

YLEISKAAVA LAAJALAHTI-KOUVOLANTIE

YLEISKAAVAN TALOUDELLISUUDEN, MITOITTAMISEN JA TOTEUTTAMISEN ARVIOINTI

pvm. 9.12.2014



Kuva © Lentokuva Vallas

SISÄLLYSLUETTELO

1	YLEISTÄ	1
1.1	Maankäytöstä aiheutuvat (yhdys)kuntatalouden kustannukset ja tuotot.....	1
1.2	Arvioinnin laatijat	2
2	KUNTATALOUDEN ARVIOINTIPERUSTEET	2
2.1	Arviointiperiaatteet ja lähtökohdat	2
2.2	Olemassa olevat verkostot ja yhdyskuntarakenne	4
2.3	Alueet ja pinta-ala- sekä määrätiedot	5
2.4	Asukas- ja työpaikkamääräarvio.....	18
2.5	Rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset (ns. kynnyuskustannukset)	19
2.6	Suunnittelukustannukset	26
2.7	Katujen- ja yleisten alueiden rakentamisen ja kunnossapidon kustannukset	27
2.8	Kunnallisteknisten järjestelmien rakentamisen ja kunnossapidon kustannukset sekä tulot.....	28
2.9	Rakennuslupamaksut.....	30
2.10	Kiinteistövero.....	31
2.11	Tonttien myynti- ja vuokratulot.....	32
2.12	Tulo- ja yhteisövero	33
3	YHDYSKUNTATALOUDELLISUUS.....	33
4	KUNTATALOUDELLISUUSARVIO	35
4.1	Ulkoiset kustannukset (kynnyuskustannukset).....	35
4.2	Maanhankinta.....	37
4.3	Alueiden toteuttamisen kustannukset (menot) ja tulot	37

Kirjalliset lähteet

Maarakennuskustannusindeksi; Tilastokeskus; elokuu 2014

Kauppahintatilastot 2009; Maanmittauslaitos

Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa;

Valtionvarainministeriö; 2014

Kiinteistöverotuspäätös 2013; Verohallinto; 2013

Kiinteistöverotuspäätös 2014; Dn: A34/200/2014; Verohallinto; 2014

Vakituisen ranta-asutuksen kuntataloudelliset vaikutukset, Suomen ympäristö 39;

Ympäristöministeriö; 2007

Verotietoa 64, Kuntien verot 2012 – missä maksat eniten?; Veronmaksajat; 2012

Liitteet

Mitoituskartat

Asukas- ja työpaikkamääräarviotaulukko

Tulo - meno taulukko alueittain

Tulo - meno yhteenvetotaulukko

1 YLEISTÄ

1.1 Maankäytöstä aiheutuvat (yhdys)kuntatalouden kustannukset ja tuotot

Maankäytöstä eli suunnittelusta ja maapolitiikasta, aiheutuvat kuntatalouden kustannukset eli menot sekä tuotot eli tulot jakautuvat suoriin ja epäsuoriin menoihin ja tuloihin. Seuraavana on yksinkertaistetusti esitetty erilaiset merkittävät kunnan talouteen vaikuttavat meno- ja tuloerät.

Suoria menoeriä ovat kunnan yhdyskuntarakennetta muodostavien alueiden, kuten asuin-, kauppa-, teollisuus-, yms. alueiden maanhankinta-, suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokustannukset. Suoria tuloeriä ovat valmiiden tonttien myynti- ja vuokratulot, kiinteistövero, kunnallisteknisten järjestelmien liittymismaksut ja myyntitulot kuten vesimaksut sekä erilaiset rakentamisessa tarvittavat lupamaksut kuten rakennuslupamaksut.

Epäsuoria menoeriä muodostuu alueiden asukkaille ja yrityksille tarjottavista palveluista, kuten sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimintapalveluista. Epäsuoria tuloeriä alueilta muodostuu yhteisö- ja tuloverotuksesta ja erilaista palveluista perittävät maksuista sekä asukkaiden ja yritysten alueelle luomasta taloudellisesta toimeliaisuudesta ja siitä syntyvästä verotuotosta.

Menoista osa on kertainvestointeja ja osa niistä aiheuttaa jatkuvia hoito- ja ylläpitokuluja eli ns. kiinteitä kustannuksia. Myös tuloerät jakaantuvat kertaluonteisiin ja jatkuviin tuloeriin. Kertaluonteisia ovat mm. erilaiset liittymis- ja lupamaksut ja tontin myyntitulot. Jatkuvia taas ovat mm. kiinteistövero-, vuokratuotot sekä myyntitulot kuten vesimaksut.

Kuntatalouden lisäksi kunnan maankäyttö vaikuttaa myös muihin toimijoihin ja kun nämä huomioidaan, voidaan puhua yhdyskuntatalouden kustannuksista ja tuotoista. Muita toimijoita ja niihin kohdistuvia kustannusvaikutuksia ovat: valtion mm. suojele- ja virkistysalueiden maanhankintakustannukset, liikenteen ja teknisen huollon rakenteiden rakentamis- ja kunnossapitokustannukset. Asukkaille aiheutuvat asuntojen rakentamis- ja kunnossapitokustannukset sekä liikkumisesta aiheutuvat liikennekustannukset. Yrityksille aiheutuvat mm. energiaverkostojen rakentamis- ja kunnossapitokustannukset, toimitilojen rakentamis- ja kunnossapitokustannukset sekä tavaraliikenteen kustannukset. Lisäksi tulevat vielä mm. aikaisemmin mainituista erilaisista veroista ja maksuista aiheutuvat kustannukset sekä valtion verotuksen kustannukset. Myös tuloja muodostuu muille toimijoille: mm. myyntitulot maan myynnistä sekä erilaisista maksuista kuten energian myynnistä ja liittymismaksuista sekä alueiden ja rakennusten rakentamisesta ja kunnossapidosta. Yleistetyksi yhdyskuntataloudessa toisen tahon menot ovat siten toisen tuloja ja päinvastoin.

Alueiden rakentamisella ja niille sijoittuvien rakennusten ja muiden tilojen rakentamisella sekä niihin sijoittuvilla yrityksillä on myös nk. kerrannaisvaikutuksia talouteen. Tällaisia ovat mm. investoinnit eli esimerkiksi rakentamisen kerrannaisvaikutukset, investoinnin tuotantovaikutukset kerrannaisvaikutuksineen sekä investoinnin työllisyysvaikutus kerrannaisvaikutuksineen. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi rakennuksen rakentaminen eli investointi tuo paikkakunnalle rakentamisesta suoraan aiheutuvan työn ja materiaalien kaupan lisäksi mm. rakennustyöntekijöiden asumisesta, liikkumisesta ja muista palveluiden tarpeesta syntyvää kauppaa ja palveluiden käyttöä/ostoa, joka taas siirtyy vastaavasti eteenpäin esimerkiksi kyseisten palveluiden tarjoajien lisääntyneenä

työllistämistarpeena ja lisääntyneenä kannattavuutena. Tämän lisäksi rakennukseen sijoittunut yritys työllistää ja myy tuotteita tai palveluita vastaavanlaisin kerrannaisvaikutuksin. Julkinen sektori saa tuloja tällaisten investointien kaikissa vaiheissa, yhteisö-, kiinteistö-, arvonlisä-, hyödykeveroina ja työntekijöiden palkkatulon verotuksena.

1.2 Arvioinnin laatijat

Arviointiraportti on laadittu Heinolan kaupungin kaavoitusyksikössä maankäyttöosaston kaavoituspäällikkö Marko Luukkosen ohjauksessa. Asiantuntijoina kiinteistörekisterinhoitaja Ritva Salo, kiinteistösihteeri Tiina Lehtinen, veroprojektin projektipäällikkö Tuija Lilja, kiinteistöinsinööri Juho Lumme, kaavasuunnittelija Irene Översti, toimistoarkkitehti Juha Poskela, vesihuoltoinsinööri Kalle Maaranen ja kunnallisteknisen puolen suunnittelija Jari Rautiainen. Raportin laatija Juha Poskela.

2 KUNTATALOUDEN ARVIOINTIPERUSTEET

2.1 Arviointiperiaatteet ja lähtökohdat

Osayleiskaavan uuden rakentamisen alueet jaotellaan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuviin täydentäviin alueisiin, uusiin alueisiin ja reservialueisiin. Kustannuksien ja tulojen arvioinnin pohjana on osayleiskaavan pohjalta laaditut mitoitusluonnokset, joissa on tutkittu karkeana karttatarkasteluna alueiden tonttien maksimimääriä perustuen mm alueen topologiaan, maaperään ja sijaintiin. Yleiskaavan yleispiirteisyyteen pohjautuen arvioinnista saatavat euromäärät ovat yksittäisinä suuntaa antavia mutta kuitenkin kokonaisuutena sekä osakokonaisuuksien osalta tarkkuudeltaan lähellä todellisia kustannuksia ja tuloja. Näin päästään kiinni eri alueiden kustannusten ja tulojen kokoluokkiin sekä niiden kannattavuuteen. Kannattavuudella tarkoitetaan alueen kustannusten ja tulojen suhdetta. Kannattavuudessa on myös huomioitava, että alueet saattavat olla kannattamattomia rakentaa verrattuna esimerkiksi niistä saataviin myyntituloihin, mutta pidemmällä aikavälillä niiden kannattavuus koko yhdyskuntarakenteen ja -talouden kannalta saattaa silti olla positiivinen.

Perusperiaatteet

Raportissa arvioidaan maankäytön suunnittelusta eli kaavoituksesta aiheutuvia suoria uusia menoja ja tuloja kunnalle eli kuntataloudellisia vaikutuksia. Arviointi tehdään olemassa olevien alueiden yhteyteen osoitetuille täydentäville alueille keskimääräisistä toteutuneista hintatiedoista ja suunnittelu- sekä rakentamiskustannuksista. Laajalahden uuden alueen kustannukset alueen käyttöön ottamiseksi (tontin luovutus) on tutkittu alkujaan jo 605/Ak Laajalahti asemakaavan perusselvityksinä olevien kaavarungon, rakentamiskustannusarvion sekä vesihuollon yleissuunnitelman yhteydessä, joita on käytetty myös Laajalahti-Kouvolantien osayleiskaavan perusselvityksinä. Tässä raportissa kootaan yhteen Laajalahden uuden alueen olemassa olevien selvitysten tulokset sekä verrataan niitä osayleiskaavan aluevarauksien perusteella tehtyihin mitoitusluonnoksista saatuihin kustannusarvioihin.

Reservialueet ovat osayleiskaavassa merkintänsä mukaisesti reservialueita, joita ei ole tarkoitus lähtökohtaisesti toteuttaa, vaan niillä on kaavassa varauduttu sekä kaavan ylittävään tarpeen osoittamiseen, että ennakoimattomaan muutokseen kuten jonkin muun vastaavan maankäyttöä olevan alueen toteuttamiskelvottomuuteen. Reservialueiden rakentamiskustannukset on kuitenkin arvioitu vertailtavuuden ja rakennuskustannusten

suuruusluokan selvittämiseksi. Reservialueet arvioidaan joka tapauksessa erikseen, mikäli niiden toteuttamiselle ilmaantuu tarve. Arviointi tehdään asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Uusien alueiden sekä täydennysalueiden kunnossapitokustannuksia arvioidaan Infrarakentamisen kustannushallinta, Hanke- ja rakennusosahinnasto (RIL 321-2-2007) julkaisua käyttäen, sekä verrataan Heinolan kaupungin toteutuneisiin keskimääräisiin hoitokustannuksiin.

Arvioinnissa ei huomioida olemassa olevien alueiden mahdollista arvon nousua tai alenemaa liittyen uusien alueiden rakentamiseen.

Kustannus- ja tuloarviot tehdään nykyarvossa (kustannuksia ja tuloja ei diskontata toteuttamisjärjestyksen mukaisesti), jotta saadaan yleiskuva koko yleiskaavan toteuttamisen kustannuksista ja yhteismitalliset vertailtavat arviot eri alueiden menoista- ja tuloista.

Kustannusarvioinnissa on käytetty Infrarakentamisen kustannushallinta, Hanke- ja rakennusosahinnastoa (RIL 321-2-2007). Raportissa esitettävät kustannusosahinnat ovat siten vuoden 2007 hintatasoa (maanrakennuskustannusindeksi 3/2007). Laskennassa hinnat on korjattu tilastokeskuksen maanrakennuskustannusindeksin 8/2014 mukaisesti:

Indeksi 2000=100	Pisteluku 2014:08	2014:07	2013:08	2014:07 - 2014:08 %	2013:08 - 2014:08 %
Maarakennuskustannukset, kokonaisindeksi	159,2	159,3	157,8	-0,1	0,9
Pohjarakennustyöt	136,7	136,8	138,6	0,0	-1,3
Maarakennustyöt	162,4	162,4	159,7	0,0	1,7
Kalliorakennustyöt	157,8	157,6	153,9	0,1	2,5
Murskaustyöt	155,9	156,0	155,8	0,0	0,1
Päällystyöt	173,4	174,7	176,6	-0,7	-1,8
Vesihuoltotyöt	153,4	153,2	152,5	0,1	0,6
Sillanrakennustyöt	168,9	168,8	163,9	0,1	3,1
Hoito ja kunnossapito 1)	162,2	162,2	161,0	0,0	0,8

1) erillisindeksi

(*maarakennuskustannusindeksi, Tilastokeskus 18.9.2014*)

Olemassa olevat alueet

Osayleiskaava-alueella on rakennettuja olemassa olevia asuin-, työpaikka- ja liikealueita, joilla on olemassa olevaa kaupungin infraomaisuutta eli kunnallistekniikkaa sekä katuverkkoa. Kyseisten alueiden infraomaisuudessa on huolto- ja ylläpitokulut, joita ei arvioida tai lasketa tässä raportissa, koska nämä kulut ovat jo toteutettua ja aiheutuvat siitä huolimatta toteutetaanko osayleiskaavaa tai ei. Raportissa esitetään ainoastaan se, mikäli jokin uusi tai tiivistettävä alue tukeutuu tai käyttää hyväkseen näitä olemassa olevia järjestelmiä. Tällöin kustannukset esitetään ainoastaan mahdollisesti tarvittavan uuden verkoston tai kadun osalta, vaikkakin uudet alueet, asukkaat ja toiminta aiheuttavat myös olemassa olevalle verkostolle lisärasitusta, sijoituessaan niiden yhteyteen. Vaikkakin uuden maankäytön lisääminen olemassa olevien alueiden yhteyteen nostaa olemassa olevan alueen infrastruktuurin hoito- ja käyttökustannuksia, niin kokonaisuutena investointi ja hoitokustannukset ovat kuitenkin pienemmät, kuin uuden alueen rakentaminen. Tällöin

olemassa olevan alueen kustannuksien hyötysuhde kasvaa ja uusille alueille ei tarvitse rakentaa mm. käyttöön ottoon tarvittavia yhteyksiä. Toisin sanoen nk. kynnyskustannuksia ei ole tai ne ovat huomattavasti alhaisemmat kuin täysin uuden alueen rakentamisessa.

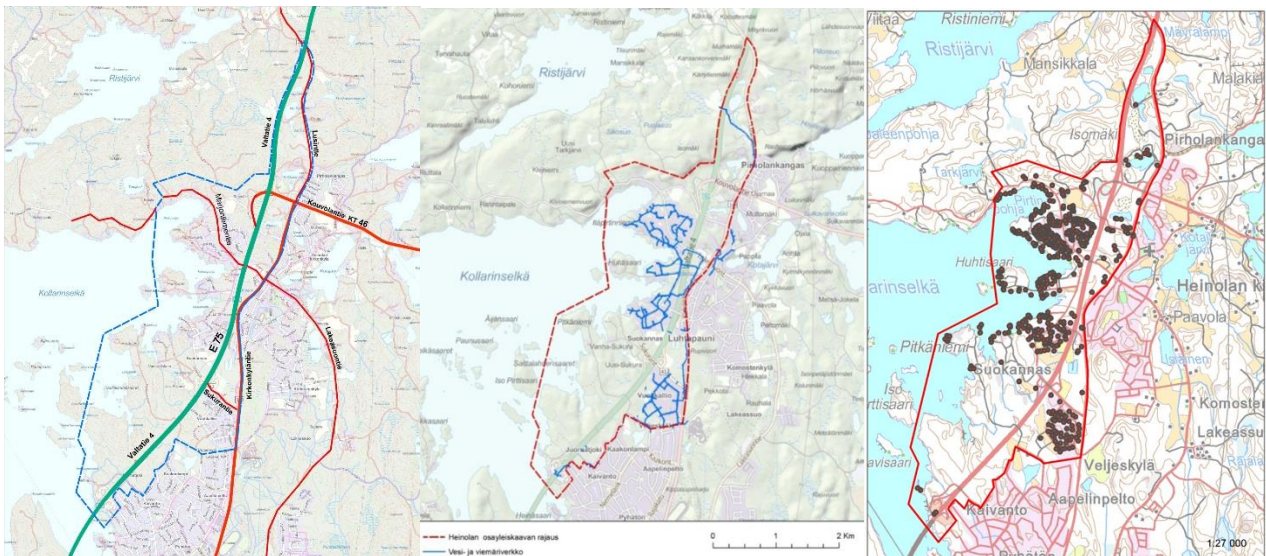
Maanhankinta (kustannukset/korvaukset)

Kunnat pyrkivät pääasiassa kaavoittamaan omistamalleen maalle, joten ensisijaisia uusien alueiden rakennuskohteita ovat kunnan omistuksessa olevat alueet. Pitkäjänteisen ja kestävä maankäyttöpolitiikan mukaisesti kunta pyrkii hankkimaan ennen asemakaavoittamista omistukseensa sellaiset maa-alueet, jotka ovat kunnan kehittämisen kannalta tärkeitä. Vaihtoehtoisesti voidaan laatia maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. maanomistajalta perittävästä kehittämiskorvauksesta maa-alueen asemakaavoittamisen tuomasta hyödystä eli arvonnoususta sekä kunnallisteknisten järjestelmien, katujen ja yleisten alueiden rakentamiskustannuksista.

Maankäyttösopimuksella tehtävässä alueen jalostamisessa (asemakaavoittamisesta) ja rakentamisessa alueen tonttimyynti- ja -vuokraustulot jäävät maanomistajalle. Tällöin myös alueen toteuttamisen ohjaus (tonttien rakentaminen) ei ole kunnan ohjausvaikutuksessa kuin ainoastaan rakentamattomiin tontteihin mahdollisesti kohdistettavan korotetun kiinteistöveron kautta.

Maa-alueiden hankkimisen kustannukset vaihtelevat alueen sijainnin ja ominaisuuksien perusteella ja kunnan pyrkimyksenä on saada maa-alueet ostettua ns. raakamaahinnalla tai vaihtomaamenettelyllä, koska alueelle kohdentuvat ostohinnan lisäksi mm. edellä mainitut alueen rakentamiskustannukset. Tässä selvityksessä ei tarkemmin arvioida maa-alueiden hankintakustannuksia koska ne ovat hyvin usein tapauskohtaisia, jossa otetaan huomioon vastaavien alueiden kauppahinnan lisäksi myös muita alueen ominaisuuksiin ja seikkoihin vaikuttavia tekijöitä. Hinta on osapuolten neuvottelujen välinen tulos. Raportissa esitetään osayleiskaavan toteuttamiseksi tarvittavat maa-alueet ja niiden luokittelu kaupungin omistamiin ja yksityisiin. Viime aikoina Heinolassa on raakamaaostoissa pyritty 1,50 € / m² hintaan, jossa vaihteluväli on noin plus miinus 0,5 €. Tässä selvityksessä käytetään 1,50 € / m² hintaa osayleiskaavan suuntaa antavia maanhankintakustannuksien arvioinnissa.

2.2 Olemassa olevat verkostot ja yhdyskuntarakenne



*Karttakuvat, teistä ja kunnallistekniikasta sekä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
(Kartat Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavan selostuksesta)*

2.3 Alueet ja pinta-ala- sekä määrätiedot

Laajalahti-Kouvolaan osayleiskaavassa on esitetty olemassa olevan yhdyskuntarakenteen lisäksi uusia asuin-, työpaikka-, kauppa- ja teollisuusalueita sekä yksi matkailupalvelun alue. Uusia alueita on osoitettu kaavassa uuden alueen aluevarausmerkinnällä sekä reservialuevarausmerkinnällä. Uudet alueet on pääosin osoitettu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen tai sen jatkeeksi, jotka ovat siten olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäviä ja tiivistäviä alueita. Näistä osalla on olemassa oleva toteutumaton tai lähes toteutumaton asemakaava, jota yleiskaavassa esitetään muutettavaksi toiseen maankäyttömuotoon. Kaavan reservialueet ovat tarkoitettu käyttöön otettaviksi, mikäli alueen muut aluevaraukset on käytetty tai jos ensisijaisesti osoitettuja alueita ei voida käyttää maankäyttövarauksen mukaisesti.

Väestö ja tavoite

Heinolan tavoitteena väestön osalta on pitää väestön määrä suuruusluokaltaan nykyisellä tasolla ja tavoitella maltillista kasvua. Strategisessa yleiskaavassa (tavoitevuosi 2035) Laajalahti on esitetty ensisijaisten, keskipitkällä tähtäyksellä asemakaavoitettaviin kohteisiin.

Kaava-alueella on nykyisin noin 650 asukasta ja se keskittyy pääosin Pirttiniemen alueelle. Osayleiskaavassa on varauduttu alueen asukasmäärän kasvuun noin 300 asukkaalla vuoteen 2035 mennessä strategisen yleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti. Osayleiskaavalla asuinrakentamista ohjataan moottoritien länsipuolella etelän suuntaan, kohti Heinolan kaupungin keskustaa.

