonaa euroa syntyy rakennusoikeuden vuokraamisesta ja noin 1,1 miljardia euroa rakennusoikeuden myymisestä ja maankäyttömaksuista. Lisäksi kaupungille syntyy 50 vuoden aikana yhteensä noin 8,4 miljardia euroa verotuloja. Näistä tuloista 1,3 miljardia euroa syntyy kiinteistöveroista, 4,2 miljardia euroa kunnallisveroista, 1,9 miljardia euroa valtionosuuksista ja 1 miljardi euroa yhteisöveroista. Selvityksessä alueiden toteutumista ei jaksotettu eri vuosille.

Tarkasteltavat alueet mahdollistavat noin 4,4 miljoonan kerrosneliömetrin rakentamisen, mikä merkitsee yksityissektorille noin 10,7 miljardin euron investointeja asuin- ja toimitilarakennusten rakentamiseen. Merkittäviä investointeja kohdistuu myös tonttien sisäiseen verkostoon ja pysäköintiratkaisuihin. Alueiden toteuttamisen työllisyysvaikutukset ovat noin 136 000 HTV.



Kohdealueiden yleisten alueiden, katujen ja infran rakentamisesta ja ylläpidosta syntyy 50 vuoden aikana kaupungille kustannuksia yhteensä noin 4,2 miljardia euroa. Alueiden toteuttamisen edellyttämät kynnysinvestoinnit on tunnistettu selvityksessä. Mahdollisia Vantaan ratikan investointikustannuksia ei huomioitu.

Kohdealueiden kannattavuutta tarkasteltiin kahdella kustannushyötysuhdetta kuvaavalla menetelmällä. Ensimmäisen menetelmän (kiinteistöverot, myynti- ja maankäyttömaksut ja vuokratulot 50 vuodelta suhteessa infran rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin) mukaan kannattavuusluvun 1 ylittää kahdeksan 36 kohdealueesta. Laajemmat vaikutuserät huomioivan kustannushyötymenetelmän (kiinteistö-, kunnallis- ja yhteisöverot, valtionosuudet, vuokratulot sekä myynti- ja maankäyttömaksut 50 vuodelta suhteessa infran ja palvelurakennusten rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin) mukaan taas suurin osa alueista näyttäytyy taloudellisesti kannattavina, mutta alueiden välillä on selkeitä eroja, kuten useiden pientaloalueiden verraten heikompi kannattavuus. Kustannushyötysuhteiden osalta tulee huomioida selvityksen yleispiirteisyys, ja kannattavuutta tulee arvioida tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa.

Ilmastovaikutukset

Kohdealueiden toteuttamisen ilmastovaikutuksia arvioitiin nykyisenkaltaisten liikenteen, maankäytön, rakentamisen ja energiatuotannon kasvihuonekaasupäästöjen pohjalta. Maankäytön osalta huomioitiin myös hiilinielut, muttei hiilivarastoja eikä infran tai esirakentamisen päästöjä. Arvioiduista vaikutuseristä suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät liikenteessä (54 %) ja energiatuotannossa ja -kulutuksessa (35 %). Kasvihuonekaasupäästöjä syntyy kohdealueilla yhteensä noin 233 000 tCO₂ekv/v.

Asukkaiden liikenteestä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt ovat kohdealueilla yhteensä noin 91 000 tCO₂ekv/v. Päästöt ovat suurimmat autovyöhykkeillä, pienimmät tiiviisti rakennetuilla alueilla. Tavaraliikenteen päästöt ovat yhteensä noin 35 799 tCO₂ekv/v. Energiantuotannosta ja -kulutuksesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt ovat kohdealueilla yhteensä noin 82 054 tCO₂ekv/v, josta 95 % aiheutuu lämmityksestä ja 5 % sähkön kulutuksesta. Rakennusten rakentamisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt ovat kohdealueilla 50 vuoden elinkaaren ajalta laskettuna vuositasona yhteensä noin 19 900 tCO₂ekv/v. Muun infrastruktuurin rakentamisen päästöjä ei huomioitu.

