



Ridalinmetsän N175 kaavatalousselvitys

Vihdin kunta

23.8.2024

Sisällysluettelo

1	Johdanto	3
2	Kaavatalousselvityksen kohdealue	4
3	Alueen rakennettavuuden tarkastelu	5
4	Kaavatalousvaikutusten arviointi	6
4.1	Arvioinnin toteuttaminen ja menetelmät	7
4.2	Kustannukset	13
4.3	Tulot	14
4.4	Tulojen ja kustannusten vertailu	15
5	Selvityksen johtopäätökset	16
5.1	Kaavataloudellinen kokonaisvaikutus	17
5.2	Vaikutusten jakautuminen pääoma- ja käyttötalouteen	18
5.3	Investointien suhde myynti- ja maksutuloihin	19
5.4	Johtopäätökset alueen toteuttamisesta	20

1 JOHDANTO



Ridalinmetsän N175 kaavatalousselvitys toteutettiin kesän 2024 aikana Vihdin kunnan toimeksiannosta. Kaavatalousselvitys toteutettiin Ridalinmetsän rakentamiselle haasteellisten maasto- ja pohjaolosuhteiden vuoksi, jotta alueen kaavoitusta voidaan tukea arviolla suunnitelmien toteuttamiskelpoisuudesta ja kannattavuudesta. Kaavatalousselvityksen laatiminen mahdollistaa päätöksenteon vaihtoehtoisten kaavoitusratkaisujen selvittämisen tarpeesta sekä alueen toteuttamisesta syntyvien kustannusten hallitsemisen. Kaavatalousselvityksen tarkoitus on tukea Vihdin kunnan tavoitetta muodostaa Ridalinmetsän kaava-alueesta houkutteleva asuinalue, jonka tontteihin liittyy Vihdin kunnan näkökulmasta myyntitoiveita ja -tavoitteita.

Kaavatalousselvityksessä tarkastellaan 30 vuoden ajanjaksoa. Kaavatalousselvitys toteutettiin Vihdin kunnan näkökulmasta huomioiden alueen rakentamisesta, ylläpitämisestä sekä kuntalaisten ja yritysten toiminnan mahdollistavien olosuhteiden luomisesta syntyvät kustannukset. Vastaavasti arvioitiin tulot, jotka kunta saa alueelta tarkastelujakson aikana. 30 vuoden ajanjaksolle sijoittuvien sekä alustavien maankäyttösuunnitelmien perusteella tehtyyn kaavatalousselvitykseen sisältyy epävarmuutta esimerkiksi talouden ja alueen yleisen kehityksen, kuten korkotason ja alueen houkuttelevuuden kehityksen, osalta. Tästä syystä kaavatalousselvityksessä esitettyihin lukuihin tulee suhtautua toimenpiteiden ja vaikutusten suuruusluokkaa ilmaisevina arvioina, joiden avulla voidaan tukea päätöksentekoa kaava-alueen kehittämisen osalta.

Kaavatalousselvityksen toteuttamista ohjasi Vihdin kunnan puolesta Marianne Kaunio, Emma Kiukas, Janne Höyden ja Laura Kilpeläinen. Lisätietoja työn toteuttamiseksi antoi myös Vihdin kunnan maankäyttöinsinööri Mika Kukkula.