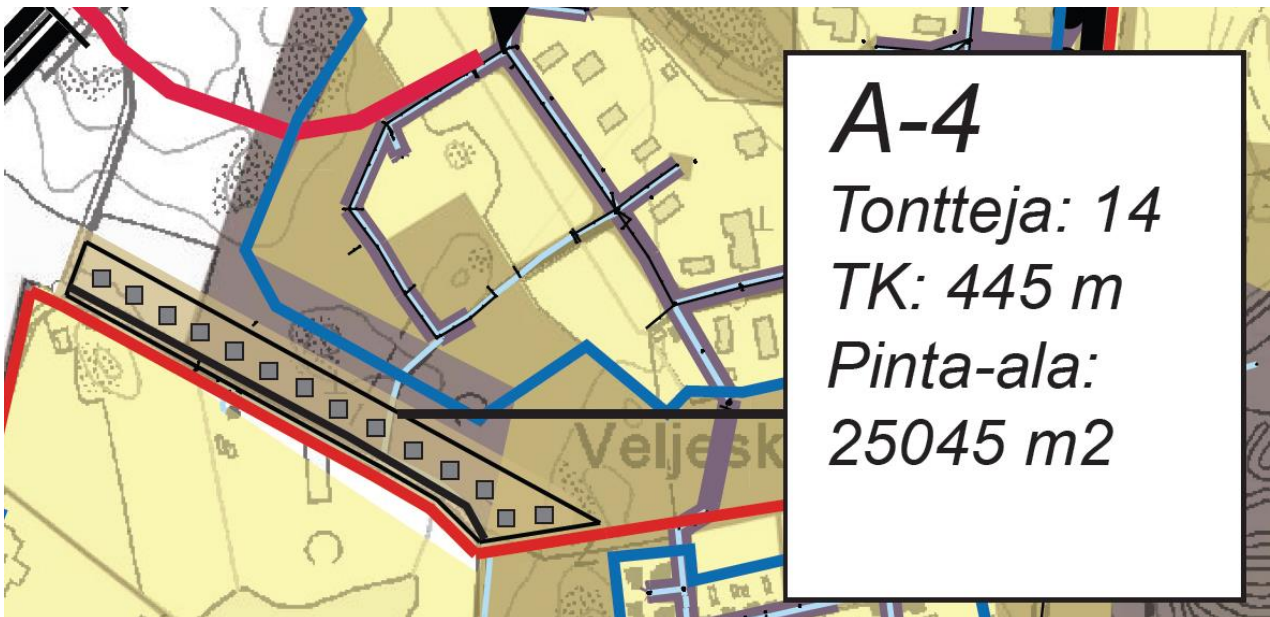
Asukasmäärä johdetaan rakennuspaikkamäärästä (tontit) keskimääräisen asuntokunnan koon mukaan. Vuonna 2013 keskimääräinen asuntokunnan koko oli 2,05 henkeä, vaikkakin pientalojen asuntokunnat asuntotyyppistä johtuen ovat kooltaan keskimääräistä suurempia koska niissä asuu suhteellisesti enemmän lapsiperheitä. Vertailuksi esitetään määrä, jossa on käytetty suomalaisen perheen keskokoa vuonna 2013. Perheen koon mukaan arvioitu määrä esitetään suluisissa ().

	Asutuskunta yhteensä	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4+ henkilöä	Asutuskunnan keskikoko		Vuosi	Perheiden määrä	Perheväestö	Koko väestö	Perheväestön osuus, %	Perheen keskikoko
1960	1 204 385	188 995	245 921	229 824	539 645	3,34	1960	930 572	3 457 474	4 029 803	85,8	3,72	
1970	1 420 723	288 970	323 640	284 336	523 777	2,99	1960	1 036 270	3 855 037	4 446 222	86,7	3,72	
1975	1 567 941	376 904	392 367	322 321	476 349	2,73	1970	1 153 878	3 986 005	4 598 336	86,7	3,45	
1980	1 781 771	482 476	457 667	345 769	495 859	2,64	1980	1 278 102	4 023 091	4 787 778	84,0	3,15	
1985	1 887 710	532 094	514 825	347 127	493 664	2,56	1985	1 331 971	4 108 856	4 910 664	83,7	3,08	
1986	1 916 606	551 369	532 147	345 669	487 421	2,53	1990	1 365 341	4 101 922	4 998 478	82,1	3,00	
1987	1 947 574	573 248	551 640	343 287	479 399	2,50	1991	
1988	1 981 693	600 717	569 977	339 981	471 018	2,46	1992	1 374 961	4 111 580	5 054 982	81,3	2,99	
1989	2 008 531	624 762	583 894	335 155	464 720	2,44	1993	1 377 451	4 114 603	5 077 912	81,0	2,99	
1990	2 036 732	646 229	597 928	332 295	460 280	2,42	1994	1 379 852	4 102 865	5 098 754	80,5	2,97	
1991	2 065 937	668 967	610 619	330 233	456 118	2,40	1995	1 382 970	4 093 038	5 116 829	80,0	2,96	
1992	2 094 204	693 825	619 098	327 772	453 509	2,38	1996	1 386 414	4 086 104	5 132 320	79,6	2,95	
1993	2 119 691	716 052	625 489	326 651	451 499	2,36	1997	1 389 920	4 079 391	5 147 349	79,3	2,93	
1994	2 148 527	740 837	638 086	324 803	444 801	2,34	1998	1 393 793	4 069 211	5 159 646	78,9	2,92	
1995	2 180 934	766 636	652 608	323 921	437 769	2,31	1999	1 397 660	4 059 928	5 171 302	78,5	2,90	
1996	2 198 791	781 901	663 929	321 986	430 975	2,29	2000	1 401 963	4 053 850	5 181 115	78,2	2,89	
1997	2 221 191	799 337	676 422	320 379	425 053	2,28	2001	1 407 759	4 046 205	5 194 901	77,9	2,87	
1998	2 247 206	819 418	692 650	317 842	417 296	2,25	2002	1 411 947	4 042 577	5 206 295	77,6	2,86	
1999	2 272 910	839 316	708 112	315 633	409 849	2,23	2003	1 415 104	4 037 970	5 219 732	77,4	2,85	
2000	2 295 386	856 746	722 437	312 646	403 557	2,21	2004	1 420 781	4 038 055	5 236 611	77,1	2,84	
2001	2 329 343	882 559	741 726	310 149	394 909	2,19	2005	1 426 002	4 037 753	5 255 580	76,8	2,83	
2002	2 354 082	903 440	753 595	307 241	389 806	2,17	2006	1 431 376	4 039 944	5 276 955	76,6	2,82	
2003	2 378 079	923 236	766 068	303 554	385 221	2,15	2007	1 437 709	4 045 561	5 300 484	76,3	2,81	
2004	2 402 091	942 711	777 790	300 491	381 099	2,14	2008	1 444 386	4 051 662	5 326 314	76,1	2,81	
2005	2 429 500	964 739	789 950	297 276	377 535	2,12	2009	1 450 488	4 059 511	5 351 427	75,9	2,80	
2006	2 453 826	983 626	801 068	294 518	374 614	2,11	2010	1 455 073	4 065 168	5 375 276	75,6	2,79	
2007	2 476 505	999 812	811 596	292 140	372 957	2,10	2011	1 460 570	4 069 930	5 401 267	75,4	2,79	
2008	2 499 332	1 014 974	822 639	290 820	370 899	2,09	2012	1 465 733	4 075 094	5 426 674	75,1	2,78	
2009	2 517 393	1 025 658	830 843	291 056	369 836	2,08	2013	1 471 085	4 081 903	5 451 270	74,9	2,77	
2010	2 537 197	1 040 378	837 234	290 767	368 818	2,07							
2011	2 556 068	1 053 070	846 679	289 600	366 719	2,07							
2012	2 579 781	1 069 933	855 816	289 058	364 974	2,06							
2013	2 599 613	1 082 996	864 594	287 960	364 063	2,05							

(Tilastokeskus 21.5.2013)

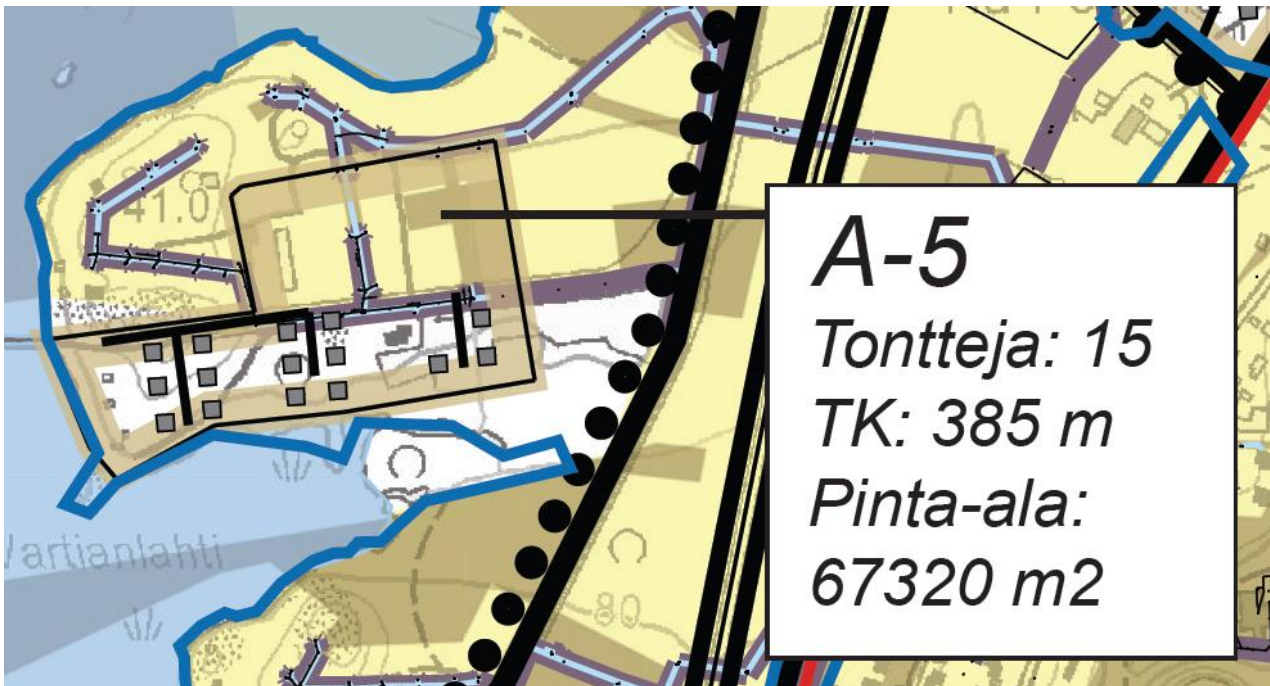
(Tilastokeskus 23.5.2014)

Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvat asuinalueet



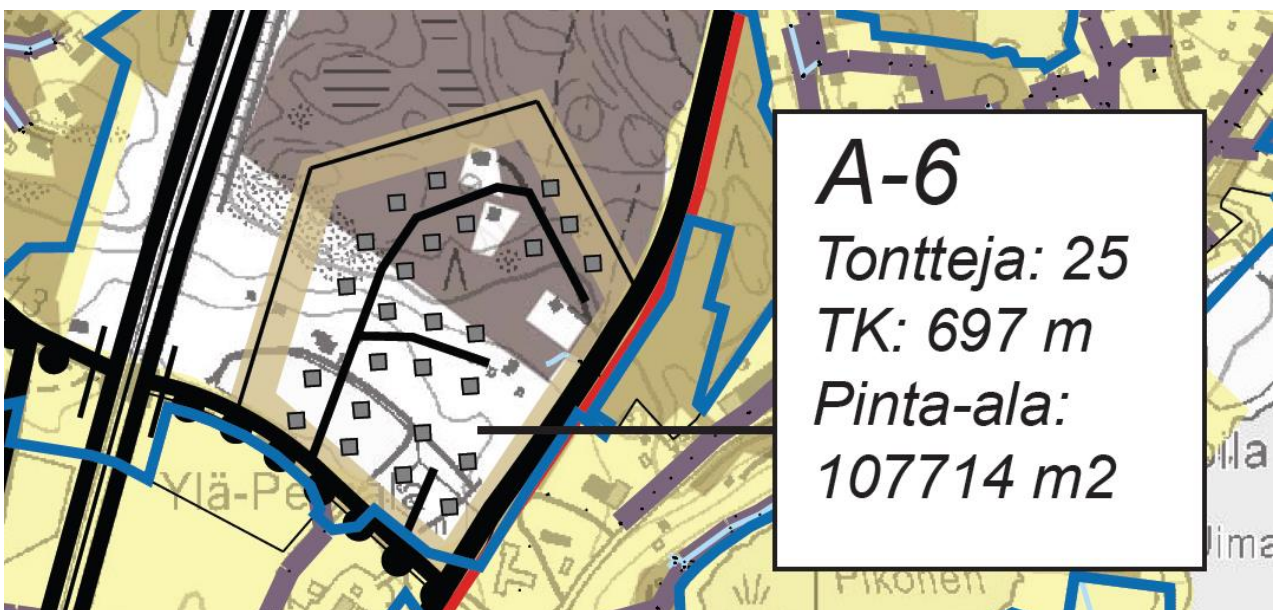
Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä maksimi, alueelle osoitavissa noin 10-14 tonttia)

Vuohkallion alueelle (A-4) on osoitettu uusi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyvä asuinalue. Alueelle on osoitettavissa noin 10-14 uutta pientalotonttia. Mitoitusluonnoksessa on osoitettu 14 tonttia eli noin 29 (39) asukasta. Alue on yksityisessä maanomistuksessa.



Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä maksimi, alueelle osoitettavissa noin 10-15 tonttia)

Sahan alueelle (A-5) on osoitettu uusi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyvä asuinalue. Alueelle on osoitettavissa noin 10-15 uutta pientalotonttia. Mitoitusluonnoksessa on osoitettu 15 tonttia eli noin 31 (42) asukasta. Alue on yksityisessä maanomistuksessa.



Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä: maksimi, alueelle osoitettavissa n. 15-25 tonttia)

Heinolan kirkonkylän keskuksen länsipuolelle on osoitettu aluevaraus (A-6), johon on osoitettavissa noin 15-25 uutta pientalotonttia. Mitoitusluonnoksessa on osoitettu 20 tonttia eli noin 41 (55) asukasta. Alue on osittain kaupungin omistamalla maalla (harmaa alue).

112783 m²

A-7

Tontteja: 2

Pinta-ala:

4715 m²

Ote mitoituksluonnoksesta.

Kirkonkylän Suomäkeen on osoitettu aluevaraus (A-7), johon on osoitettavissa 2-4 uutta pientalotonttia. Mitoituksluonnoksessa on osoitettu 2 tonttia eli noin 4 (6) asukasta. Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

A-8

Tontteja: 23

TK: 836 m

KLV: 426 m

Pinta-ala:

112783 m²

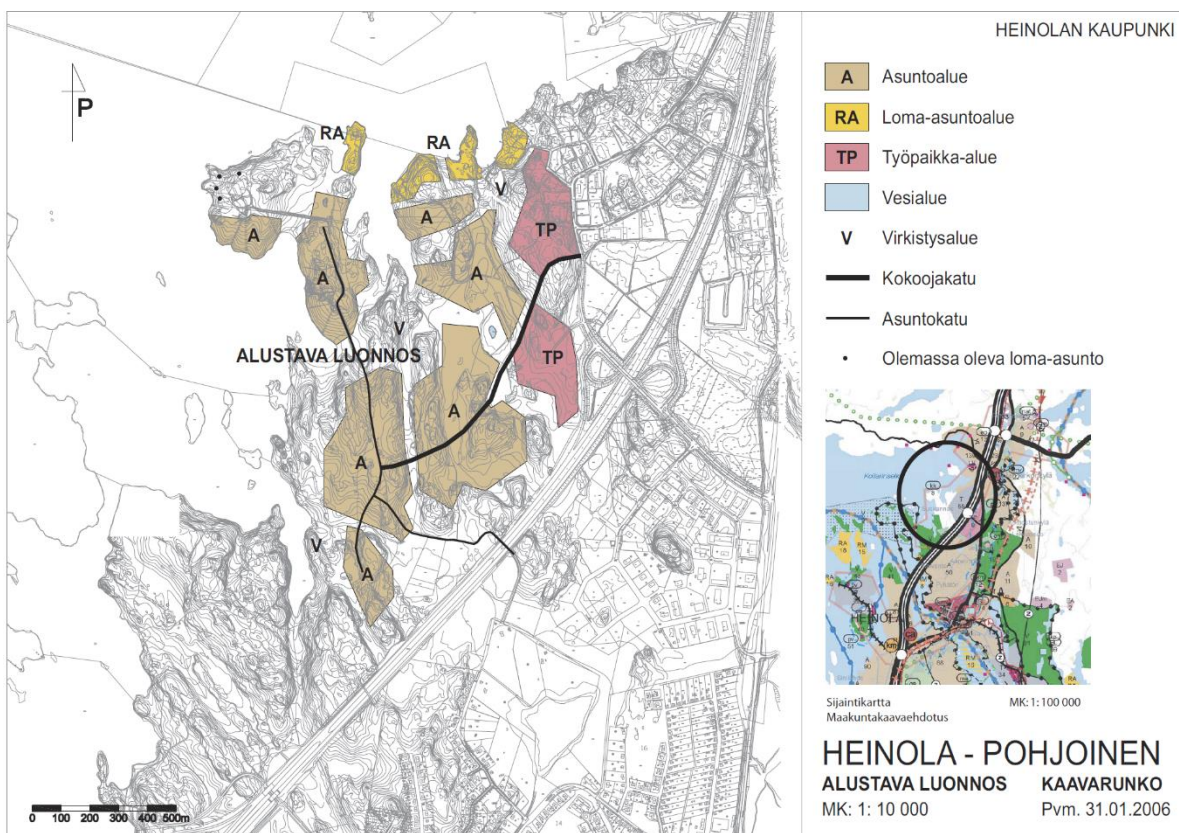
Ote mitoituksluonnoksesta. (Tonttimäärä: maksimi, alueelle osoitettavissa n. 15-30 tonttia)

Kirkonkylän Suomäkeen on osoitettu aluevaraus (A-8), johon on osoitettavissa noin 15-23 pientalotonttia. Mitoituksluonnoksessa on osoitettu 23 uutta pientalotonttia eli noin 47 (64) asukasta. Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

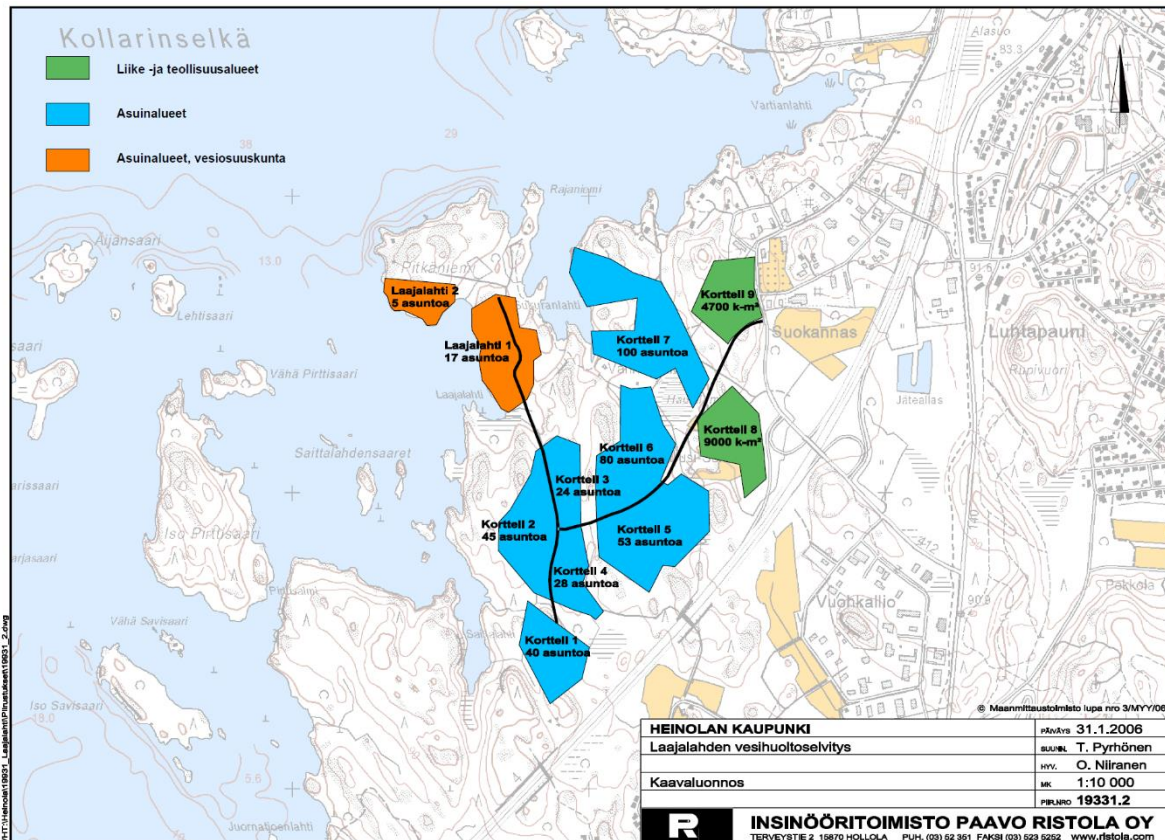
Uudet asuinalueet

Kaavassa on osoitettu uusi asuinalue kolmella erillisellä asuntoaluevarausalueella (A-1, A-2 ja A-3). Alueet on esitetty erillisinä, johtuen alueen maastollisista olosuhteista, viheryhteyksien osoitustarpeesta ja luontoarvojen säilyttämisestä sekä valtatie meluvaikutuksista.

Alueelle on laajalahden asemakaavoitushankkeen (605/Ak Laajalahti) yhteydessä laadittu yleiskaavalliseen tarkasteluun kaavarunko ja vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen, jotka ovat myös Laajalahti-Kouvolaantie OYK:n lähtöaineistoa sekä aluevarausten pohjana. 14.1.2014 päivytyssä osayleiskaavaehdotuksessa aluevarauksia on tarkistettu huomioiden mm. paremmin maasto-olosuhteet, viheryhteydet sekä osayleiskaavan tavoitteena oleva väestömäärä. Kaavarungon kunnallistekniset ja liikenteelliset perusratkaisut ovat kuitenkin samat.