Hiilinielujen määrä on kohdealueilla nykytilanteessa yhteensä noin 3 800 tCO₂ekv vuodessa. Hiilinielut vähenevät alueille esitetyn rakennettavan pinta-alan ja oletetun infran määrän mukaisesti. Kaikki alueet toimivat osin hiilinieluina sekä nykytilanteessa että oletettavasti osittain myös lisärakentamisen jälkeen, mikäli alueille istutetaan kasvillisuutta tai säilytetään osa nykyisestä kasvillisuudesta ja puustosta.

Infran mitoitukseen liittyvät epävarmuustekijät

Selvityksen strategisen luonteen ja resursoinnin takia tehtiin oletus, että kaikki tarkasteltavat alueet ovat raakamaata, mikä vaikuttaa uuden infrastruktuurin määrään ja kustannuksiin. Olemassa olevan infran vaikutus tulee huomioida tarkemman tason arvioissa. Infran mitoitukseen käytettiin selvityksessä keskimääräisiä arvioita, joita täsmennettiin selvityksen valmistumisen jälkeen laaditussa herkkyystarkastelussa vastaamaan paremmin Vantaan kaupungin mitoituksia. Herkkyystarkastelu tuotti jonkin verran muutoksia alueiden kannattavuuteen: esimerkiksi useiden asuin- ja pientalovaltaisten alueiden (AP-alueet) tuottavuus nousi noin 9 prosentilla verrattuna selvityksen tuloksiin, mikä ei kuitenkaan muuttanut päätelmää useiden AP-alueiden verraten matalasta tuottopotentialista.

Yhteenveto



Selvitysraportin mukaan Yleiskaava 2020:n mahdollistama yhdyskuntarakenne edistää kaupungin myönteistä taloudellista kehitystä tuottaen kaupunkitaloudellisia hyötyjä, joista yhdyskunta ja kaupunki saa suoraan rahamääräisiä tuloja. Kaupunkitalouden näkökulmasta kaupungille syntyvät kustannukset yleiskaavassa esitetyn fyysisen kaupunkiympäristön toteuttamisesta on mahdollista rahoittaa yleiskaavan mahdollistaman rakennusoikeuden määrää optimoimalla sekä rakennusoikeuden myynnin, tonttien vuokran ja maankäyttömaksujen avulla. Arviointi oletuksineen osoittaa, että kohdealueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon kohdealueiden rakennusoikeuden määrä ja sen hinnoittelu suhteessa toteutettavaan infraan ja sen kustannuksiin (taloudellisuuden optimointi). Näin varmistetaan, että kohdealueiden toteuttaminen on kaupungille kaavataloudellisesti kannattavaa.

Jatkotyöskentely

Selvityksen tuloksia hyödynnetään yleiskaavan toteuttamishjelmassa sekä lähtötietona asemakaavoituksen vaikutustenarvioinnissa. Selvitys auttaa tunnistamaan, mitkä uuden yleiskaavan mahdollistamat alueet olisivat kokonaiskestävyydeltään potentiaalisesti kannattavia tai riskialttiita toteuttaa.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on tarpeellista tehdä tapauskohtaisesti tarkemman tason kaavataloudellista arviointia, jossa tarkennetaan esimerkiksi infralaskelmia. Myös alueiden toteuttamisen verotulovaikutuksia voi olla aiheellista arvioida hienovaraisemmin, joskin verotulovaikutusten ennakointi on haastavaa. Jatkossa osayleiskaava- ja kaavarunkotason kaavataloudellista arviointia on syytä pyrkiä tekemään toimialan sisäisenä työnä niiltä osin kuin se on käytettävien resurssien ja työkalujen puitteissa mahdollista. Vaativa kaavataloudellinen arviointi edellyttää jatkossakin myös konsulttitoimeksiantona laadittavia töitä.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.5.2024 § 9

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä selvityksen raportti jatkotyöskentelyn pohjaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan Yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla
- Tiivistelmä: Vantaan Yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Yleiskaavasuunnittelija Matti Sahlberg, puh. +358 40 353 9598
matti.sahlberg[at]vantaa.fi