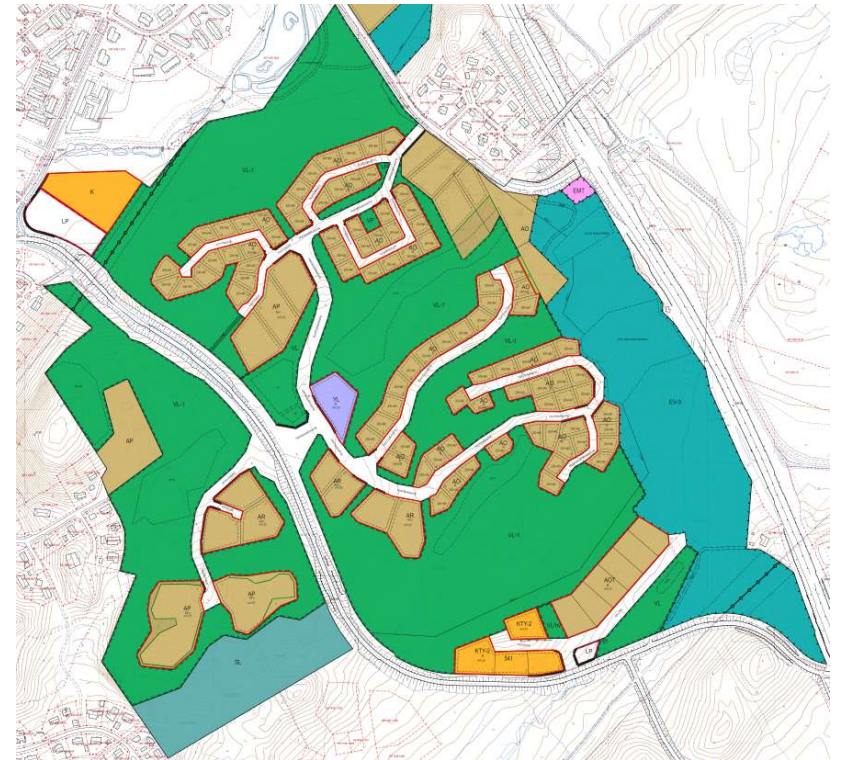
Työn toteuttivat Janne Posio, Markku Nikula, Armi Tuominen, Maria Ovaskainen ja Ville Törmänen Sweco Finland Oy:stä.

2 KAAVATALOUSSELVITYKSEN KOHDEALUE

Kaavatalousselvityksen kohdealueena on Ridalinmetsän N175 kaava-alue. Kaava-alue koskee asuinalueita, joka sijaitsee vajaan kilometrin verran kaakkoon Vihdin Nummelan keskustasta pääosin Porintien (Vt 2) ja Pihtisillantien välisellä alueella. Asuinalue on suunniteltu 700-800 asukkaalle, joista suurin osa asuu omakotitaloissa. Alueella on myös kolme rivitalotonttia alueen lounaisosassa ja tontit kaupan palveluille sekä julkisille palveluille kuten päiväkodille. Kaikkiaan alueella on rakennusoikeutta yhteensä 36 500 kerrosneliömetriä, ja tehokkuusluku eri tonteilla on 0,25-0,3. Kaava-alueen maat ovat kaavoitettavilta osin kunnan omistuksessa.

Kaava-alueella on korkeuseroja sekä savi- ja kalliomaata, mikä tekee maasto- ja pohjaolosuhteista rakentamista vaikeuttavia ja massatasapainon hallinnasta haastavaa. Lisäksi alueella on luonnontilaisena säilytettäviä paikkoja sekä sijoittuneena liito-oravia, mikä edellyttää ekologisten yhteyksien säilyttämistä. Alue on muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta rakentumatonta, ja pääosin puusto on alueelta jo poistettu lukuun ottamatta kaava-alueen lounaiskulmaa. Kulku alueelle tapahtuu pääsääntöisesti Pihtisillantien ja osin myös Huhdanmäentien kautta. Alueella ei käytössä olleiden tietojen perusteella ole pilaantuneita maa-alueita tai purettavia rakennuksia.

Alueen asemakaavoitus on käynnistetty, ja sen valmistumista tuetaan kaavatalousselvityksen lisäksi myös liikenneselvityksellä sekä kuntainfrastruktuurin suunnittelulla.