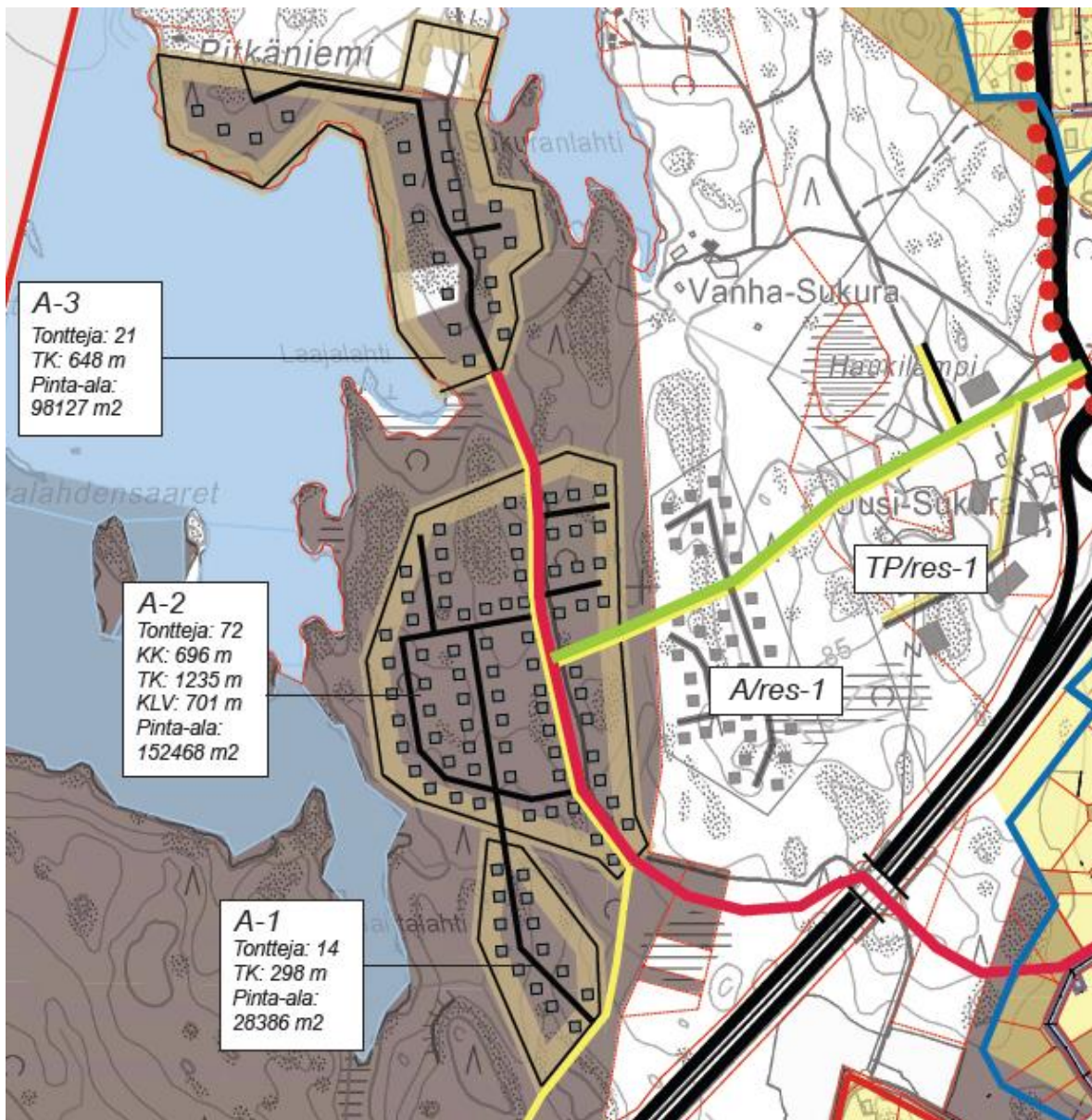


605/Ak Laajalahti asemakaavan kaavarunko



605/Ak Laajalahti asemakaavan vesihuoltoselvitys kaavarungolle

Kaavarungon kokonaismitoitus oli yhteensä 392 asuntoa ja siitä keskimääräisellä asutokunnan koolla (2,05, vuonna 2013) johdettuna n. 804 (1086) asukasta, josta osayleiskaavassa oli esitetty reservialueiksi yllä olevan kuvan kortteli 5 ja 6. Kortteli 7 oli osoitettu loma-asuntojen alueena jossa mahdollisuus muuttaa käyttötarkoitus pysyvään asumiseen (ARA). Korttelissa 7 asukkaita n. 205 (277). ARA-alueen rakentaminen toteutuminen riippuu yksityisten halukkuudesta muuttaa loma-asuntoja pysyvään asuinkäyttöön. Tällöin tulee eteen myös tarvittavat kunnallistekniset ja liikenteelliset ratkaisut, jotka tulevat maanomistajan kustannettavaksi. Reservialueella oli 133 asuntoa / 273 (368) asukasta. Reservialueen rakentaminen tulee kyseeseen, jos kaava-alueella ei ole enää asuinrakentamiseen osoitettavaa maata tai joitain alueita ei voida toteuttaa. Kaavarungon mukaisessa esityksessä osayleiskaavassa uudella asuinalueella oli täten noin 137 asuntoa / 281 (379) asukasta.



Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä: maksimi, alueelle osoitettavissa n. 80-150 tonttia)

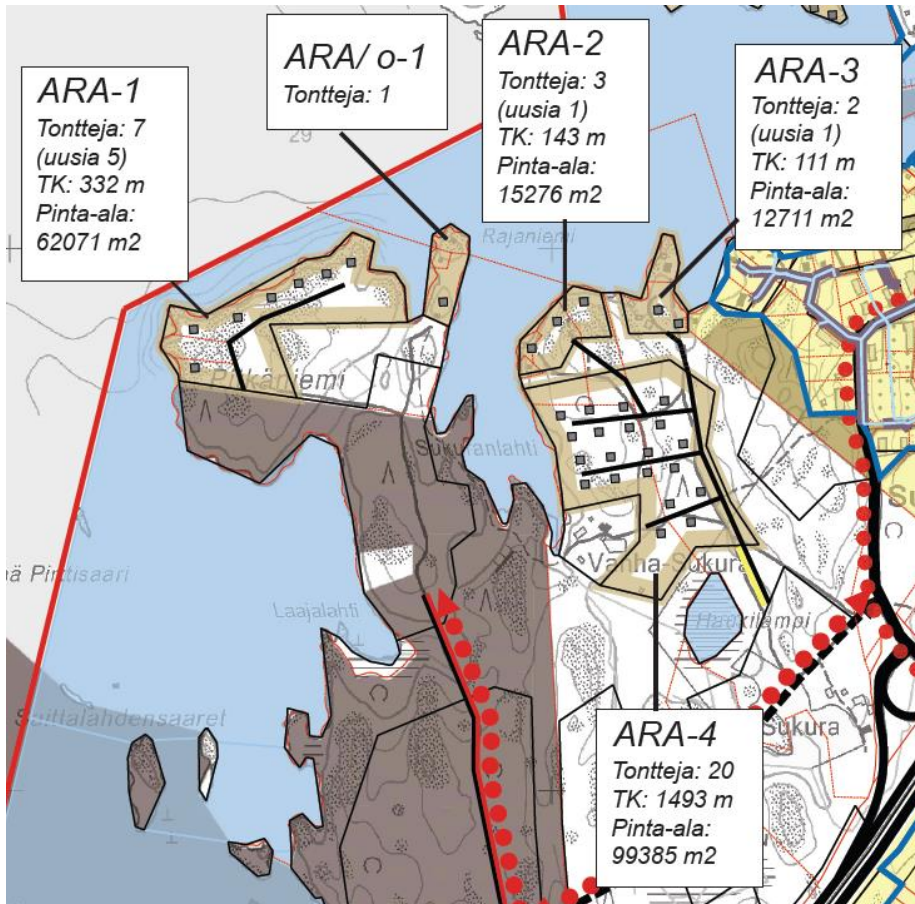
Osayleiskaavaehdotuksen lausuntojen ja muistutusten pohjalta tarkistetussa kaavassa on Laajalahden uusien asuinalueiden laajuutta tarkistettu siten, että sinne on sijoitettavissa n. 80-150 asuntoa. Mitoitusluonnoksessa Laajalahden uudelle asuinalueelle (A-1, A-2 ja A-3) on sijoitettu yhteensä 107 asuntoa / 219 (296) asukasta. Alueet ovat kaupungin omistuksessa (harmaat alueet: kaupungin maanomistus).

Loma-asuntoalueet, joissa mahdollisuus käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyväan asumiseen

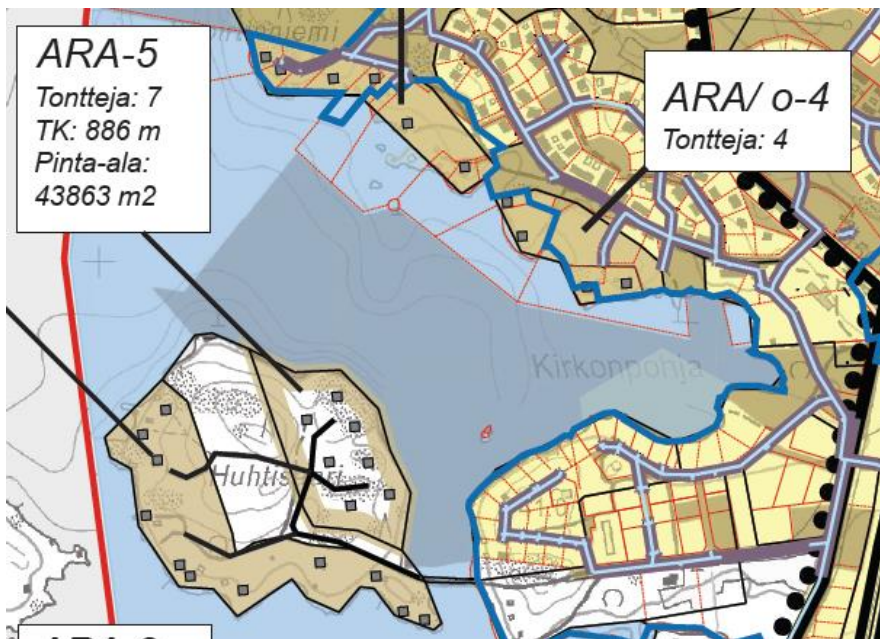
Osayleiskaavassa on osoitettu loma-asuntoalueita (ARA), joita voidaan muuttaa pysyväan asumiseen, kun sille asetetut ehdot täyttyvät. Alueet ovat sellaisia, jotka sijaitsevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyydessä, jolloin niillä tarvittaessa on luontevaa muuttaa käyttötarkoitus pysyväan asumiseen. Alueet on aikaisintaan mahdollista ottaa vakituiseen asuinkäyttöön kun niille on rakennettu kunnallistekniset järjestelmät sekä katuhytyedet. Alueet sijaitsevat, siten että niille johtavien alueiden kulkuyhteydet ja kunnallistekniikka on totetutettava, ennen kuin aluetta voidaan ottaa pysyvän asutuksen käyttöön. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi ARA-1 alueen muuttaminen pysyvän

asumiseen vaatii ensin A-1, A-2 ja A-3 alueiden toteuttamisen. Loma-asuntojen muuttamisen edellytyksien toteuttamisen kustannuksista vastaa maanomistaja. Lisäksi ARA-5 alueella on kohdassa 2.4 eriteltyjä kynnyskustannuksia katu- ja kunnallistekniikan rakentamisesta Huhtisaareen.

ARA-alueilla on joitain olemassa olevia loma-asuntoja, mutta alueet ovat pääosin vielä rakentamattomia. Seuraavassa esitetyissä kuvissa mitoitusluonnoskartoista on tukittu niille loma-asuinkäytössä soveltuvaa määrää, joka sisältää olemassa olevat ja uudet rakennuspaikat. Määrät arvioidaan, jotta saadaan selvitettyä mitoituksellinen asukasmäärä sekä pysyvän asumiseen muuttamisen kustannukset.



Ote mitoitusluonnoksesta. (ARA/o-1 = olemassa oleva, muiden osalla tonttimäärät suuntaa antavia)



Ote mitoitusluonnoksesta. (ARA/o-4 = olemassa oleva, ARA-5 tonttimäärä suuntaa antava)

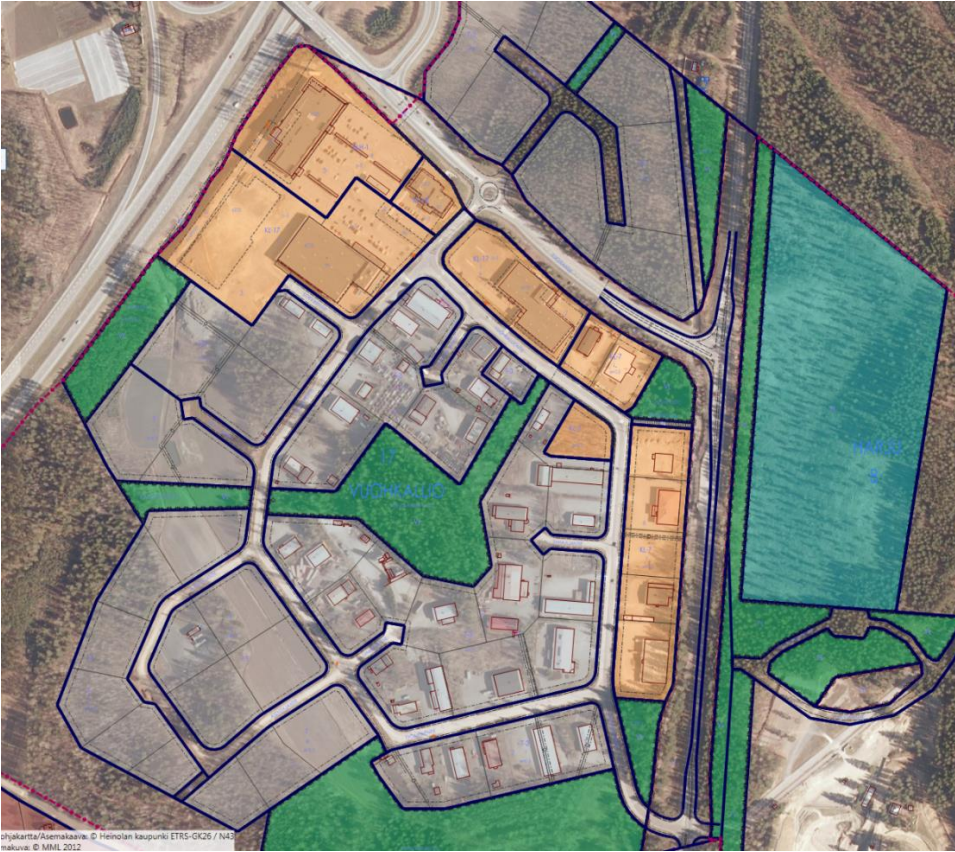
Kaupun alueet

Osayleiskaavassa, eikä myöskään strategisessa yleiskaavassa ole osoitettu Heinolan kaupungin alueelle muita tilaa vaativaan kauppaan osoitettuja alueita, kuin Vuohkallion alueen olemassa oleva ja uusia alue. Alue on siten keskitetysti ainoa kaupungin tilaa vaativan kaupan alue sijaiten hyvin keskeisesti kaupungin taajamarakenteeseen nähden kaupungin keskustan ja kirkonkylän keskustan välissä.

Kaupun mitoituksien perustana on Päijät-Hämeen liiton kanssa maakuntakaavaluonnoksesta käytyjen neuvottelujen tuloksena neuvotellut määrät. Kaupan mitoituksessa osayleiskaavassa tullaan vielä huomioimaan mahdolliset muutoksen maakuntakaavan mitoituksissa.

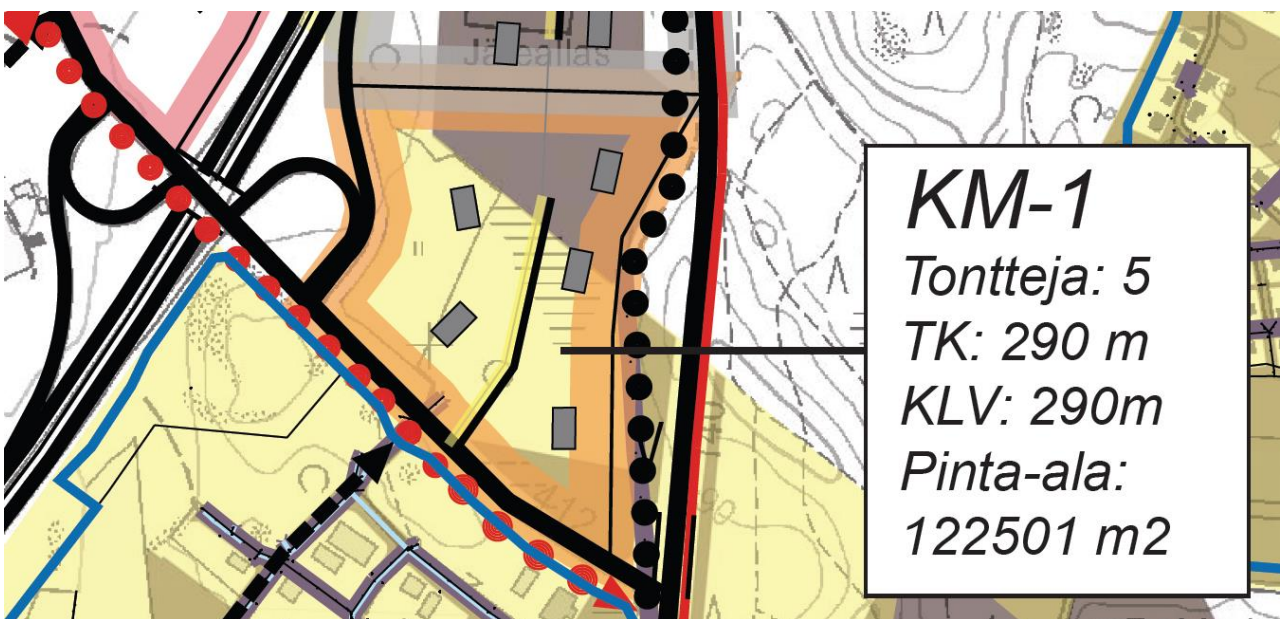
Kaupun suuryksiköiden rakennusoikeuspinta-alaa on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu paljon tilaa vaativaan erikoiskaupan suuryksiköille yhteensä enintään 90 000 k-m² (45 000 + 45 000, uusia ja olemassa oleva alue). Tämä tarkoittaa Vuohkallion alueen olosuhteet huomioiden laskennallisesti noin 6-9 kaupan suuryksikköä riippuen siitä, kuinka alueen eri kaupat tulkitaan suuryksiköiksi (esim. yksittäinen yli 2000 k-m² kaupparakennus tai erikoiskauppojen keskus kuten Retail Park) ja kuinka paljon maapinta-alaa kauppa tarvitsee (mm. varastoalueet ja parkkipaikat). Strategisen yleiskaavan mukaisesti tilaa vaativa kauppa pyritään sijoittamaan Vuohkallion alueelle ja osoittamaan erikoiskauppaa kaupungin keskusta-alueelle.

Nykyisin olemassa olevalle Vuohkallion alueelle, on osayleiskaavaehdotuksessa osoitetusta 45 000 k-m² noin 22 000 k-m² käytetty. Suuryksikköjä (laskennallisia) on neljä. Käyttämätöntä rakennusten rakennusoikeutta olemassa olevalla alueella on siten n. 23 000 k-m². Olemassa olevalle alueelle on alueen rakentuneisuus huomioon ottaen mahdollista rakentaa 1-2 uutta rakennusta (suuryksikköä), riippuen sinne sijoittuvan kaupan laadusta ja suuryksikön tulkintatavasta, kaupan vaatimasta myynti- ja varastointipinta-alasta sekä pysäköintialueista (viite Ympäristöhallinnonohjeita 3/2013, Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus). Toisin sanoen tämä tarkoittaa sitä, että olemassa olevalla alueella on tilaa enintään kahdelle uudelle paljon pinta-alaa vaativalle kaupalle eli tilaa vaativalle kaupalle kuten autokauppa, huonekalukauppa, rautakauppa jne...



Ote ajantasa-asemakaavasta, taustalla ilmakuva. (Oranssilla kaupalliset alueet, harmaalla teollisuusalueet ja vihreällä viheralueet)

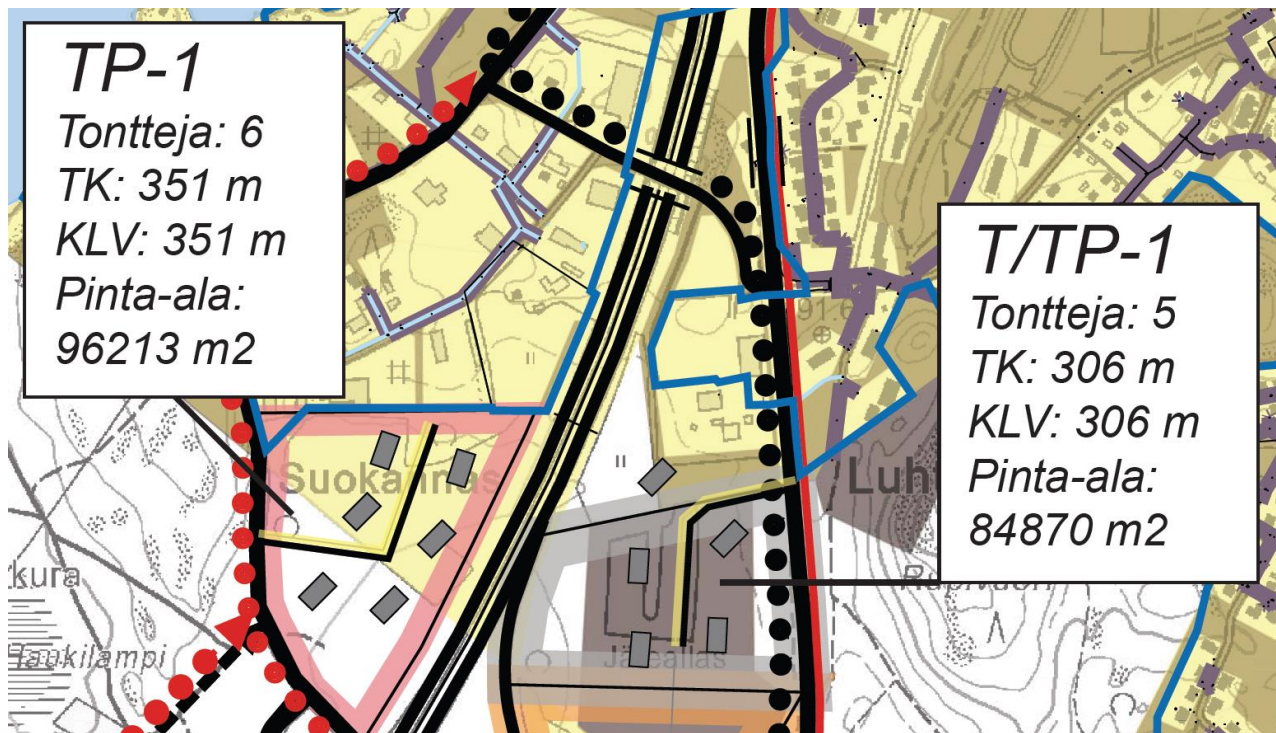
Uudelle tilaa vaativan kaupan alueelle (KM-1) on mahdollista asemakaavassa osoittaa noin 4-8 tilaa vaativan kaupan rakennuspaikkaa (tonttia), riippuen sinne sijoittuvan kaupan laadusta aikaisemmin esitetyllä tavalla. Mitoituskartassa on esitetty 5 rakennuspaikkaa. Aluevarauksen maapinta-ala on n. 1,2 ha, jolloin 45 000 k-m² kokonaisrakennusoikeus on tehokkuudessa esitettyinä noin 0,36.