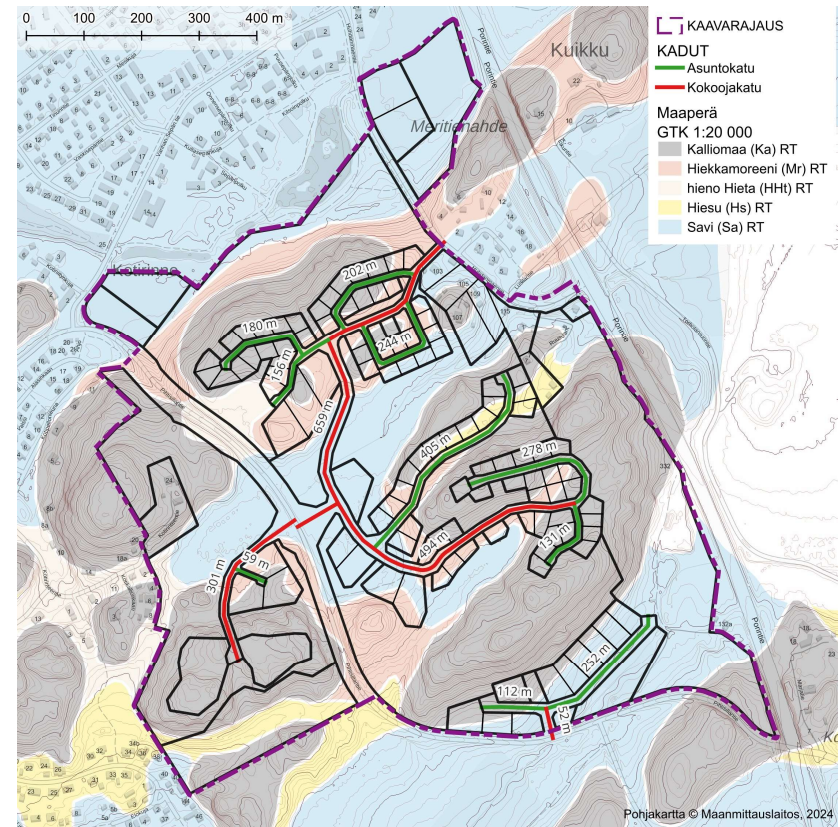
Kuva 1. Kaava-alueen kaavaehdotusluonnos 12.1.2024, Vihdin kunta

3 ALUEEN RAKENNETTAVUUDEN TARKASTELU

Ridalinmetsän N175 kaava-alueen maasto-olosuhteet ovat korkeuserojen vuoksi vaikeat. Lisäksi alueen pohjaolosuhteet laajojen kallio- sekä savipohja-alueiden vuoksi ovat rakentamiselle haastavat. Osa kaava-alueen matalammalla sijaitsevista tonteista ovat hiekkamoreenin päällä.

Alueella joudutaan investointivaiheessa tekemään paljon massojen vaihtoa eikä alueelle voi maasto-olosuhteiden sekä ekologisten yhteyksien säilyttämisen vuoksi tehdä suuressa mittakaavassa maa-ainesten läjittämistä. Pohjaolosuhteiden kustannusvaikutukset on otettu infrastruktuurin investointikustannuksia laskettaessa huomioon käyttämällä pohjaolosuhteita vastaavia yksikköhintoja.

Alueen ympäristötekkinen rakennettavuus on hyvä. Alue on kallioista sekä pääsääntöisesti alueen mäntykangasmetsän puusto on jo poistettu. Alueella ei ole pilaantuneita maita eikä purettavia rakennuksia.



Kuva 2. Kaava-alueen pohjakartta 24.6.2024, Maanmittauslaitos

4 KAAVATALOUSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI



Ridalinmetsän N175 kaavatalousselvitys toteutettiin 30 vuoden ajanjaksoa tarkastellen Vihdin kunnan näkökulmasta huomioiden alueen rakentamisesta, ylläpitämisestä sekä kuntalaisten ja yritysten toiminnan mahdollistavien olosuhteiden luomisesta syntyvät kustannukset sekä alueelta saatavat tulot.



Kaavatalousvaikutusten arvioinnin osiossa eritellään aluksi kustannusten ja tulojen lähteet sekä tuodaan esille arvioinnin menetelmiä sekä toteuttamiseen vaikuttaneita oletuksia ja linjauksia. Arvioinnin periaatteet tuodaan esille kaikkien arvioinnin kohteena olleiden kustannusten ja tulojen osa-alueiden ja vaikutusten osalta.



Arvioinnissa eritellään kustannusten ja tulojen osalta sekä kertaluonteiset että vuosittain toistuvat vaikutukset. Arvioinnin oletusten, kuten kaava-alueen väestöä koskevien yleistysten sekä 30 vuoden ajanjakson, myötä syntyvän epätarkkuuden vuoksi kustannusten ja tulojen osalta pysytään pääsääntöisesti miljoonien eurojen tarkkuustasolla. Tarkkuustason katsotaan riittävän tuomaan esille kaava-alueeseen investoimisen ja sen ylläpitämisen kustannusten sekä toisaalta kaava-alueelta saatavien tulojen keskinäisen suhteen sekä niihin liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