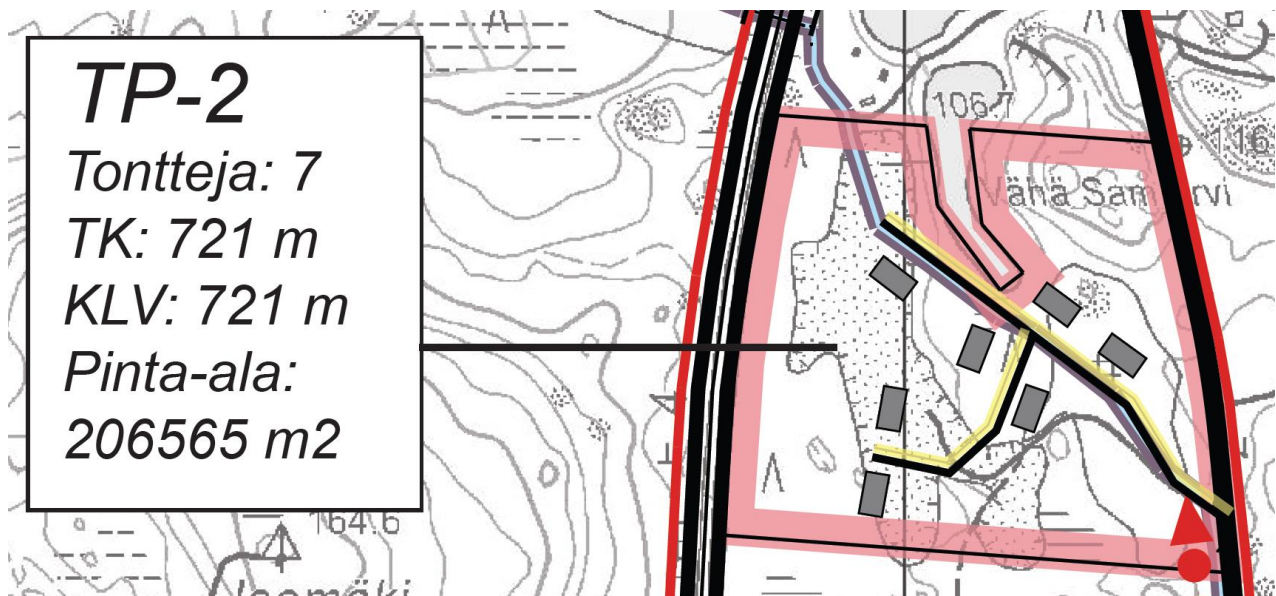
Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä: keskimääräinen)

Työpaikka ja teollisuusalueet

Työpaikka- ja teollisuusalueita on kaavassa osoitettu olemassa olevien nykyisten työpaikka- ja teollisuusalueiden yhteyteen, joten alueilla on ainoastaan alueen tontinluovutuskuntoon rakentamisen kustannukset. Uusia työpaikka-alueita on osoitettu yhteensä 30,3162 ha ja teollisuusalueita 8,4464 ha. TP-1 alueelle on mahdollista sijoittaa 3-10 tonttia, TP-2 alueelle 5-13 ja T/TP-1 alueelle 2-8 tonttia. Mitoitusluonnoksissa alueille on osoitettu yhteensä 13 työpaikka- ja 5 teollisuus tonttia.



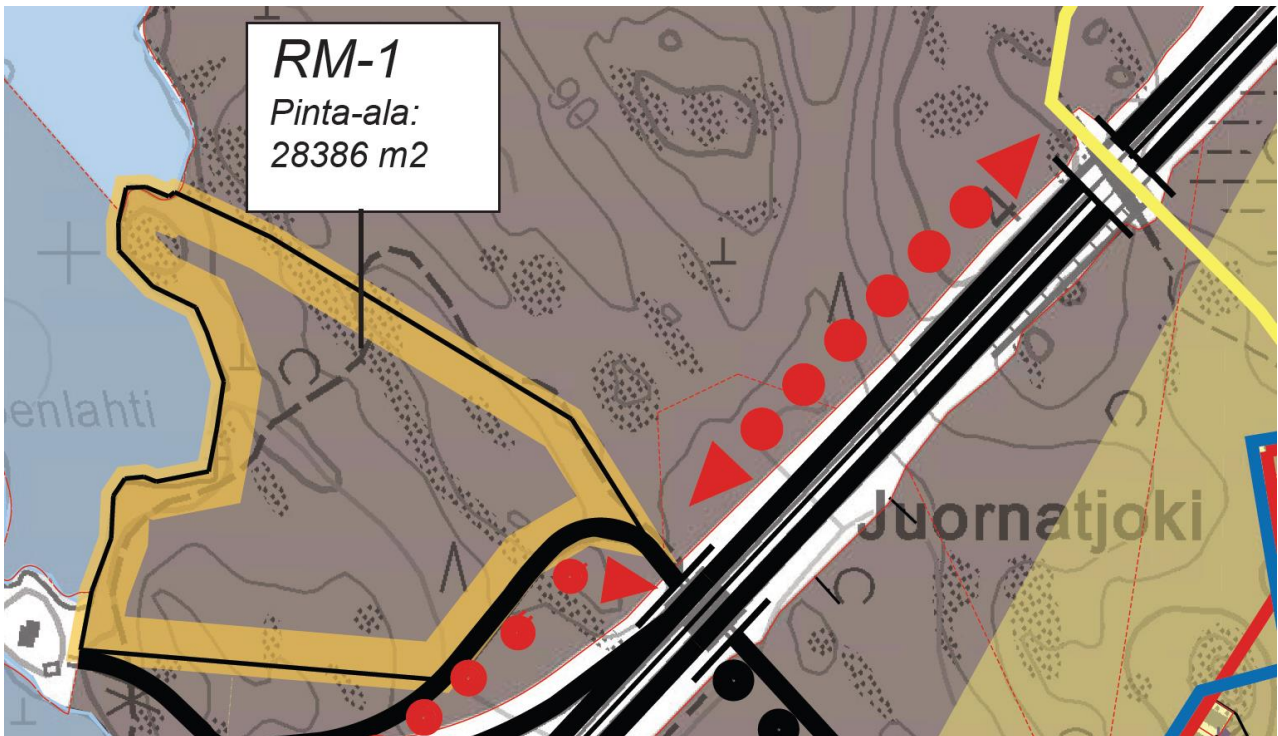
Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä: keskimääräinen)



Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä: keskimääräinen)

Matkailualue

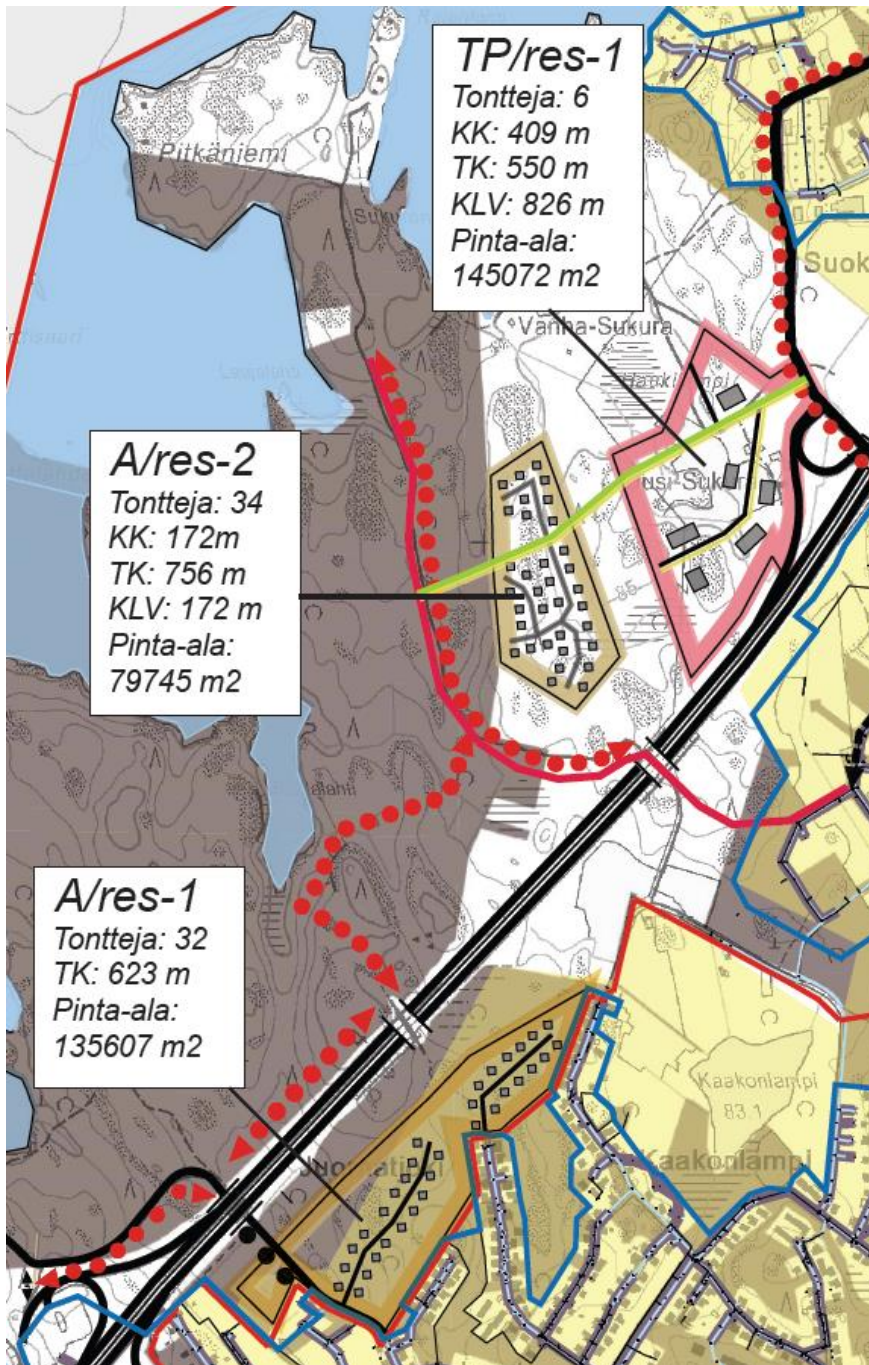
Maankäyttö- ja rakennuslain 91 § mukaisesti matkailuhanketta varten laadittavan asemakaavan toteuttamisvastuu kadun ja muiden yleisien alueiden osalta voidaan siirtää maanomistajalle tai -haltijalle. Osayleiskaavassa osoitettu matkailupalveluiden alue on näin ollen hankkeeseen ryhtyvän kustannuksia. Toisaalta alueelle on nykyisin jo olemassa oleva katuyhteys sekä kevyenliikenteen väylä, joten kustannukset ovat väylän mahdolliseen parantamiseen liittyviä. Vastaavasti myös kunnallisteknisten järjestelmien rakentaminen kuuluu hankkeeseen ryhtyvän vastuulle. Matkailualueella ei siten ole kunnan taloutta rasittavia kustannuksia, mutta toteutuessaan sillä on kuntatalouden tulopuolen ja yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.



(Ote mitoitusluonnoksesta)

Reservialueet

Osayleiskaavassa on osoitettu reservialueita, joita ei huomioida kaavan tavoitemitoituksessa. Näillä reservialueilla on mitoitusluonnosten mukaisesti noin 130 pientalotonttia ja 11 työpaikka ja teollisuustonttia. Osalla on myös rakentamiskuntoonsaattamiskustannuksia, jotka käsitellään kohdassa 2.4.



Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä: maksimi)



Ote mitoitusluonnoksesta. (Tonttimäärä: maksimi)

2.4 Asukas- ja työpaikkamääräarvio

Edellä esiteltyjen alueiden yhteenlaskettu uusien asukkaiden määrä vaihtelee 381 – 515 henkilön välillä, joka on laskettu tonttien maksimimäärällä eri alueilla ja suomen keskimääräisellä asuntokunnan tai perheeseen koolla arvioituna (vuonna 2013). Kyseisessä määrässä huomioitavaa on se, että siinä ei ole mukana reservialueet, joita kaavan mukaisesti ei ensisijaisesti ole tarkoitus toteuttaa, ellei niille tule oikeaa tarvetta. Myös loma-asuntoalueita ei ole laskettu, joita voidaan muuttaa asemakaavoittamalla pysyvästi asumiseen. Kaavan mukaisesti loma-asuntoalueiden muutoksissakin tulee olla selvitykset ja perustelut.

Yleiskaavan työpaikka-alueiden toteutuessa (pl. reservialueet) työpaikkamäärä olisi 300 - 7600 työpaikkaa. Työpaikkojen arvio on hyvin karkea, johtuen eri alojen vaihtelevasta työvoimavaltaisuudesta. Lisäksi epävarmuutta lisää tulevaisuudessa yhä kasvava automatisaatio ja robotisaatio. Määriä on arvioitu sekä alueiden pinta-aloihin perustuen, että arvioituun tonttimäärään perustuen. Pinta-alaan perustuvassa määrässä on käytetty liikene tarpeen arvioinnissa käytettävää lukua 0,9 työpaikkaa / 100 k-m² ja sille muutaman kymmenyksen lisää vaihteluvälin ylärajaksi (1,2). Vertailuksi on otettu arvio keskimääräisestä yrityksen (tontti) työntekijämäärästä, jossa on käytetty arviolukuina 15 (pieni yritys) ja 150 (suuri yritys) työntekijää.

		asukasmäärä		työpaikkamäärä			
		KA asuntokunta	KA perhekoko	vaihteluväli /100k-m ²		vaihteluväli /tontti (yritys)	
		2,05	2,77	0,9	1,2	15	150
OLEMASSA OLEVAAN TUKEUTUVAT ALUEET	A-4	29	39				
	A-5	31	42				
	A-6	51	69				
	A-7	4	6				
	A-8	47	64				
	TP-1			87	1449	90	900
	TP-2			186	3098	105	1050
	T/TP-1			76	1267	75	750
	KM-1			110	1836	75	750
	yhteensä	162	219	459	7650	345	3450
UUDET ALUEET	A-1	29	39				
	A-2	148	199				
	A-3	43	58				
	RM						
		yhteensä	219	296	0	0	0
RESERVIALUEET	A/res-1	66	89				
	A/res-2	70	94				
	A/res-3	131	177				
	TP/res-1			131	2176	90	900
	TP/res-2			96	1600	75	750
		yhteensä	267	360	227	3776	165
LOMA-ASUNTOALUEET	ARA-1	10	14				
	ARA-2	2	3				
	ARA-3	2	3				
	ARA-4	41	55				
	ARA-5	14	19				
		yhteensä	70	94	0	0	0

Asukas- ja työpaikkamäärien arviotaulukko

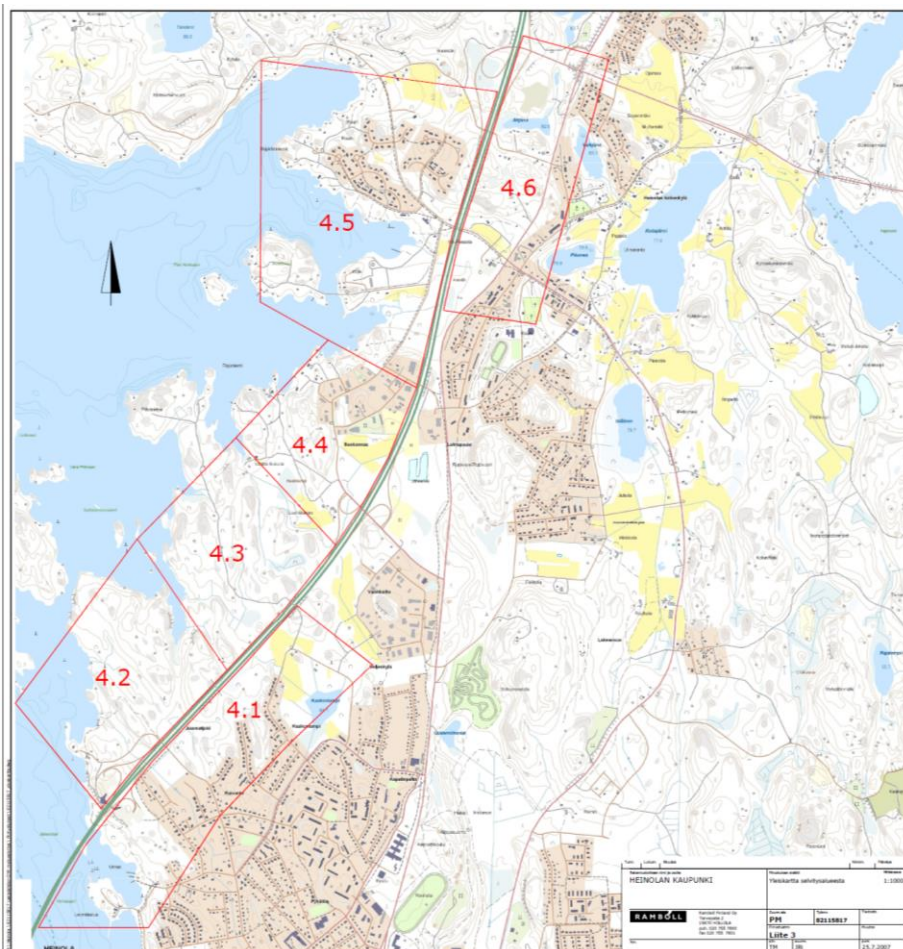
2.5 Rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset (ns. kynnyskustannukset)

Osayleiskaavassa uudet maankäytön alueet sijoittuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen tai jatkeeksi. Ainoaksi kokonaan uusiksi alueiksi on katsottavissa Laajalahden asuntoaluevaraukset (A-1, A-2 ja A-3).

Olemassa olevien alueiden yhteyteen osoitetuilla alueilla on olemassa oleva kunnallistekniikan, katujen ja kevyenliikenteen runkoverkko, jolloin näille alueille ei käyttöön oton kannalta kohdennu kuin alueen sisäiset kustannukset eli tonttien rakentamiskuntoon saattaminen (sisäiset kadut ja yleiset alueet sekä vesihuolto).

Melusuojaus

Kaavan laadinnan yhteydessä on osayleiskaavan alueelle tehty meluselvitys, jossa on tutkittu melun leviämistä sekä tehty ennustemalli tulevaisuuteen. Näiden perusteella on kaavaan esitetty melusuojaustarpeet. Merkityksellisin melunlähde on tiemelu. Osayleiskaavan uusien alueiden osalta valtatie ympäristö on pääasiassa osoitettu teollisuus ja työpaikka- sekä kaupan alueena, joille melusuojausta ei ole samoissa määrin tarvetta rakentaa kuin asuinalueille. Huomioitavaa on, että olemassa oleville alueille on muodostunut tarve melusuojukselle moottoritien rakentamisen myötä. Osayleiskaavassa osoitettujen uusien alueiden kynnyskustannukset melusuojuksen osalta koskevat siis lähinnä Laajalahden uutta asuinuutta sekä kirkonkylän keskuksen yhteyteen sijoittuvaa asuinuutta (A-6). Laajalahden alueen meluennuste, suojaus ja kustannusarvio on seuraavana esitettyjen kartan ja taulukon kohde 4.3. A-6 alueen kohdenumero on 4.6.

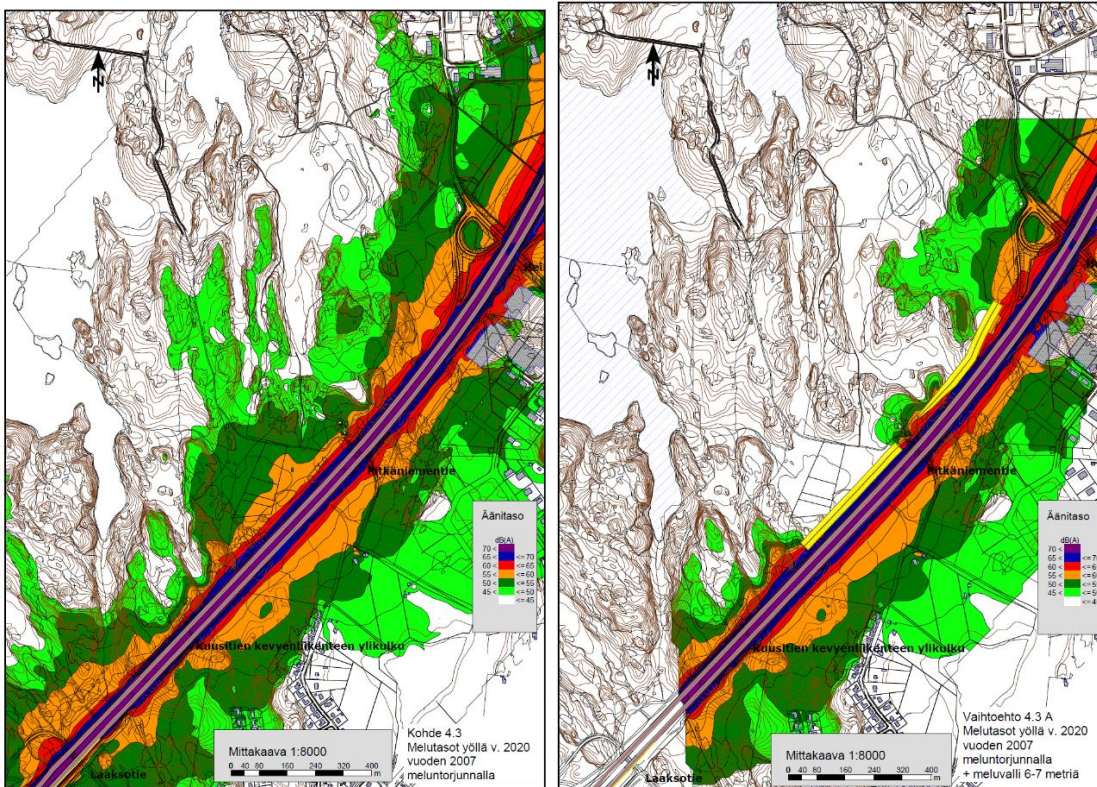


Meluselvityksen tarkastelualueet (kohteet)

Kohde	Este- tyyppi	pituus (m)	h (m)	yksikkö- hinta €/jm	Kustannusarvio €
4.1 olemassa oleva	kaide	330	1	330	
4.1 jatko	kaide	157	1	330	51 810 €
4.1 jatko	kaide	157	1,4	420	65 940 €
4.1 korotus 1->1,4 m	kaide	330	0,4	120	39 600 €
4.1 Sillan maajatko	kaide	136	1,4	420	57 120 €
4.1 Pohjoinen aita	aita	403	2-3	673	271 219 €
4.1 Pohjoinen aita	aita	403	2-3	883	355 849 €
4.1 Pohjoinen kaide	kaide	403	1,4	420	169 260 €
4.2 koko matka kaidet- ta	kaide	313	1,4	420	131 460 €
4.2 sillan kaide	kaide	99	1,4	420	41 580 €
4.2 jatko aita	aita	220	3,28	883	194 260 €
4.2 kaide-aita	yhd.	319			235 840 €
4.3 meluvalli eteläinen	valli	384	7	560	215 040 €
4.3 meluvalli pohjoinen	valli	403	7	560	225 680 €
4.4 melukaide	kaide	624	1,4	420	262 080 €
4.4 meluvalli	valli	303	10	860	260 580 €
4.5 melukaide	kaide	967	1,4	420	406 140 €
4.6 melukaide	kaide	350	1,4	420	147 000 €

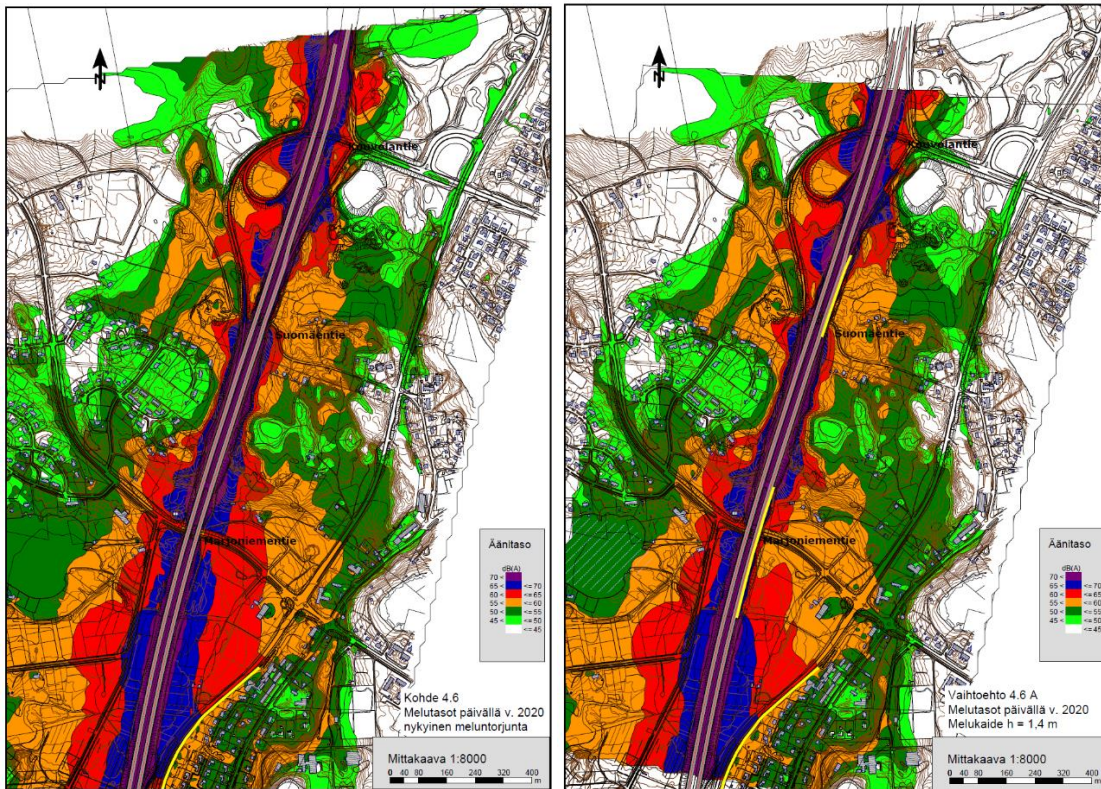
Meluselvityksen kustannusarviot kohteittain

Laajalahden uuden asuinalueen (A-1, A-2 ja A-3) melusuojauskustannukset eteläisen meluvallin osalta ovat selvityksen mukaan noin 215 040 €, joka MAKU-indeksillä korjattuna on n. 284 928 €. Jokaiselle aluevaraukselle erikseen jyvitettyä kustannus on 94 976 € (MAKU) / aluevaraus (A-1, A-2, A-3). Mikäli halutaan suojata myös reservialueet, niin pohjoisen meluvallin kustannukset ovat 225 680 € / 299 026 € (MAKU). Jaettuna aluevarauksille kustannus on 99 675 € / aluevaraus (A/res-2, TP/res-1).