4.1 ARVIOINNIN TOTEUTTAMINEN JA MENETELMÄT

Vihdin kunnan Ridalinmetsän kaava-alueen osalta tarkasteltiin seuraavia vaikutuksia:

KUSTANNUKSET:

- Katu- ja vesihuoltoverkoston rakentaminen, ylläpito ja käyttö
- Viher- ja virkistysalueen rakentaminen ja ylläpito
- Kuntapalvelujen toimintamenot, netto (sis. sivistys-, hyvinvointi- ja liikuntapalvelut)

TULOT:

- Tonttien myyntitulot
- Kunnallisverot
- Kiinteistöverot
- Vesihuollon liittymismaksut

4.1 ARVIOINNIN TOTEUTTAMINEN JA MENETELMÄT

Huomiot arvioinnin toteuttamisesta:

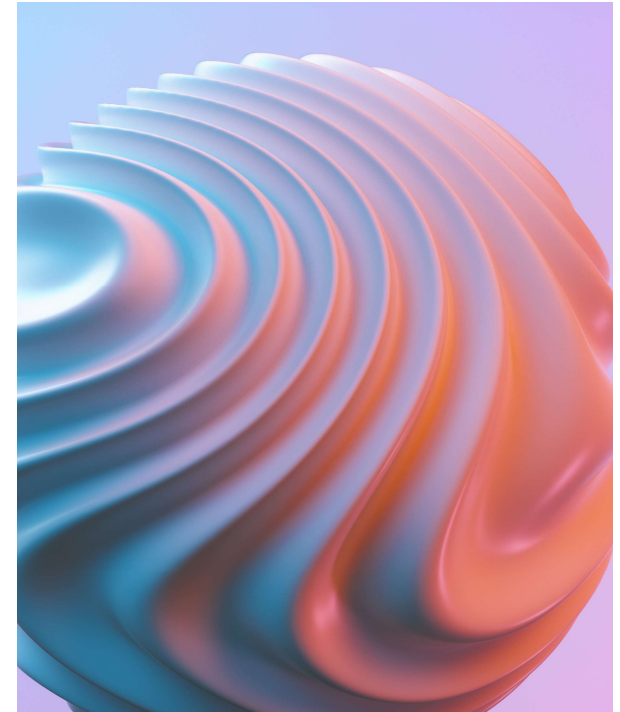
- Maanhankinnan kustannuksia ei huomioida, koska kaava-alueen maapohja on selvitykseen sisältyvän alueen osalta kunnan omistuksessa. Kaava-alueella oleva puusto on jo pääosin kaadettu ja niistä saatavat tulot ovat hyödyttäneet Vihdin kuntaa jo aiempina vuosina. Kaava-alueella edelleen oleva puusto myydään tonttiin kuuluvana tontin ostajalle.
- Kohdealueella ei ole kunnostamista vaativia pilaantuneita maa-alueita tai purettavia rakennuksia, joiden osalta syntyisi kustannuksia.
- Laskennan helpottamiseksi koko kohdealueen katsotaan rakentuvan sekä saavan asukkaat yhtäaikaaisesti heti tarkastelujakson alussa. Arvioinnissa käytetty asukasmäärä kohdealueelle on 750 asukasta.
- Kunnallis- ja kiinteistöverojen sekä kuntapalvelujen toimintamenojen määrittämisessä hyödynnettiin Vihdin kunnan talousarviossa 2024 ja taloussuunnitelmassa 2025-2026 arvioituja verojen, toimintamenojen sekä kunnan väestön (29 278 asukasta) määriä.
- Sekä arvioinnin tulot että kustannukset arvioitiin 30 vuoden ajanjaksolle nykyarvomenetelmän avulla. Menetelmän mukaisesti kertaluonteiset ja vuosittain toistuvat vaikutukset diskontataan samaa korkokantaa käyttäen samaan vertailuajankohtaan eli nykyhetkeen, jonka jälkeen on mahdollista verrata vaikutuksia ja niiden suuruutta keskenään. Tarvittava diskonttauskerroin muodostettiin tarkasteluajanjaksosta (30 vuotta) sekä korosta (4,00 %).
- Kaikki arvioinnissa käytetyt tulot ja kustannukset on esitetty arvonlisäverottomina (alv 0 %).