Otteet meluselvityksen melumallinnuskartoista.

Kirkonkylän keskuksen yhteyteen sijoittuvan asuinalueen (A-6) melusuojauskustannukset ovat selvityksen mukaan 147 000 € / 194 775 € (MAKU).

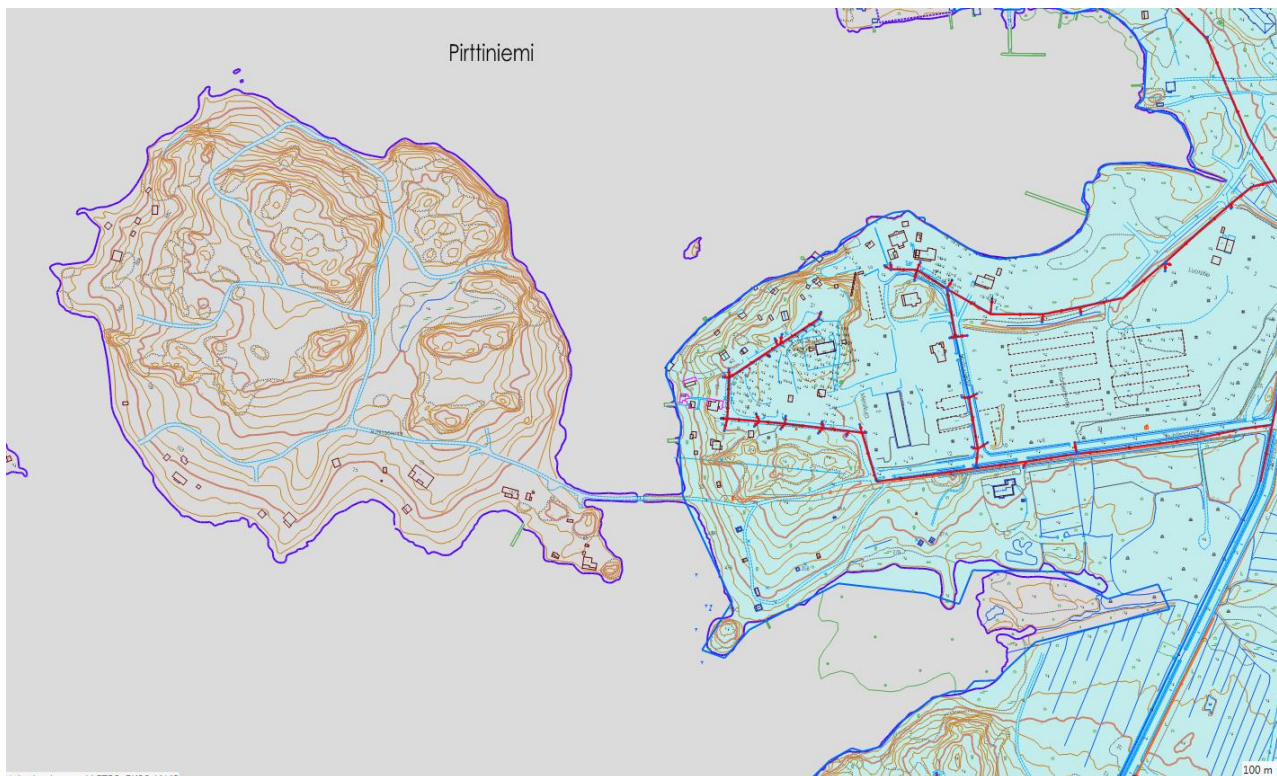


Otteet meluselvityksen melumallinnuskartoista.

Olemassa olevien asuinalueiden osalta saattaa tulla ajankohtaiseksi melunsuojauksen lisääminen, joka on osoitettu osayleiskaavassa. Nämä suojaustarpeet eivät kuitenkaan ole osayleiskaavan toteutuksen näkökulmasta kaavasta aiheutuvia kustannuksia, koska ne tulevat toteutukseen kaavasta riippumatta, mikäli melun määrä olemassa olevilla alueilla lisääntyy liikenteen kasvaessa valtatien mukaisesti. Yhteenvedossa esitetään meluselvityksessä esitetyt melusuojauskustannukset osoitettuna osayleiskaavan uutta rakentamista osoittaville alueille (mitoitusluonnoksien alueet), vaikkakin niiden tarve ei sinänsä kohdistuisi kysesiseen alueeseen. Tällaisia ovat mm. TP-alueet olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä, jossa TP-alue ei välttämättä melusuojausta tarvitse mutta ympäröivä olemassa oleva rakenne kylläkin.

Selvityksessä on esitetty myös reservialueiden melusuojaustarpeet ja kustannukset, jotka esitetään tämän raportin yhteenvedossa, mikäli ne liittyvät kohdassa 2.3. esitettyjen alueiden käyttöön ottoon. Myös KM-1 alueen käyttöön otto voi vaatia melusuojauksen, jonka kustannukset huomioidaan yhteenvedossa.

Kokonaisuudessaan melusuojauksesta aiheutuvat kustannukset osayleiskaavan alueella ovat selvityksen mukaan noin 1,6 – 2 M€, joka MAKU-indeksillä korjattuna on n. 2,1 – 2,6 M€.



Karttaote vesihuollon toiminta-alueesta (vaalea sininen) ja olemassa olevista linjoista (sininen: vesi ja punainen: viemäri)

Huhtisaassa ei ole kunnallistekniikkaa ja se ei tällä hetkellä kuulu vesilaitoksen toiminta-alueen piiriin. Saaren asemakaavoittaminen osayleiskaavan mukaiseksi asuinalueeksi vaatii siten katujen rakentamisen ja kunnallistekniikan viemisen saareen sekä sillan rakentamista katua vastaavaksi. Saarella ei ole kaupungin maanomistusta, joten sen toteuttaminen on maanomistajan vastuulla tai mahdollisesti kaupungin toteuttamisohjelmassa, jos kaupunki hankkii saaresta maata. Mikäli saaren maanomistajat haluavat toteuttaa osayleiskaavan sallimaa loma-asutuksen muuttamista pysyvään asutukseen saarelle, tulee saarelle rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset maanomistajien maksettavaksi. Saari on verrattavissa Hevossaaren kaupunginosassa oleviin Mömmön saareen sekä Korpinmaahan, joista on vastaavanlaisesti valmistelussa kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen. Näissä karkeat kunnallistekniikan ja kadunrakentamisen kustannukset saaren viemiseksi ovat sillan osalta n. 230 000 € ja katujen osalta sisältäen huleveden ja vesihuollon rakentamisen: kokoojakadulle n 1300 €/m ja tonttikadulle 800 €/m. Kustannuksia voidaan pitää myös Huhtisaaren vastaavina kustannuksina. Mitoitusluonnoksessa Huhtisaassa on noin. 500 m tonttikatua.



Ote mitoituksluonnoksesta. (Tonttimäärä: maksimi)



Karttaote ajantasa-asetmakaavasta.

Pirttiniemen kaupunginosassa on olemassa olevaa asemakaavoitettua pientaloaluetta nk. sahan alueella (entinen Helsingin kaupungin saha). Alueella on todettu sahan toiminnasta aiheutuneita pilaantuneita maita. Aluetta on vuosien varrella tutkittu ja puhdistettu. Osayleiskaavassa on viimeisimpien tutkimusten mukaan rajattu alue, jolla voi sijaita edelleen pilaantuneita maa-aineksia. Kyseisellä alueella olevien tonttien maaperä täytyy puhdistaa ennen kuin näitä voidaan luovuttaa. Alue on kuitenkin olemassa olevaa

asemakaava-alueita, joka on kunnallisteknisten järjestelmien piirissä, joten puhdistuksesta aiheutuvat kustannukset ovat edessä osayleiskaavasta huolimatta.

Vesihuollon runkolinjat

Laajalahden uusien alueiden vesihuollon järjestämiseksi alueelle on rakennettava uutta runkolinjaa. Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavaa edeltävässä Laajalahden asemakaavassa on tutkittu laajempaa aluetta yleiskaavallisen tarkastelun kautta. Alueelle on tehty tällöin vesihuollon yleissuunnitelma, jossa on tutkittu mm. runkolinjojen rakentamisen kustannukset alueelle. Osayleiskaavassa osoitettujen uusien alueiden suunnittelu pohjautuu kyseiseen runkolinjasuunnitteluun, joten yleissuunnitelma soveltuu runkolinjankustannusten osalta alueiden vesihuollon kynnyskustannusten selvittämiseen. Hinnat ovat vuodelta 2005, joten hinnat on laskelmissa päivitetty maarakennuskustannusideksi (MAKU) mukaisesti vuodelle 2014.

Liite 2/19931
Heinolan vesihuoltolaitos
Laajalahden vesihuolto

Hinnat (alv. 0%) 21.11.2005/ML
Vesihuollon yleissuunnittelun yksikköhinnat (runkolinjat):

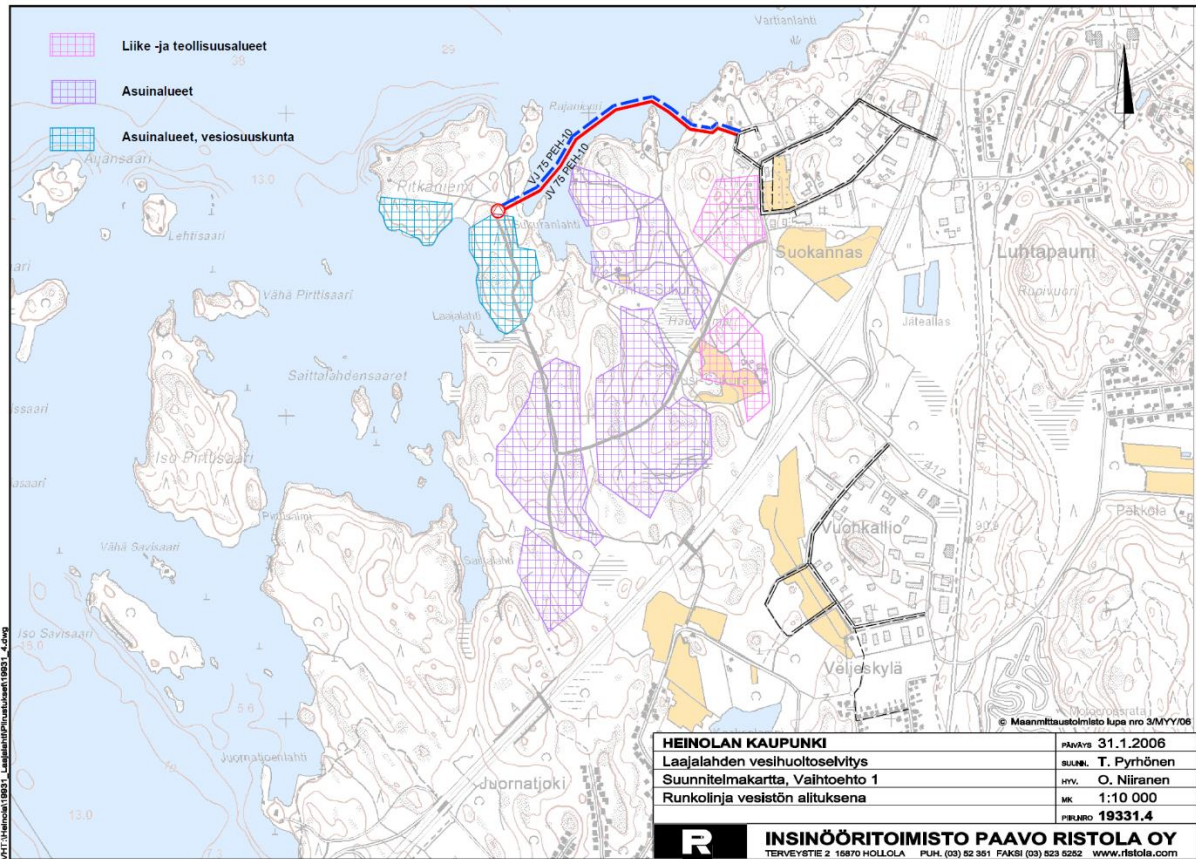
				Laajalahden kiinteistöt		Runkolinjat, vesistöalitus		Runkolinjat, VT4 alitus	
	yht.	materiaali	asennus	mitta (m)	kustannus (€)	mitta (m)	kustannus (€)	mitta (m)	kustannus (€)
paineviemäri Ø (PEH-10)	€/m					970	3 880 €	851	3 404 €
75	4	3	1					431	3 017 €
110	7	4	3						
vesijohto Ø (PEH-10)	€/m	materiaali	asennus						
50	3,5	2,5	1	604	2 114 €				
63	4	3	1			970	4 850 €	851	4 255 €
75	5	4	1					1041	10 410 €
110	10	7	3						
viettoviemäri Ø PVC(SN8)									
110	16,5	13	3,5	470	8 930 €			610	11 590 €
160	19	15	4						
yksikköhintoihin lisätään		materiaali	työt						
maatyöt									
- yhdellä putkella	28 €/m	7	21			970	32 010 €	1041	34 353 €
- kahdella putkella	33 €/m	8	25	1500	49 500 €				
- kolmella putkella	38 €/m	10	28						
louhinta / vaikeat kaivantotyöt	50 €/m			200	10 000 €			400	20 000 €
VT 4 alitus	150 €/m	100	50						20 000 €
kiinteistökohtaiset putket (vj+vj+maatyöt.)	35 €/m	6	24	550	19 250 €				
kiinteistökohtainen pumppaamo	3000 €/kpl			5 kpl	15 000 €				
linjapumppaamo	30000 €/kpl	200€ x PV Ø (sis. maatyöt)				1 kpl	30 000 €	2 kpl	60 000 €
yleiskulut	+10%						4 074 €		16 703 €
Kustannukset Yhteensä				537	115 273 €	970	74 814 €	1892	183 732 €

Hankkeen kokonaiskustannukset
Vaihtoehto 1, Vesistöalitus 190 087 €
Vaihtoehto 2, VT4 alitus 299 005 €

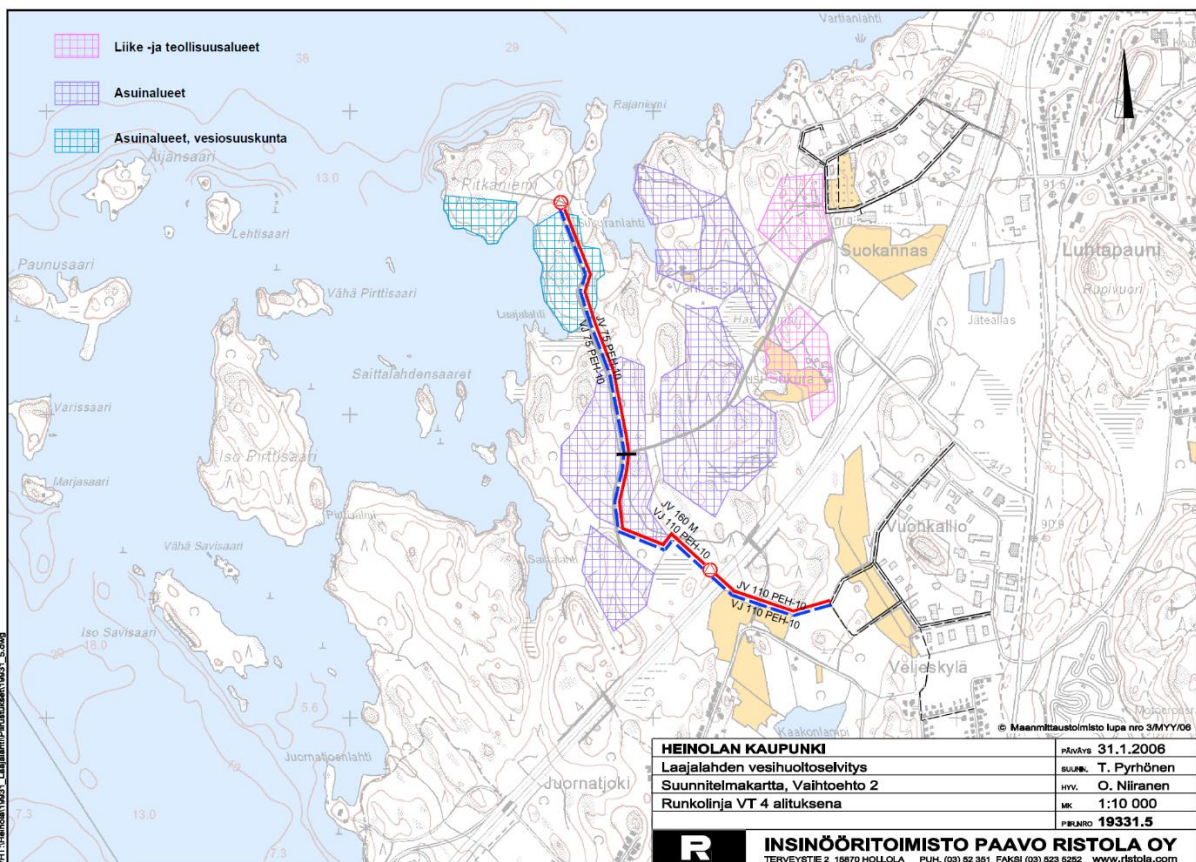
VOK-osuus Kaupungin osuus
190 087 € 187 590 €
111 416 €

(605/Ak Laajalahti kaavarungon vesihuoltoselvitys: kustannusarvio)

Laajalahden asemakaavan kaavarungossa tarkasteltiin kaksi eri vaihtoehtoa vesihuollon runkolinjan viemiseksi alueelle. Vaihtoehto 1. esitettiin vesihuollon järjestäminen vesistöalituksena. Toisena vaihtoehtona esitettiin vesihuollon järjestäminen alueelle moottoritien alituksena nyt osayleiskaavaehdotuksessa esitettyä katulinjauksen mukaisesti. Vaihtoehdossa 1 on tutkittu ensisijaisesti asemakaava-alueen vesihuollon järjestäminen, josta vesihuolto voitaisiin jatkaa muille alueille ja vaihtoehdossa 2 vesihuollon järjestäminen siten, että kaupungin omistamat aluevaraukset voidaan hyödyntää heti. Vaihtoehto 2 sopii osayleiskaavan kustannusten arviontiin runkolinjan kustannusten osalta, koska osayleiskaavan aluevaraukset pohjautuvat asemakaavan kaavarunkoon. Selvityksen mukaisesti vaihtoehdon 2 kokonaiskustannukset ovat 299 005 €. Maarankennuskustannusideksi 2005:n kokonaisindeksi on 137,9 (Tilastokeskus 18.9.2014), joten tällä korjattuna hinta on 412 328 €. Jaettuna osayleiskaavan aluevarauksille se tekee 137 443 € / aluevaraus (A-1, A-2, A-3).



605/Ak Laajalahti kaavarungon vesihuoltoselvitys: runkolinjavaihtoehto 1



605/Ak Laajalahti kaavarungon vesihuoltoselvitys: runkolinjavaihtoehto 2

Kulkuyhteydet

Moottoritien Heinola pohjoinen liittymän (nro. 23) kohdalla olevan Sukurantien maantiesillan kohdalla on jo olemassa olevan maankäytön osata tarve osoittaa kevyenliikenteen yhteys moottoritien ylitse. Yhteyden järjestämisestä on tehty erillinen selvitys, jossa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kevyenliikenteenväylän rakentamiseksi moottoritien yli. Vaihtoehtoina on tutkittu olemassa olevan sillan leveyden puitteissa tehtäviä kaistojen, pientareiden ja keskikorokkeiden uudelleen rakentamista, siten, että kevyen liikenteen väylä mahtuisi sillalle. Lisäksi sillasta on merkitty siltarekisteriin suuri määrä vauriopisteitä eli se on sellaisessa kunnossa, että se ilmeisemmin tulisi samassa yhteydessä peruskorjata. Näin ollen sillan tekninen käyttöikä tulee todennäköisesti vastaan ennen maankäytöllistä tarvetta. Toisena vaihtoehtona on tutkittu sillan kannen leventämistä ja kolmantena vaihtoehtona kokonaan uuden kevyenliikenteen sillan rakentamista. Ensimmäinen vaihtoehto ei ole tiehallinnon ohjeistuksen mukainen, joten sitä ei voida toteuttaa sillan ollessa valtion hallinnon alaisuudessa. Vaihtoehtojen karkeat kustannusarviot sillan rakentamisen osalta ovat seuraavat:

Nykyisen sillan kannen uudelleen järjestely (pelkät pintarakenteet)	n.100 000 € (alv 0)
Sillan leventäminen / viereen rakentaminen	n.500 000 € (alv 0)
Erillinen kevyenliikenteen silta (pelkkä silta, ei liittymäalueelle)	n.400 000 € (alv 0)

Kevyenliikenteen yhteyden rakentamistarve on siis olemassa ja osayleiskaavassa esitetyt uudet työpaikka, teollisuus ja reservialueet täydentävät olemassa olevaa rakennetta alueella.

Laajalahden uuden asuinalueen kulkuyhteydet (KK1) eli katu- ja kevyenliikenteen yhteys alueelle on osoitettu olemassa olevien moottoritien ylittävien siltojen kautta. Rakennettavaa kokoojakatutasoista katuyhteyttä on mitoitusluonnoksen mukaisesti noin 1,5 km ja kevyenliikenteen väylää noin 1,6 km.

Mikäli Laajalahden uuden asuinalueen kevyenliikenteenväylä viedään moottoritien yli kadun vieressä, tulee rakennettavaksi uusi silta katuyhteyssillan viereen. Uuden sillan rakentamiskustannusta voidaan arvioida Heinolan eteläisen liittymän kulkuyhteyksien parantamisselvityksen perusteella, jossa yhtenä vaihtoehtona on kokonaan uuden sillan rakentaminen moottoritien yli. Uuden sillan kustannusarvio on noin 400 000 €.

2.6 Suunnittelukustannukset

Kaavoitus

Raportissa arvioidaan asemakaavoituksesta aiheutuvia kustannuksia. Kaavoituskustannuksiin luetaan kaavanlaadinnan työkulujen lisäksi kaavassa vaadittavien perusselvitysten, kuten luonto, maisema- ja arkeologistenselvitysten kustannukset sekä kaavaan liittyvien yleissuunnitelmien kuten katu- ja kunnallistekniikan yleissuunnittelu.

Arvioidaan kustannuksia siten, että kaavan laadinta tehdään kaupungin omana työnä, tarvittavat selvitykset ja muut liittyvät suunnitelmat tilataan ulkopuolisilta asiantuntijoilta. Arvioinnissa käytetään keskimääräisiä toteutuneita kustannuksia pohjautuen toteutuneisiin kustannuksiin.

Heinolan kaupungin keskimääräisiä asemakaavoituskustannuksia:

selvitykset	0,06 € / m ²
kaavatyö	0,16 € / m ²
laadinta yhteensä	0,19 € / m ²

Katu- ja kunnallistekninen suunnittelu

Toteutettavien alueiden rakentamissuunnitelmat tehdään kaavan laadinnan yhteydessä tehtyjen yleissuunnitelmien pohjalta. Raportissa arvioidaan kustannuksia toteutuneiden rakentamissuunnitelmien keskimääräisiin suunnittelukustannuksiin pohjautuen.

Heinolan kaupungin keskimääräisiä katu- ja vesihuollon suunnittelukustannuksia:

katusuunnittelu	11 € / m
vesihuollon suunnittelu	11 € / m

2.7 Katujen- ja yleisten alueiden rakentamisen ja kunnossapidon kustannukset

Kadunrakennuskustannukset

Rakentamisen keskimääräisiä kustannuksia (hinnan muodostus routivalla maapohjalla):

HANKEOSA	MAKU (3/2007)
kokoojakatu, 2 kaistaa: ajorata 6 m	480 € / metri
tonttikatu, 2 kaistaa: ajorata 5,50 m	260 € / metri
teollisuuskatu, 2 kaistaa: ajorata 8 m	320 € / metri
kevyenliikenteen väylä, lev. 4 m (klv)	190 € / metri
klv ajoradan yhteydessä, lev. 4 m	120 € / metri
katuvalaistus kokoojakatu 2 kaistaa	70 € / metri
katuvalaistus tonttikatu 1 kaista	62 € / metri
Kevyen liikenteen valaistus 2 m	60 € / metri

(RIL 231-2-2007 hankeosahinnasto)

Katujen kunnossapitokustannukset

Kunnossapidon keskimääräiset kustannukset vuodessa:

HANKEOSA	MAKU (3/2007)
kokoojakatu (kun.luokka I)	5,1 € / metri / vuosi
tonttikatu (kun luokka II)	3,4 € / metri / vuosi
klv (kun.luokka A)	2,6 € / metri / vuosi

(RIL 231-2-2007 hankeosahinnasto)

Heinolan kaupungin toteutuneet kadunhoidon kustannukset vuosilta 2010-2013:

2010	1 200051,65 €
2011	1 365080,08 €
2012	1 257446,30 €
2013	1 408527,59 €

(Heinolan kaupunki, tilinpäätös)

Keskimäärin Heinolan kaupungin kadunhoidon kustannukset ovat olleet edellisinä vuosina noin 1,3 miljoonaa euroa. Heinolan kaupungilla on hoidettavaa katualuetta yhteensä noin 177 km. Heinolassa toteutunut keskimääräinen kadunhoidon kustannus vuodessa per metri on noin 7,30 €.

Katujen kunnossapitoon liittyy myös kadun ja kevyenliikenteen väylien pinnoitteiden uusiminen kun pinnoite on käytön ja sään vuoksi kulunut loppuun. Arvioidaan katujen ja kevyenliikenteen väylien saneerauskustannuksia seuraavien teoreettisten käyttöikien perusteella.

Saneerauskustannukset vuodessa:

Kulutuskerroksen uusiminen (MAKU 3/2007)		
kokoojakatu	98 € / metri	10 vuoden välein
tonttikatu	77 € / metri	20 vuoden välein
klv	39 € / metri	20 vuoden välein

(RIL 231-2-2007 hankeosahinnasto)

2.8 Kunnallisteknisten järjestelmien rakentamisen ja kunnossapidon kustannukset sekä tulot

Sähkö-, kaukolämpö-, tele/data- sekä muiden vastaavien järjestelmien rakentamis- ja ylläpitokustannukset hoitaa järjestelmän omistaja, joka laskuttaa investoinnit ja ylläpidon asiakkailta liittymis-, perus-, käyttö- ja muina maksuina. Näitä kustannuksia ei arvioida euromääräisesti tässä selvityksessä.

Vesihuoltoverkoston rakentamiskustannukset

Vesihuoltoverkoston rakentamisen keskimääräisiä kustannuksia (kadun yhteydessä rakennettavana):

kokoojakatu 2 kaistaa	276 € / metri
tonttikatu 2 kaistaa	221 € / metri
teollisuuskatu 2 kaistaa	721 € / metri
tonttiliittymä	500 € / kpl

(RIL 231-2-2007 hankeosahinnasto)

Vesihuoltolaitoksen verkoston pituus:

Laji	2010	2011	2012	2013
Vesijohto	206 593 m	223 378 m	223 000 m	321 300 m
Jätevesiviemäri	202 688	216 861 m	213 000 m	221 300 m
Hulevesiviemäri	64 668 m	63 255 m	103 829 m	105 837 m

(Vesihuoltolaitostilastointi (VELVET))

Heinolan kaupungin vesihuoltolaitoksen hoito- ja käyttökustannukset

Vesihuoltolaitoksen asiakasmääriä ja maksut vuonna 2013:

Asiakastyyppi	lukumäärä	maksut yhteensä (alv 0)	maksut keskimäärin / asiakas
Omakotitalo	3217	998 660,72 €	310,43 €
Rivitalo	160	295 944,77 €	1 849,66 €
Kerrostalo	170	870 206,06 €	5 118,86 €
Liikerakennus	160	409 208,32 €	2 557,52 €
Teollisuusrakennus	111	195 328,52 €	1 759,72 €

(Vesihuoltolaitostilastointi (VELVET))

Kunnossapidon kustannukset vuosina 2010-2013:

Vesijohto	2010	2011	2012	2013
Verkosto	160 848 €	207 000 €	219 768 €	189 264 €
Vedenhankinta	191 468 €	200 537 €	197 109 €	204 453 €
Putkien ja verkostovarusteiden uusiminen	143 133 €	108 204 €	67 422 €	96 739 €
Jätevesi	2010	2011	2012	2013
Verkosto	240 659 €	268 114 €	241 119 €	220 873 €
Jätevedenkäsittely	512 915 €	575 114 €	556 960 €	627 221 €
Putkien ja verkostovarusteiden uusiminen	266 791 €	469 583 €	128 370 €	205 769 €

(Vesihuoltolaitostilastointi (VELVET))

Vesihuoltolaitoksen kunnossapitokustannukset vuodessa vesiverkoston osalta keskimäärin on 0,80 € / m ja putkien sekä verkostovarusteiden uusimisen osalta keskimäärin 0,43 € / m.

Jätevesiverkoston osalta kunnossapitokustannukset ovat vuodessa keskimäärin 0,90 € m ja putkien sekä verkostovarusteiden uusimisen osaltalta keskimäärin 1,10 € / m.

Keskimääräisiä vedenhankinta- ja jätevedenkäsittelymenoja per asiakas:

Asiakastyyppi	vedenhankinta	jäteveden käsittely
Omakotitalo	18,88 €	57,92 €
Rivitalo	112,50 €	345,12 €
Kerrostalo	311,34 €	955,12 €
Liikerakennus	155,55 €	477,21 €
Teollisuusrakennus	107,03 €	328,34 €

(Heinolan vesihuoltolaitos)

Vesihuoltolaitoksen maksut vuonna 2013:

käyttömaksu, vesi	1,03 € / m ³ (alv 0)
käyttömaksu, jätevesi	1,84 € / m ³ (alv 0)
perusmaksu, vesi ja viemäri	50 € (mittarikoko 32) / 60 € (mittarikoko 40)

(Heinolan vesihuoltolaitos)

2.9 Rakennuslupamaksut

Heinolan kaupungin rakentamiseen liittyviä maksuja (alv 0):

RAKENNUSVALVLONTA	
Rakentamisen valvonta (rakennus)	400 €
+	4,50 € / m ²
talousrakennus	150 €
+	2,00 € / m ²
Aloituskokous	150€
Vesi- ja viemärilaitteiden piirustusten tarkastus ja asennustarkastukset	0,90 € / m ² 1000 m ² asti ylimenevästä 0,50€ / m ²
Ilmanvaihtopiirustusten tarkastus ja iv-asennustarkastukset	0,90 € / m ² 1000 m ² asti ylimenevästä 0,50 € / m ²
Maisematyöluupa	450 € rakennushanketta edeltävän pientalon ja talousrakennuksen osalta peritään 50 %
Piha- ja istutussuunnitelman tarkastus ja katselmus	200 €
RAKENNUSVALVONTAMITTAUKSET	
Enintään kahden asuinhuoneiston rakennus	kultakin pisteeltä 85 € kuitenkin vähintään 340 €

Rivitalo, kerrostalo, teollisuusrakennus, liikerakennus tms.	kultakin pisteeltä 180 € kuitenkin vähintään 720 €
Varasto- tai talousrakennus, katos tai pienehkö rakennus tai rakennelma	kultakin pisteeltä 42,50 € kuitenkin vähintään 170 €

(Heinolan kaupungin rakennusvalvonta ja kiinteistö- ja mittausyksikkö)

Arvioidaan mitoituluonnosten perusteella rakennusten määrä siten, että pientalon rakennuspaikalla (omakotitontti) rakennetaan päärakennus ja yksi talousrakennus. Päärakennuksen koko 150 m² ja talousrakennuksen koko 50 m². Teollisuus- ja liikerakennusten osalta arvioidaan määrä ja pinta-ala siten, että kyseiselle rakennuspaikalle rakennetaan 3000 m² kokoinen rakennus.

2.10 Kiinteistövero

Käytetään osayleiskaavan uutta rakentamista osoittavien alueiden kiinteistöverotuoton arvioimiseen kiinteistötyypeittäin Heinolassa käytössä olevilla kiinteistöveroprosenteilla. Kiinteistöjen verotusarvo johdetaan maapohjan osalta tontin myyntihinnasta ja rakennuksen osalta jälleenhankinta-arvon määrittämisessä käytetään omakotitalojen osalta 200 000 € rakennuskustannusta, jolla saa tällä hetkellä noin 130-150 k-m² talon avaimet käteen toimituksella (neliöhinta 1330 € / m². Kiinteistövero arvioidaan uudesta rakennuksesta. Työpaikka-, teollisuus- ja liikerakennusten osalta käytetään rakennuskustannuksena 2000 € / m², jolla saadaan rakennettua perustasoa oleva halli, tms. rakennus. Verohallinnon mukaisesti jälleenhankinta-arvon perusteena käytetään 75 % keskimääräisistä rakennuskustannuksista. Vertailuksi esitetään Heinolassa keskimääräisillä verotusarvoilla saatavat verotulot.

Rakennuksen tyyppi tontilla	Kiinteistöjen lukumäärä	vero laskettuna yhteensä	rakennusten ja maan veron keskiarvo	keskiarvo maa-ala	keskiarvo rakennukset
asuinrakennus	4644	1 734 535 €	374 €	82 €	293 €
kerrostalo	201	998 574 €	4 943 €	761 €	4 276 €
myymälä	54	259 827 €	4 812 €	1 262 €	3 713 €
toimisto	18	156 672 €	8 704 €	676 €	8 703 €
teollisuus/varasto	194	724 306 €	3 734 €	217 €	3 525 €
hotelli	8	302 252 €	37 781 €	1 456 €	36 506 €
vapaa-ajanasunto/sauna	2631	857 840 €	481 €	168 €	158 €
talousrakennus	163	23 403 €	144 €	89 €	55 €
tietoliikennarakennus	10	737 €	74 €	42 €	40 €
rakentamattomat	1237	153 439 €	128 €		
kirkko		2 586 €	1 293 €	ei veroa, uskonn. yhteisö	
sairaala		165 758 €	165 758 €	ei veroa, kunnan tai valtion	
terveyskeskus		9 444 €	9 444 €	ei veroa, kunnan tai valtion	
hoitolaitos		41 190 €	5 884 €	ei veroa, kunnan tai valtion	
seurakuntatalo		21 154 €	3 022 €	ei veroa, kunnan tai valtion	
urheilutalo		185 224 €	61 741 €	ei veroa, kunnan tai valtion	

ammattikoulu	55 935 €	27 968 €	ei veroa, kunnan tai valtion
kurssikeskus	46 029 €	23 015 €	ei veroa, kunnan tai valtion

yhteensä 9160 5 738 905 €

(Heinolan kiinteistöverotulot maapohjan osalta, vuosi 2013, Heinolan kaupunki, kiinteistö- ja mittausyksikkö)

2.11 Tonttien myynti- ja vuokratulot

Myyntihinnoittelu

Kunta päättää omistamiensa tonttien myyntihinnasta. Myyntihinnassa tulisi vähintään huomioida tontin myyntikuntoon saattamisen kustannukset.

Arvioinnissa käytetään seuraavia tontinmyyntihintoja:

Rantatontti	120 000 €
Rannan läheisyys tai muuten hieno	60 000 €
Normaali	30 000 €

Arvioidaan tonteista saatavia tuloja alueittain. Arvioidaan myös tontin myyntikuntoon saattamisen kustannuksia alueittain.

Vuokratulot

HEINOLAN MAANVUOKRATULOT 2013

	kpl	Vuokra 2013
Kerrostalotontit	27	113 063,55
Kioski- ym. Myyntipaikat	4	4 610,42
Liiketontit	5	53 968,31
Metsästysalueet	6	465,43
Muut vuokramaat	28	10 022,39
Pientalo- ja rivitalotontit	176	115 274,96
Teollisuus- ja varastotontit	15	20 076,34
Vapaa-ajan kiinteistöt	177	79 837,83
Viljelyalueet	6	9 189,17
Yleisten rakennusten tontit	8	62 892,23
Yhteensä	452	469 400,63

(Kiinteistö- ja mittausyksikkö)

Heinolan maanvuokrauksen keskimääräisiä vuokratuloja 2013:

pientalo- ja rivitalotontit	655 € / vuosi
kerrostalotontit	4 188 € / vuosi
liiketontit	10 794 € / vuosi
teollisuus- ja varastotontit	1 338 € / vuosi
vapaa-ajan kiinteistöt	451 € / vuosi

(Kiinteistö- ja mittausyksikkö)

Laskennallinen vuokratuotto myyntihintaan perustuen:

Kunta päättää vuokran määrästä. Yleisesti käytetään 4-5% myyntihinnasta / vuosi. Selvityksessä käytetään 4% uusien tonttien vuokratuoton arvioinnissa.

2.12 Tulo- ja yhteisövero

Tulonsaajat

8. Yleisesti verovelvollisten tulonsaajien luku, tulot ja verot kunnittain 2005-2012, € muuttujina Kunta, Vuosi ja Tiedot											
	Tulonsaaja	Veronalaiset tulot keskimäärin, €	Veronalaiset tulot, mediaani, €	Veronalaiset tulot ml. verovapaat osingot ja korot keskimäärin, €	Veronalaiset tulot ml. verovapaat osingot ja korot, mediaani, €	Ansiotulot keskimäärin, €	Pääomatulot keskimäärin, €	Verot yhteensä keskimäärin, €	Kunnallisvero keskimäärin, €	Tulot miinus verot keskimäärin, €	
Heinola											
	2005	17 633	19 903	16 910	20 228	16 981	18 839	1 064	4 648	2 759	15 255
	2006	17 510	20 983	17 732	21 274	17 809	19 551	1 432	4 868	2 882	16 114
	2007	17 467	22 150	18 804	22 500	18 924	20 503	1 646	5 074	3 081	17 076
	2008	17 456	22 768	19 407	23 131	19 503	21 504	1 263	5 081	3 210	17 687
	2009	17 404	22 343	19 421	22 665	19 524	21 486	857	4 785	3 277	17 558
	2010	17 393	23 095	19 721	23 439	19 773	21 979	1 115	5 061	3 464	18 034
	2011	17 398	23 906	20 101	24 274	20 224	22 586	1 320	5 044	3 446	18 862
	2012	17 309	24 329	20 766	24 681	20 908	23 237	1 092	5 002	3 481	19 327

(Tilastokeskus, 14.10.2014)

Heinolan kaupungin keskimääräinen tulonsaajan kunnallisverokertymä edelliseltä neljältä vuodelta on 3417 € per tulonsaaja, jota käytetään arvioinnissa alueen kunnallisverokertymän arviointiin.

3 YHDYSKUNTATALOUDELLISUUS

Tässä selvityksessä ei arvioida euromääräisesti yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Näitä voidaan arvioida mm. erilaisilla panos-tuotos malleilla. Näissä on kuitenkin hyvin paljon merkitystä lähtötietojen tarkkuudella eli sillä minkälaisista panosta eli investointia alueelle olisi tulossa, jotta saataisiin muuta kuin suuntaa antavia tuloksia. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole tiedossa esimerkiksi tarkkoja toimijoita tai toimialoja joita alueelle mahdollisesti sijoittuu. Kaavalla luodaan siten mahdollisuus erilaisten toimijoiden sijoittumiseen alueelle. Eri lähteistä riippuen erilaisten investointien tuotos alueelle kerrannaisvaikutuksineen on karkeasti noin 30-50% investoinnin arvosta.

Esimerkiksi teollisuudessa työllisyyden kerrannaisvaikutus yrityksen työpanoksesta noin 45 %. (Keski-Suomen talousevää. Onko teollisuudella vielä merkitystä?: Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA Oy, Esa Storhammar ja Timo Tohmo, Jyväskylän yliopisto, 2010, http://www.keskisuomi.fi/filebank/11732-Laakso_KS_Aikajana_31_8_2010.pdf)

Osayleiskaavan aluevarauksilla on merkitystä erilaisten toimijoiden sijoittumisen mahdollistajana ja yhteiskuntataloudellisesta näkökulmasta osayleiskaava sekä vahvistaa että tehostaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja järjestelmien käyttöä. Uudet alueet

ja olemassa olevien alueiden yhteyteen osoitetut tiivistämisalueet tehostavat ja hyödyntävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, yhdyskuntateknisten järjestelmien käyttöä sekä julkisia että kaupallisia palveluita, koska osayleiskaavan asuin, työpaikka ja teollisuusalueet tukeutuvat Heinolan olemassa oleviin palveluihin ja kaupan alueisiin. Näin ollen osayleiskaava toteutuessaan parantaa alueen ja Heinolan yhdyskuntataloutta kerrannaisvaikutuksineen. Osayleiskaavan asuinrakentamiseen osoitettujen alueiden etäisyys Heinolan olemassa olevista palveluista ja kaupan alueista on vastaava kuin Heinolassa muualla olemassa olevilla samanlaisilla pientaloasuinalueilla. Osayleiskaavan toteuttaminen ei siten lisää keskimääräistä asiointimatkan pituutta Heinolassa. Uusien asuinalueiden asukkaiden asiointi ei siis keskimääräisesti ole kalliimpaa kuin muille vastaavanlaisille Heinolassa sijaitseville asuinalueille sijoituttaessa. Alueiden liikenneverkko on suunniteltu siten, että toteutuessaan se mahdollistaa julkisen liikenteen reittien osoittamisen uusien alueiden kautta jolloin kaupungin jo nykyisin subventoima julkinen liikenne saa enemmän potentiaalisia asiakkaita ja voi siten parantaa julkisen liikenteen kannattavuutta. Osayleiskaavassa osoitettujen täydennysalueiden ja uusien alueiden toteuttaminen nostaa Heinolan olemassa olevien palveluiden ja kaupan käyttöastetta ja mahdollisesti myös lisää palveluiden ja kaupan määrää lisääntyvän kysynnän johdosta. Osayleiskaavassa on myös osoitettu uusia työpaikka ja teollisuus alueita, joiden toteutuessa ja yritysten niihin sijoittuessa ne tuovat Heinolaan lisää työpaikkoja ja todennäköisesti myös asukkaita ja sitä kautta parantavat kerrannaisvaikutuksineen koko Heinolan yhdyskuntataloutta. Toisaalta myös hyviä asuinpaikkoja tulee olla riittävän lyhyen etäisyyden päässä työpaikoista, joten siksi uusien asuinalueiden, myös reservialueiden, osoittaminen ja toteuttaminen tarpeen vaatiessa on tarpeellista.

Alueen asukkaiden ja yritysten sekä muiden toimijoiden kustannuksia alueella olemiseen ovat yksityisomaisuuteen investointien (esimerkiksi rakennusten rakentaminen) lisäksi kunnan ja valtion perimät maksut ja verot. Näin ollen yksityistaloudellisesta näkökulmasta yhteenvetoluvussa esitetyt kuntatalouden tulot voidaan esittää menoerinä joita asukas tai toimija joutuu maksamaan alueella olemisesta.

4 KUNTATALOUDELLISUUSARVIO

Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavan yhdyskuntatalouden kustannusvaikutuksia arvioidaan edellisissä luvuissa kuvatuilla keskimääräisillä kustannus- ja tulotiedoilla. Yleiskaavan laadinnassa on tehty lisäksi myös tarkempia selvityksiä eri osakokonaisuuksien toteuttamisen kustannuksista. Vertailun vuoksi nämä erilliset selvitykset esitetään rinnakkain keskimääräisistä tiedoista saatujen kustannuksien kanssa.

Kaava-alue sijoittuu keskeisesti Heinolan yhdyskuntarakenteeseen. Vaihtoehtona alueen toteuttamiselle voisi olla vastaavan maankäytön sijoittaminen toisaalle yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Em. ratkaisu ei toisi taloudellisessa mielessä parempaa lopputulosta, koska kaikissa vaihtoehdoissa uutta rakennetta joudutaan joka tapauksessa toteuttamaan. Vastaavaa muilta ominaisuuksiltaan tasaveroista sijaintia ei kustannus-hyöty-laatu näkökulmasta katsottuna maankäytölle ole vastaavassa mittakaavassa Heinolassa olemassa. Rakenteen jatkaminen etelään tai pohjoiseen mm. pidentää yhdyskuntarakenteen etäisyyksiä. Idän suunnalla tulee vastaan myös poikittaisen liikenteen aiheuttamat haasteet (mm. julkisen liikenteen järjestämisen kannattavuus) kaupungin yhdyskuntarakenteessa ja asutuksen sijoittaminen olemassa olevien häiriöitä aiheuttavien maankäyttöjen läheisyyteen (mm. ampumarata, teollisuus ja jätteenkäsittelylaitos).

Alueen sijainti kaupungin laajemman yhdyskuntarakenteen keskellä mahdollistaa sen tukeutumisen olemassa oleviin julkisiin palveluihin. Näin alueen toteuttamisella ei ole suoria vaikutuksia kaupungin lakisääteisten palvelujen kuten sosiaali- ja terveyspalvelujen kustannuksiin. Heinolan väestörakenteen ollessa keski-ikältään nouseva ja kouluikäisiltä laskeva sekä lisäksi hieman muuttotappiollinen, alueen toteutuminen voi joko nostaa näiden palveluiden tarvetta tai pitää palveluiden tarpeen nykytasolla. Etenkin sivistyspalveluiden pitäminen nykytasolla tarvitsee lisää lapsiperheitä. Eläkkeellä olevan väestön suhteellisen osuuden määrän kasvu koko väestöstä ja alueelle mahdollisesti sijoittuvat uudet, entistä enemmän terveyspalveluja tarvitsevat asukkaat tulevat lisäämään terveyspalveluiden tarvetta kaupungissa. Palveluiden tarpeen lisääntyessä kuntatalouden kustannukset kasvavat, mutta toisaalta ne myös luo uusia työpaikkoja kerrannaisvaikutuksineen. Huomioitavaa on myös se, että kaavan asuinalueiden rakentamistyyppi ei painotu ikääntyvän väestön suosimiin asumismuotoihin.

Suurin kerrannaisvaikutus saadaan, mikäli työntekijä saadaan asumaan työskentelykunnassaan. Tällöin tulee olla riittävästi monipuolista ja houkuttelevaa asuntotarjontaa. Laajalahti-Kouvolaantien osayleiskaavan asumiseen varatut alueet painottuvat omakotialueisiin, joille pääsääntöisesti sijoittuu sellaista väestön osaa, joilla on lapsia tai niitä on tarkoitus hankkia. Näin ollen osayleiskaavan toteutuminen todennäköisimmin indikoi mahdollisesta lapsiperheiden määrän lisääntymisestä Heinolassa. Tulee kuitenkin muistaa, että kaava (yleis- tai asemakaava) ei sitä itsessään tee vaan luo mahdollisuuksia lapsiperheiden sijoittua Heinolaan kyseiselle alueelle. Eläkkeellä olevat ja yksin asuvat taas valitsevat asumismuodokseen suuremmalla todennäköisyydellä pienemmät ja helppohoitoisemmat huoneistotyyppiset asumismuodot, kuten rivi- ja kerrostalot. Näitä asumismuotoja tarjotaan kaupungin keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä sekä alakeskuksissa.

4.1 Ulkoiset kustannukset (kynnyskustannukset)

Osayleiskaavan toteuttamisessa voidaan olemassa olevan rakenteen yhteydessä olevat alueet ottaa käyttöön heti, koska niille on olemassa olevat kunnallistekniset

runkojärjestelmät ja liikenneväylät. Osa alueista on yksityisessä maanomistuksessa. Mikäli halutaan varmistua alueiden rakentumisesta, toteuttaminen vaatii ensin kunnan maanhankintaa. Osalla alueista on myös mm. meluun liittyviä suojaustarpeita ja liikkumiseen liittyviä väylien parantamistoimenpiteitä. Nämä ovat kuitenkin kaikilla alueilla sellaisia, että niille on tarve jo nyt tai tulevaisuudessa, rakennettiin uusia alueita tai ei. Nämä ns. kynnyskustannukset eivät siten näissä tapauksissa ole ainoastaan kyseisten uusien alueiden kustannuksia vaan ne ovat myös olemassa olevien alueiden parantamistoimenpiteitä. Huomioitavaa on myös, että olemassa olevien alueiden laadukkuus vaikuttaa olennaisesti olemassa olevien alueiden yhteyteen sijoittuvien uusien alueiden houkuttelevuuteen.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä sijaitsevat uudet alueet

Olemassa olevilla alueilla ja niiden yhteyteen suunnitelluilla uusilla alueilla on ulkoisia kustannuksia eli kynnyskustannuksia yhteensä n. 1,43 M€. Lisäksi on kalleimman vaihtoehdon mukaisesti arvioitu 0,4 M€ Heinolan pohjoisen moottoriteliittymän sillan parantamiseen tai rakentamiseen kevyenliikenteen yhteyden toteuttamiseksi moottoritien ylitse. Paineet kyseisen yhteyden parantamiseen ovat jo olemassa nykyisen yhdyskuntarakenteen osalta eli moottoritien itäpuolella olevasta kaupallisesta alueesta sekä länsipuolella sijaitsevista olemassa olevista työpaikka ja asuinalueista. Ulkoisista kustannuksista suuri osa kohdistuu valtion tieverkosta johtuviin vaikutuksiin, kuten meluun ja moottoritien estevaikutukseen. Kynnyskustannuksiin paine on siten jo olemassa nykytilanteessa ja kaava ei näiltä osin niitä varsinaisesti luo. Liikenteen ja kevyenliikenteen yhteyksiä voidaan toteuttaa näille alueille myös useita olemassa olevia vaihtoehtoisia reittejä pitkin. Näillä alueilla on kuitenkin huomioitava, että osa ulkoisista kustannuksista on olemassa olevienkin alueiden tarpeesta johtuvia, kuten aiemmin tekstissä on kerrottu. Näitä ovat mm. melusuojaus, kevyen liikenteen väylät ja sillat.

Kokonaan uudet alueet (A-1, A-2 ja A-3)

Uusien alueiden ulkoiset kustannukset ovat yhteensä n. 2,47 M€, josta uuden asuinalueen kustannukset ovat n. 2,3 M€. Asuinalueen vesihuollon runkolinjan kustannukset on arvioitu erillisellä selvityksellä, mutta vertailuksi taulukossa on esitetty myös hanke- ja rakennusosahinnaston mukaisesti laskennallisesti saatu hinta. Vertailuhinta on n. 0,15 M€ kalliimpi, joka ei tämän tarkkuuden arvioinnissa muodostu merkittäväksi (n. 6-7 % toleranssi) kun herkkyyсарvioinnissa on hyvä käyttää ainakin 10 % vaihtelua.

Reservialueet

Myös reservialueille on arvioitu ulkoisia kustannuksia, joidenka toteutuminen riippuu merkittävästi siitä, miten ensisijaisiksi osoitettuja alueita pystytään käyttämään tai mikäli ensisijaiset alueet tulee rakennettua ja kysyntää alueelle silti olisi olemassa. Reservialueiden ulkoiset kustannukset ovat yhteensä n. 0,8 M€. Reserviasuinalueiden osalta on myös huomioitava, että ulkoisten kustannusten arvioissa on huomioitu mm. uuden alueen osan rakentuminen eli tämän alueen kustannuksia ei ole reservialueiden kustannusarviossa.

Loma-asuntoalueet

Loma-asuntoalueilla, jotka voidaan muuttaa pysyväan asuinkäyttöön, ei ole varsinaisesti ulkoisia kustannuksia (oletuksella että ei laadita asemakaavaa), lukuun ottamatta Huhtisaarta, jossa kunnallistekniikan ja sillan parantaminen on laskettavissa ulkoisiksi kustannuksiksi. Loma-asuntoalueet on kuitenkin muutettavissa pysyväan asuin käyttöön ainoastaan siinä tapauksessa kun niiden vieressä olevien alueiden kunnallistekniikka ja

kadut on rakennettu, jolloin loma-asuntoalueet voidaan liittää kunnallisen vesihuollon piiriin ja niille voidaan osoittaa katuyhteydet.

Työpaikka-, teollisuus ja matkailu- ja kaupan alueet

Työpaikka- ja teollisuusalueilla on ulkoisia kustannuksia arvioitu olemassa olevien alueiden yhteydessä n. 0,4 M€, uusilla alueilla n 0,2 M€ ja reservialueilla n 0,4 M€. Näissäkin kustannuksissa on muistettava, että melunsuojaus ja kevyenliikenteen yhteystarpeet ovat jo nyt olemassa, eli kustannukset eivät ole ainoastaan näiden alueiden tarpeista johtuvia.

Kaupan alueet sijoittuvat olemassa olevan kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien viereen, joten ulkoisia kustannuksia ei näille alueille synny.

Matkailualue on MRL:n mukaisesti toteuttamisen kustannusten osalta matkailuhankkeen toteuttajan vastuulla. Kustannuksia on kuitenkin arvioitu ja niistä ulkoisia eli alueen käyttöön ottoon liittyviä on n. 0,2 M€.

4.2 Maanhankinta

Taulukossa esitetään lisäksi alueiden maanhankintakustannusarviot niiltä osin kuin alueilla on muuta kuin kaupungin omistamaa maata. Olemassa olevien alueiden yhteydessä olevien alueiden maanhankintakustannukset ovat yhteensä n. 1,6 M€, Uusien alueiden osalla ei maanhankintaa tarvita, koska ne ovat kaupungin omistuksessa.

4.3 Alueiden toteuttamisen kustannukset (menot) ja tulot

Yleiskaavassa osoitettavien alueiden sisäiset eli tontin myyntikuntoon saattamiskustannukset ovat yhteensä olemassa olevien alueiden osalta n. 4,6 M€ ja uusien alueiden osalta 1,8 M€. Reservialueiden rakentamisen kustannukset ovat yhteensä n. 3,7 M€. Loma-asuntoaluiden pysyvään asumiseen saattamiskustannukset ovat yhteensä n. 1,9 M€.

Ylläpidon kustannukset yleiskaavan uusilla alueilla ovat yhteensä olemassa oleviin alueisiin tukeutuvien osalta n. 82 000 € vuodessa, uusien alueiden osalta n. 77 000 € vuodessa, reservialueiden osalta n. 90 000 € vuodessa ja loma-asuntoalueiden osalta 38 000 € vuodessa.

Toteutuessaan yleiskaavan mukaisien uusien alueiden tuloja tonttien myynnistä on arvioitu saatavan olemassa olevien alueiden yhteydessä olevilta alueilta yhteensä 3,6 M€ tai vuokraamalla n. 0,2 M€ vuodessa. Laajalahden uusien asuinalueiden tontinmyyntitulot ovat n. 4,8 M€ ja vuokraamalla n. 0,2 M€. Taulukossa on myös arviot alueiden kiinteistövero- ja rakennuslupamaksuista sekä tuloverotuotoista. Vuokratuotoista ja kiinteistövero- ja rakennuslupamaksuista tuloista on muodostettu vuokran osalta kaupungin keskimääräisen vuokratuoton perusteella ja kiinteistöveron osalta kaupungin keskimääräisen kiinteistövero- ja rakennuslupamaksu- ja tuloverotuoton perusteella. Tuloveron määrässä on huomioitava, että arvio perustuu koko kaupungin keskimääräiseen tuloveroon per veronmaksaja. Näin ollen alueen tuloverokertymän todellinen määrä voi olla myös huomattavasti suurempi tai vastaavasti pienempi, mikäli alueelle sijoittuu keskimääräistä tulotasoa paremmin palkattua väkeä tai keskimääräistä heikommin palkattua väkeä.

Olemassa olevien alueiden yhteyteen sijoittuvien uusien alueiden toteuttamiskustannukset ovat arviolta yhteensä n. 6 M€. Lisäksi olemassa olevien alueiden yhteydessä olevien alueiden toteuttamisessa on huomioitava kaupungille aiheutuvat maanhankintakustannukset, joita on arvioitu n. 1,6 M€.

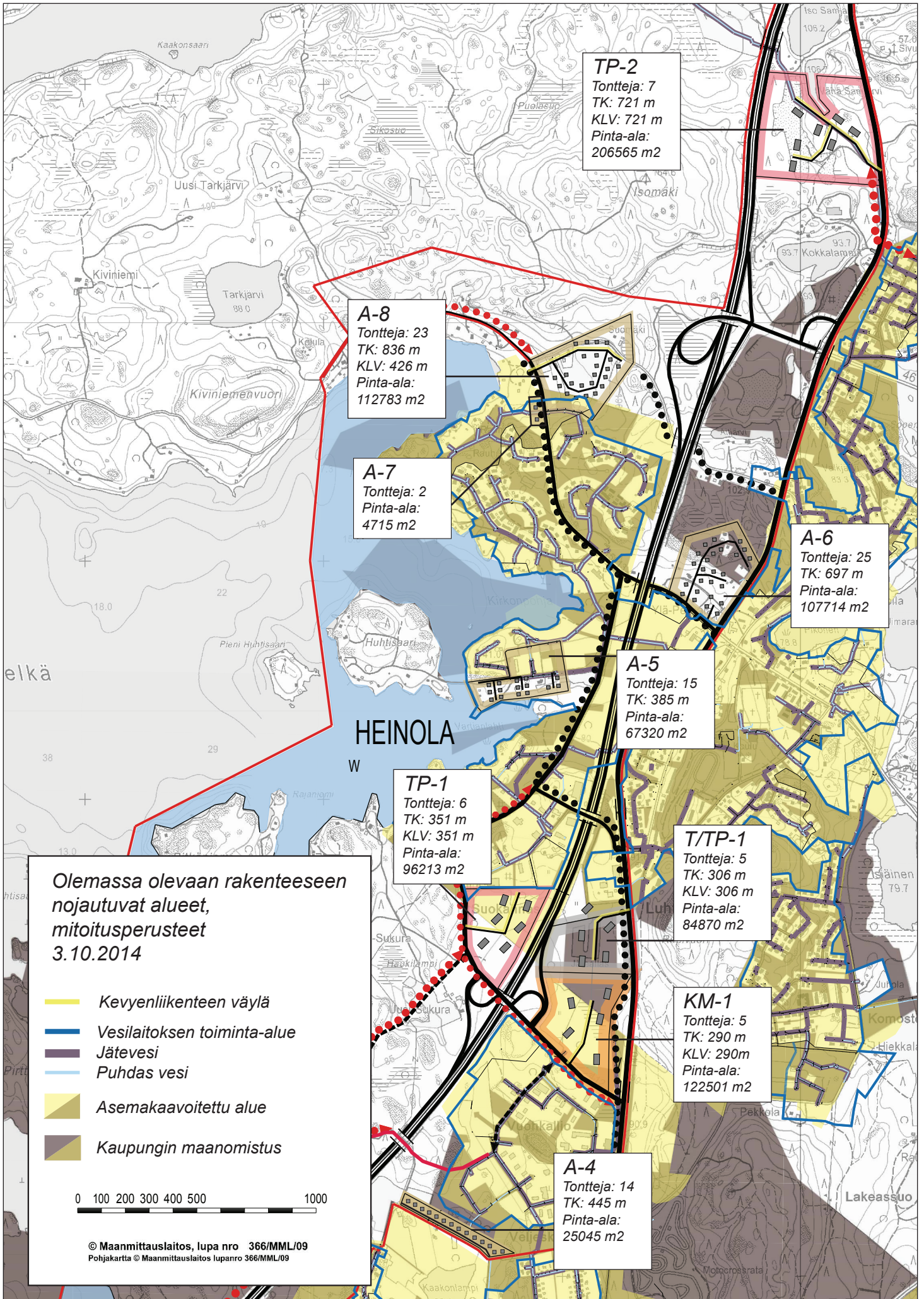
Kokonaan uusien alueiden toteuttamiskustannusarvio on yhteensä n. 4,3 M€ ja tonttien myyntituloarvio n.4,8 M€. Maanhankintakustannuksia näille alueille ei ole.

		MENOT				
		MAANHANKINTA	ULKOISET		SISÄISET	YLLÄPITO
			käyttöönotto	vertailu		
OLEMASSA OLEVAAN TUKEUTUVAT ALUEET	Asuinalueet (A-4, A-5, A-6, A-7, A-8)	996 282 €	1 080 167 €		1 869 326 €	33 281 €
	Työpaikka- ja teollisuusalueet (TP-1, TP-2, T/TP-1)	505 149 €	347 256 €		2 259 546 €	39 964 €
	Kaupan alueet (KM-1)	135 033 €	0 €		476 324 €	8 410 €
	yhteensä	1 636 464 €	1 427 423 €		4 605 197 €	81 655 €
UUDET ALUEET	Asuinalueet (A-1, A-2, A-3)	0 €	2 299 486 €	2 453 993 €	1 821 370 €	76 683 €
	Matkailualue (RM)	0 €	174 185 €		0 €	0 €
	yhteensä	0 €	2 473 670 €		1 821 370 €	76 683 €
RESERVIALUEET	Asuinalueet (A/res-1, A/res-2, A/res-3)	585 029 €	419 303 €		2 399 213 €	55 082 €
	Työpaikka-alueet (TP/res-1, TP/res-2)	249 891 €	419 303 €		1 348 183 €	34 467 €
	yhteensä	834 920 €	838 606 €		3 747 397 €	89 548 €
LOMA-ASUNTOALUEET	ARA-1, ARA-2, ARA-3, ARA-4, ARA-5	349 959 €	0 €		1 920 978 €	38 059 €

(Taulukko osayleiskaavan mukaisten uusien alueiden menoista)

		TULOT					
		KERTALUONTOISET		VUOTUISET			
		tonttimyynti	lupamaksut	vuokra (4%)	vertailu	kiinteistövero	tulovero
OLEMASSA OLEVAAN TUKEUTUVAT ALUEET	Asuinalueet (A-4, A-5, A-6, A-7, A-8)	2 880 000 €	216 065 €	115 200 €	51 745 €	29 625 €	553 383 €
	Työpaikka- ja teollisuusalueet (TP-1, TP-2, T/TP-1)	612 000 €	345 960 €	24 480 €	24 084 €	62 442 €	- €
	Kaupan alueet (KM-1)	170 000 €	96 100 €	54 000 €	53 970 €	17 345 €	- €
	yhteensä	3 662 000 €	658 125 €	193 680 €	129 799 €	109 412 €	553 383 €
UUDET ALUEET	Asuinalueet (A-1, A-2, A-3)	4 860 000 €	292 645 €	194 400 €	70 085 €	40 125 €	749 519 €
	Matkailualue (RM)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	yhteensä	4 860 000 €	292 645 €	194 400 €	70 085 €	40 125 €	749 519 €
RESERVIALUEET	Asuinalueet (A/res-1, A/res-2, A/res-3)	3 900 000 €	355 550 €	156 000 €	85 150 €	48 750 €	910 631 €
	Työpaikka-alueet (TP/res-1, TP/res-2)	374 000 €	211 420 €	14 960 €	14 718 €	38 159 €	0 €
	yhteensä	4 274 000 €	566 970 €	170 960 €	99 868 €	86 909 €	910 631 €
LOMA-ASUNTOALUEET	ARA-1, ARA-2, ARA-3, ARA-4, ARA-5	3 960 000 €	92 990 €	158 400 €	22 270 €	12 750 €	238 165 €

(Taulukko yleiskaavan mukaisten uusien alueiden tuloista)



TP-2
 Tontteja: 7
 TK: 721 m
 KLV: 721 m
 Pinta-ala:
 206565 m²

A-8
 Tontteja: 23
 TK: 836 m
 KLV: 426 m
 Pinta-ala:
 112783 m²

A-7
 Tontteja: 2
 Pinta-ala:
 4715 m²

A-6
 Tontteja: 25
 TK: 697 m
 Pinta-ala:
 107714 m²

A-5
 Tontteja: 15
 TK: 385 m
 Pinta-ala:
 67320 m²

TP-1
 Tontteja: 6
 TK: 351 m
 KLV: 351 m
 Pinta-ala:
 96213 m²

T/TP-1
 Tontteja: 5
 TK: 306 m
 KLV: 306 m
 Pinta-ala:
 84870 m²

KM-1
 Tontteja: 5
 TK: 290 m
 KLV: 290m
 Pinta-ala:
 122501 m²

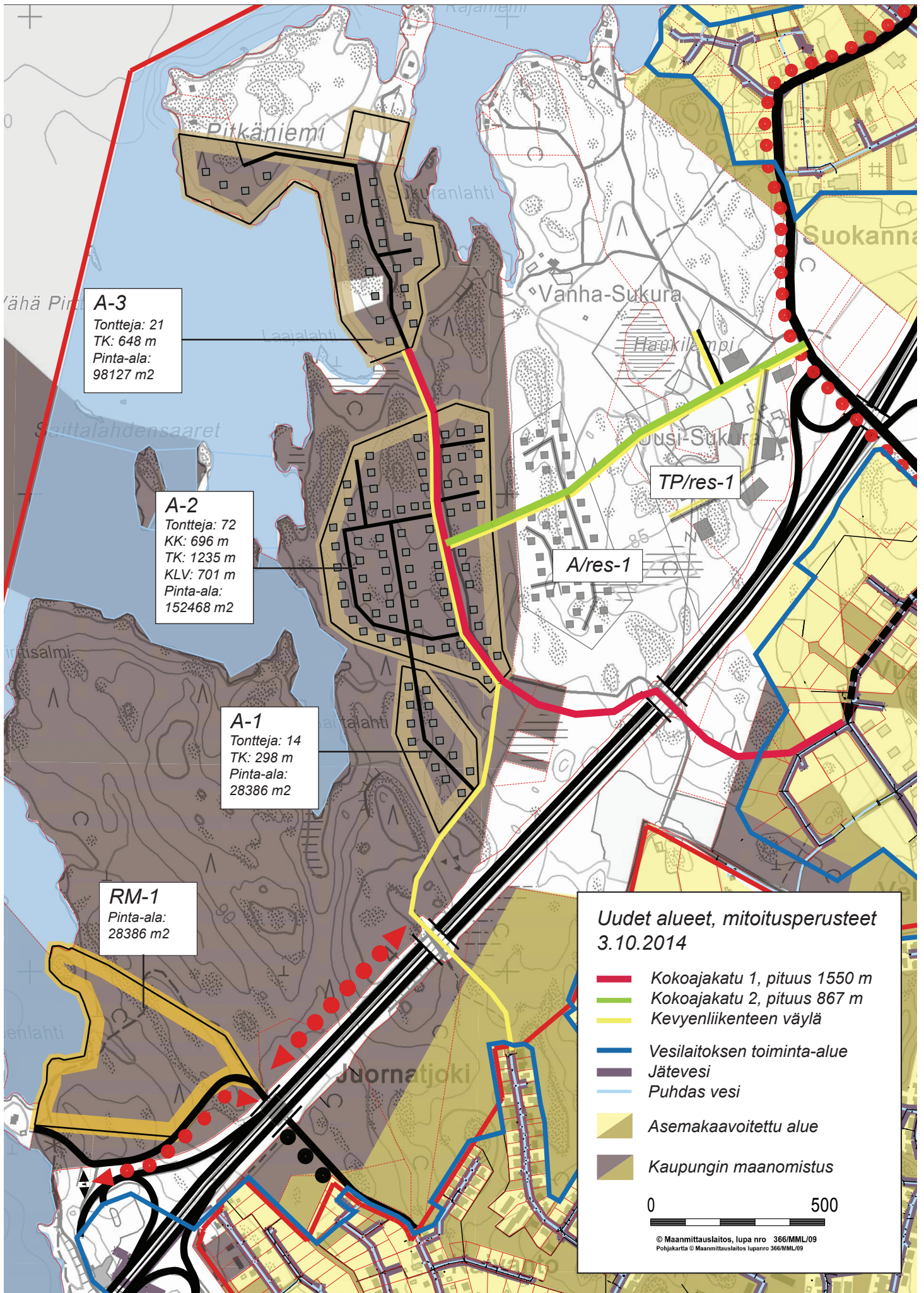
A-4
 Tontteja: 14
 TK: 445 m
 Pinta-ala:
 25045 m²

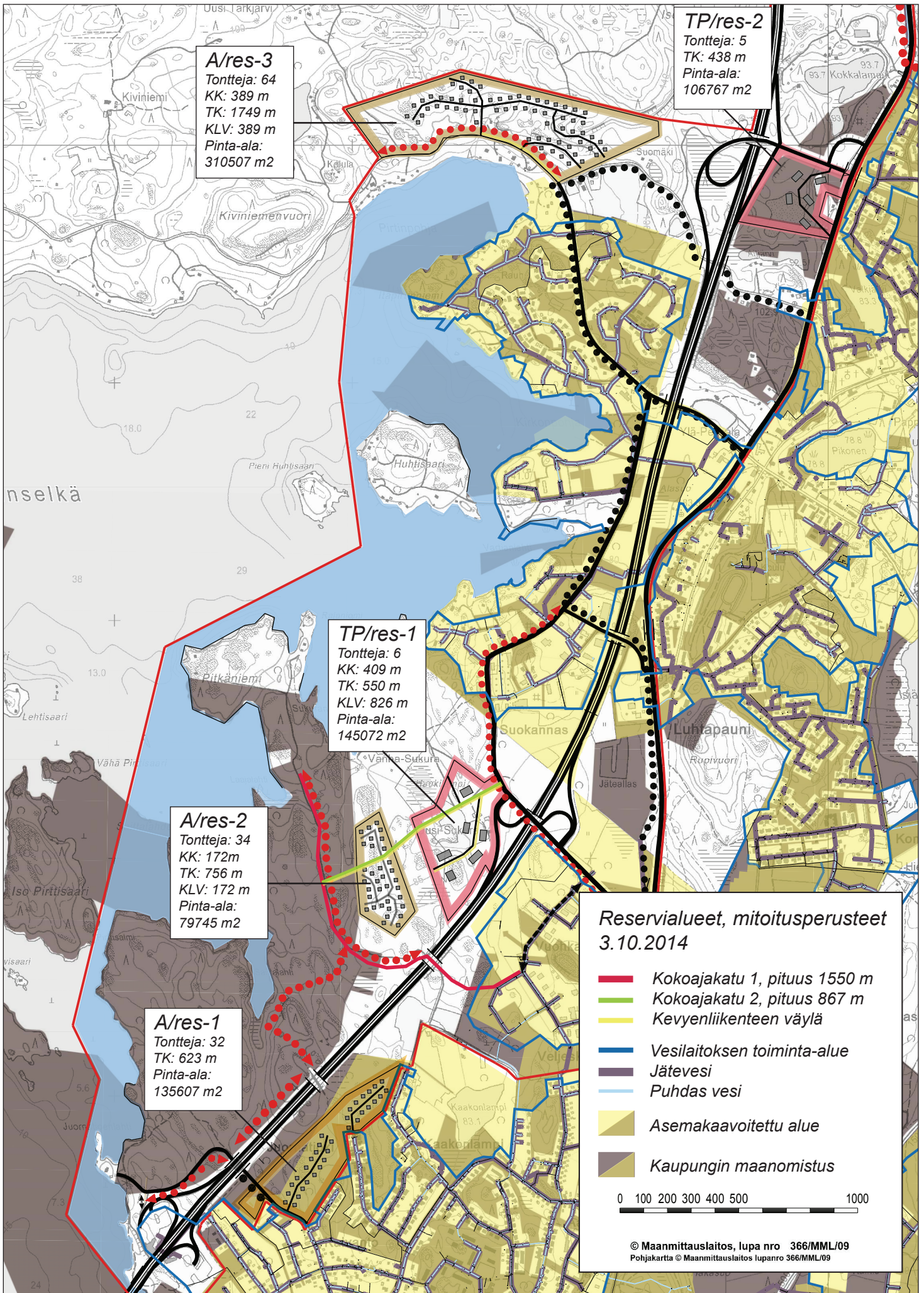
**Olemassa olevaan rakenteeseen
 nojautuvat alueet,
 mitoitusperusteet
 3.10.2014**

- Kevyenliikenteen väylä
- Vesilaitoksen toiminta-alue
- Jätevesi
- Puhdas vesi
- Asemakaavoitettu alue
- Kaupungin maanomistus



© Maanmittauslaitos, lupa nro 366/MML/09
 Pohjakartta © Maanmittauslaitos lupanro 366/MML/09





A/res-3
 Tontteja: 64
 KK: 389 m
 TK: 1749 m
 KLV: 389 m
 Pinta-ala:
 310507 m²

TP/res-2
 Tontteja: 5
 TK: 438 m
 Pinta-ala:
 106767 m²

TP/res-1
 Tontteja: 6
 KK: 409 m
 TK: 550 m
 KLV: 826 m
 Pinta-ala:
 145072 m²

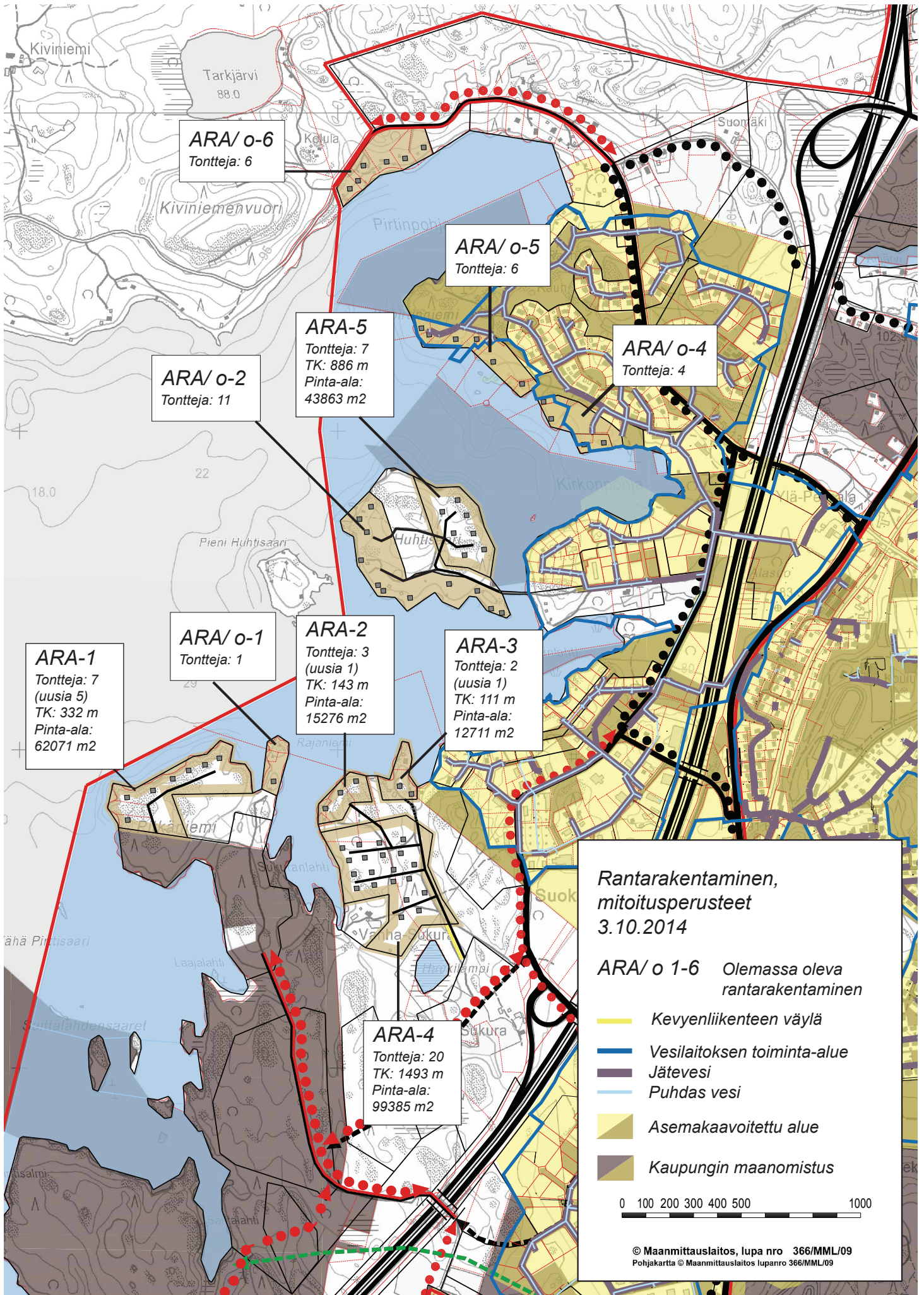
A/res-2
 Tontteja: 34
 KK: 172m
 TK: 756 m
 KLV: 172 m
 Pinta-ala:
 79745 m²

A/res-1
 Tontteja: 32
 TK: 623 m
 Pinta-ala:
 135607 m²

**Reservialueet, mitoitusperusteet
 3.10.2014**

- Kokoajakatu 1, pituus 1550 m
- Kokoajakatu 2, pituus 867 m
- Kevyenliikenteen väylä
- Vesilaitoksen toiminta-alue
- Jätevesi
- Puhdas vesi
- Asemakaavoitettu alue
- Kaupungin maanomistus

0 100 200 300 400 500 1000



ASUKAS- JA TYÖPAIKKAMÄÄRÄARVIO

		asukasmäärä		työpaikkamäärä			
		KA asuntokunta	KA perhekoko	vaihteluväli /100k-m2		vaihteluväli /tontti (yritys)	
		2,05	2,77	0,9	1,2	15	150
OLEMASSA OLEVAAN TUKEUTUVAT ALUEET	A-4	29	39				
	A-5	31	42				
	A-6	51	69				
	A-7	4	6				
	A-8	47	64				
	TP-1			87	1449	90	900
	TP-2			186	3098	105	1050
	T/TP-1			76	1267	75	750
	KM-1			110	1836	75	750
	yhteensä	162	219	459	7650	345	3450
UUDET ALUEET	A-1	29	39				
	A-2	148	199				
	A-3	43	58				
	RM						
	yhteensä	219	296	0	0	0	0
RESERVIALUEET	A/res-1	66	89				
	A/res-2	70	94				
	A/res-3	131	177				
	TP/res-1			131	2176	90	900
	TP/res-2			96	1600	75	750
	yhteensä	267	360	227	3776	165	1650
LOMA-ASUNTOALUEET	ARA-1	10	14				
	ARA-2	2	3				
	ARA-3	2	3				
	ARA-4	41	55				
	ARA-5	14	19				
	yhteensä	70	94	0	0	0	0

TULO - MENO ALUEITTAIN

MENOT											TULOT							
Uudet alueet	Ulkoinen						Sisäinen		Vuotuinen ylläpito			Kertaluontoiset		Vuotuiset				
	Kadut	Runkolinja laskennallinen	Melusuojaus	Runkolinja selvitys	Silta	Maanhankinta	Kadut	Vesihuolto	Kadut	Päällysteen uusiminen	Vesihuolto	Tonttien myynti	Rakennuslupa maksut	Vuokratulot (KA) / vuosi	Vuokratulot / vuosi. 4% myyntihinnasta	Kiinteistövero KA / vuosi	Vesihuoltolaitoksen käyttömaksut / vuosi	Tulovero / vuosi
Kokoojakatu 1	1 602 230 €	566 835 €	0 €	412 328 €	500 000 €				16 100 €	24 346 €	5 007 €							
	jyvitys	jyvitys		jyvitys														
A-1	534 077 €	188 945 €	94 976 €	137 443 €		0 €	136 528 €	102 979 €	1 442 €	1 632 €	1 034 €	420 000 €	38 290 €	9 170 €	16 800 €	5 250 €	4 346 €	98 068 €
A-2	534 077 €	188 945 €	94 976 €	137 443 €		0 €	571 711 €	440 086 €	6 037 €	6 836 €	4 328 €	2 520 000 €	196 920 €	47 160 €	100 800 €	27 000 €	22 351 €	504 349 €
A-3	534 077 €	188 945 €	94 976 €	137 443 €		0 €	329 800 €	240 266 €	3 482 €	3 943 €	2 497 €	1 920 000 €	57 435 €	13 755 €	76 800 €	7 875 €	6 519 €	147 102 €
RM-1			174 185 €			0 €						0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	1 602 230 €	566 835 €	459 113 €	412 328 €	500 000 €	0 €	1 038 039 €	783 331 €	27 060 €	36 757 €	12 865 €	4 860 000 €	292 645 €	70 085 €	194 400 €	40 125 €	33 216 €	749 519 €

Olemassa olevaan tukeutuva	Ulkoinen						Sisäinen		Vuotuinen ylläpito			Kertaluontoiset		Vuotuiset				
	Kadut	Runkolinja laskennallinen	Melusuojaus	Runkolinja	Silta	Maanhankinta	Kadut	Vesihuolto	Kadut	Päällysteen uusiminen	Vesihuolto	Tonttien myynti	Rakennuslupa maksut	Vuokratulot (KA) / vuosi	Vuokratulot / vuosi. 4% myyntihinnasta	Kiinteistövero KA / vuosi	Vesihuoltolaitoksen käyttömaksut / vuosi	Tulovero / vuosi
A-4			0 €			15 999 €	189 859 €	139 582 €	2 005 €	2 270 €	1 437 €	420 000 €	38 290 €	9 170 €	16 800 €	5 250 €	4 346 €	98 068 €
A-5			179 379 €			83 591 €	164 687 €	122 968 €	1 739 €	1 969 €	1 247 €	960 000 €	41 025 €	9 825 €	38 400 €	5 625 €	4 656 €	105 073 €
A-6			194 775 €			96 339 €	413 525 €	220 662 €	4 818 €	4 814 €	2 251 €	750 000 €	68 375 €	16 375 €	30 000 €	9 375 €	7 761 €	175 121 €
A-7			179 379 €			7 073 €	- €	1 325 €	- €	- €	- €	60 000 €	5 470 €	1 310 €	2 400 €	750 €	621 €	14 010 €
A-8			179 379 €			153 099 €	356 679 €	260 039 €	3 766 €	4 265 €	2 700 €	690 000 €	62 905 €	15 065 €	27 600 €	8 625 €	7 140 €	161 112 €
TP-1			347 256 €		500 000 €	144 455 €	237 188 €	339 294 €	3 581 €	5 465 €	1 134 €	204 000 €	115 320 €	8 028 €	8 160 €	20 814 €	10 558 €	- €
TP-2			- €			309 846 €	487 216 €	693 427 €	7 356 €	11 225 €	2 329 €	238 000 €	134 540 €	9 366 €	9 520 €	24 283 €	12 318 €	- €
T/TP-1			- €			50 849 €	206 780 €	295 642 €	3 122 €	4 764 €	988 €	170 000 €	96 100 €	6 690 €	6 800 €	17 345 €	8 799 €	- €
KM-1			- €			135 033 €	195 968 €	280 357 €	2 959 €	4 515 €	937 €	170 000 €	96 100 €	53 970 €	54 000 €	17 345 €	12 788 €	- €
	- €	- €	1 080 167 €	0 €	500 000 €	996 282 €	2 251 901 €	2 353 295 €	29 345 €	39 286 €	13 023 €	3 662 000 €	658 125 €	129 799 €	193 680 €	109 412 €	68 987 €	553 383 €

Reservialueet	Ulkoinen						Sisäinen		Vuotuinen ylläpito			Kertaluontoiset		Vuotuiset				
	Kadut	Runkolinja laskennallinen	Melusuojaus	Runkolinja	Silta	Maanhankinta	Kadut	Vesihuolto	Kadut	Päällysteen uusiminen	Vesihuolto	Tonttien myynti	Rakennuslupa maksut	Vuokratulot (KA) / vuosi	Vuokratulot / vuosi. 4% myyntihinnasta	Kiinteistövero KA / vuosi	Vesihuoltolaitoksen käyttömaksut / vuosi	Tulovero / vuosi
Kokoojakatu 2	838 606 €	317 062 €							8 846 €	13 498 €	2 800 €							
	jyvitys	jyvitys																
A/res-1						- €	265 803 €	203 630 €	2 807 €	3 178 €	2 012 €	960 000 €	87 520 €	20 960 €	38 400 €	12 000 €	9 934 €	224 155 €
A/res-2	419 303 €	158 531 €			250 000 €	119 618 €	322 547 €	243 901 €	3 406 €	3 857 €	2 442 €	1 020 000 €	92 990 €	22 270 €	40 800 €	12 750 €	10 555 €	238 165 €
A/res-3						465 411 €	808 489 €	554 844 €	9 224 €	9 932 €	5 653 €	1 920 000 €	175 040 €	41 920 €	76 800 €	24 000 €	19 868 €	448 310 €
TP/res-1					250 000 €	217 608 €	308 142 €	392 773 €	4 163 €	6 352 €	1 318 €	204 000 €	115 320 €	8 028 €	8 160 €	20 814 €	10 558 €	- €
TP/res-2	419 303 €	158 531 €				32 283 €	226 337 €	420 932 €	2 960 €	5 687 €	1 415 €	170 000 €	96 100 €	6 690 €	6 800 €	17 345 €	8 799 €	- €
	838 606 €	317 062 €	- €	- €	500 000 €	834 920 €	1 931 317 €	1 816 079 €	31 404 €	42 504 €	15 640 €	4 274 000 €	566 970 €	99 868 €	170 960 €	86 909 €	59 713 €	910 631 €

Loma-asuntoalueet	Ulkoinen						Sisäinen		Vuotuinen ylläpito			Kertaluontoiset		Vuotuiset				
	Kadut	Vesihuolto	Melusuojaus	Runkolinja	Silta	Maanhankinta	Kadut	Vesihuolto	Kadut	Päällysteen uusiminen	Vesihuolto	Tonttien myynti	Rakennuslupa maksut	Vuokratulot (KA) / vuosi	Vuokratulot / vuosi. 4% myyntihinnasta	Kiinteistövero KA / vuosi	Vesihuoltolaitoksen käyttömaksut / vuosi	Tulovero / vuosi
ARA-1						93 107 €	141 648 €	100 530 €	1 496 €	1 694 €	1 072 €	600 000 €	13 675 €	3 275 €	24 000 €	1 875 €	1 552 €	35 024 €
ARA-2					76 667 €	22 914 €	61 011 €	42 536 €	644 €	729 €	462 €	120 000 €	2 735 €	655 €	4 800 €	375 €	310 €	7 005 €
ARA-3					76 667 €	19 067 €	47 358 €	33 166 €	500 €	566 €	359 €	120 000 €	2 735 €	655 €	4 800 €	375 €	310 €	7 005 €
ARA-4					76 667 €	149 078 €	636 988 €	450 438 €	6 726 €	7 616 €	4 822 €	2 220 000 €	54 700 €	13 100 €	88 800 €	7 500 €	6 209 €	140 097 €
ARA-5						65 795 €	143 222 €	264 080 €	3 991 €	4 520 €	2 862 €	900 000 €	19 145 €	4 585 €	36 000 €	2 625 €	2 173 €	49 034 €
	- €	- €	- €	- €	230 000 €	349 959 €	1 030 227 €	890 751 €	13 357 €	15 125 €	9 577 €	3 960 000 €	92 990 €	22 270 €	158 400 €	12 750 €	10 555 €	238 165 €

TULO - MENO YHTEENVETO

	MAANHANKINTA	MENOT				TULOT						
		ULKOISET		SISÄISET	YLLÄPITO / vuosi	KERTALUONTOISET		VUOTUISET				
		käyttöönotto	vertailu				tonttimyynti	lupamaksut	vuokra (4%)	vertailu (KA)	kiinteistövero	tulovero
OLEMASSA OLEVAAN TUKEUTUVAT ALUEET	Asuinalueet (A-4, A-5, A-6, A-7, A-8)	996 282 €	1 080 167 €		1 869 326 €	33 281 €	2 880 000 €	216 065 €	115 200 €	51 745 €	29 625 €	553 383 €
	Työpaikka- ja teollisuusalueet (TP-1, TP-2, T/TP-1)	505 149 €	347 256 €		2 259 546 €	39 964 €	612 000 €	345 960 €	24 480 €	24 084 €	62 442 €	- €
	Kaupan alueet (KM-1)	135 033 €	0 €		476 324 €	8 410 €	170 000 €	96 100 €	54 000 €	53 970 €	17 345 €	- €
	yhteensä	1 636 464 €	1 427 423 €		4 605 197 €	81 655 €	3 662 000 €	658 125 €	193 680 €	129 799 €	109 412 €	553 383 €
UUDET ALUEET	Asuinalueet (A-1, A-2, A-3)	0 €	2 299 486 €	2 453 993 €	1 821 370 €	76 683 €	4 860 000 €	292 645 €	194 400 €	70 085 €	40 125 €	749 519 €
	Matkailualue (RM)	0 €	174 185 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	yhteensä	0 €	2 473 670 €		1 821 370 €	76 683 €	4 860 000 €	292 645 €	194 400 €	70 085 €	40 125 €	749 519 €
RESERVIALUEET	Asuinalueet (A/res-1, A/res-2, A/res-3)	585 029 €	419 303 €		2 399 213 €	55 082 €	3 900 000 €	355 550 €	156 000 €	85 150 €	48 750 €	910 631 €
	Työpaikka-alueet (TP/res-1, TP/res-2)	249 891 €	419 303 €		1 348 183 €	34 467 €	374 000 €	211 420 €	14 960 €	14 718 €	38 159 €	0 €
	yhteensä	834 920 €	838 606 €		3 747 397 €	89 548 €	4 274 000 €	566 970 €	170 960 €	99 868 €	86 909 €	910 631 €
LOMA-ASUNTOALUEET	ARA-1, ARA-2, ARA-3, ARA-4, ARA-5	349 959 €	0 €		1 920 978 €	38 059 €	3 960 000 €	92 990 €	158 400 €	22 270 €	12 750 €	238 165 €
	YHTEENSÄ	2 471 384 €	4 739 699 €	0 €	10 173 963 €	247 886 €	12 796 000 €	1 517 740 €	559 040 €	299 752 €	236 446 €	2 213 533 €