4.1 ARVIOINNIN TOTEUTTAMINEN JA MENETELMÄT

HUOMIOT KUSTANNUSTEN LASKENNASTA:

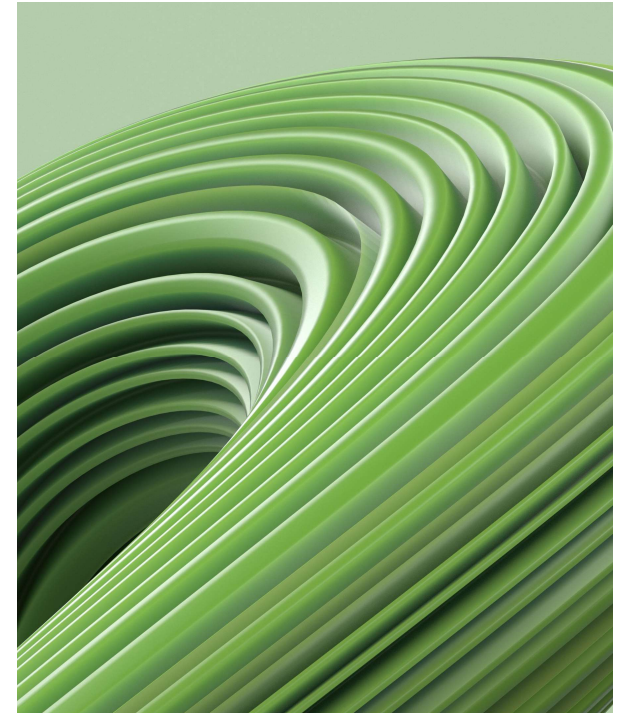
- **Kaava-alueella olevan katuverkon** (sis. kokoojakadut ja asuntokadut) rakentamiskustannukset laskettiin suunnitelma-aineistojen pohjalta Swecon kaavatalouslaskentaan hyödynnettävällä kustannuslaskentajärjestelmällä, joka sisältää yksikköhintoja eri rakenneosille sekä maaperäolosuhteille. Alueella jo valmiina olevan Pihtisillantien kustannuksia ei ole huomioitu laskelmissa.
- Kevyenliikenteen väylät on huomioitu kustannuksiin (myös Pihtisillantien osalta, joka toteutetaan Ridalinmetsän kaava-alueesta erillisenä projektina).
- Rakentamiskustannukset sisältävät myös hulevesijärjestelmän, katuvalaistuksen sekä suunnittelu- ja rakennuttamistehtävien kustannukset.
- Katuverkon kunnossapitokustannukset arvioitiin suhteessa rakentamiskustannuksiin (1,5 % rakentamiskustannuksista/vuosi).



4.1 ARVIOINNIN TOTEUTTAMINEN JA MENETELMÄT

HUOMIOT KUSTANNUSTEN LASKENNASTA:

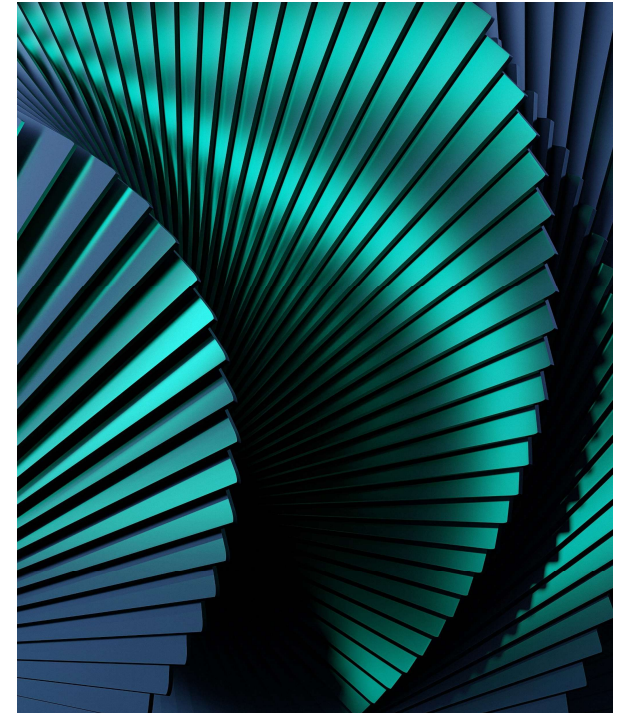
- **Kaava-alueen vesihuoltoverkon** rakentamiskustannukset laskettiin suunnitelma-aineistojen pohjalta yhteistyössä Vihdin Veden kanssa Swecon kaavatalouslaskentaan hyödynnettävällä kustannuslaskentajärjestelmällä, joka sisältää yksikköhintoja eri rakenneosille.
 - Kustannuksissa on huomioitu sekä vesijohto- että jätevesiviemärijärjestelmä pumppaamoineen ja maanrakennustöineen. Lisäksi on arvioitu suunnittelun ja rakennuttamistehtävien kustannukset.
 - Vesihuoltoverkon kunnossapitokustannukset arvioitiin asiantuntijatyönä yhteistyössä Vihdin Veden kanssa.
- **Viher- ja virkistysalueen (VU)** tontille määriteltiin sijoitettavaksi kaupunginosapuiston tasoinen leikkipuisto, jonka kustannukset arvioitiin FORE-kustannuslaskentajärjestelmän avulla.
 - Leikkipuiston vuotuiset kunnossapitokustannukset arvioitiin suhteessa rakentamiskustannuksiin (1,5 % rakentamiskustannuksista/vuosi).
- **Kaava-alueen asukkaiden kuntapalvelujen toimintamenojen** osalta arviointi toteutettiin kaava-alueen asukasmäärän (750 hlö) ja yhtä asukasta kohti lasketun Vihdin kunnan keskimääräisen sivistys-, hyvinvointi- ja liikuntapalvelujen nettotoimintakustannuksen avulla (2 460 €/asukas). Arviointiin käytettyjen palvelujen toimintakustannukset perustuvat vuoden 2024 talousarvion lukuihin.



4.1 ARVIOINNIN TOTEUTTAMINEN JA MENETELMÄT

HUOMIOT TULOJEN LASKENNASTA:

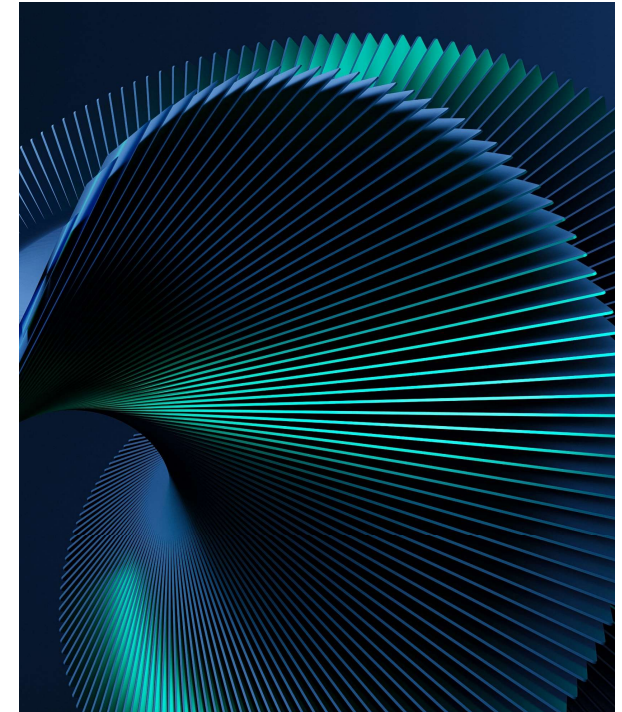
- **Kaava-alueen tonttien myyntitulot** laskettiin tonttien kaavaehdotuksen luonnoksessa 12.1.2024 olevien pinta-alojen ja Vihdin kaupungin toimittamien laskentaperiaatteiden ja yksikköhintojen avulla.
- **Kaava-alueen asukkaiden kunnallisverot** arvioitiin alueen asukasmäärän (750 hlö) ja yhtä Vihdin kunnan asukasta kohti lasketun keskimääräisen kunnallisverotulon avulla (kunnallisvero 1 954 €/asukas). Keskimääräinen asukaskohtainen kunnallisverotulo perustuu talousarvion 2024 lukuihin.



4.1 ARVIOINNIN TOTEUTTAMINEN JA MENETELMÄT

HUOMIOT TULOJEN LASKENNASTA:

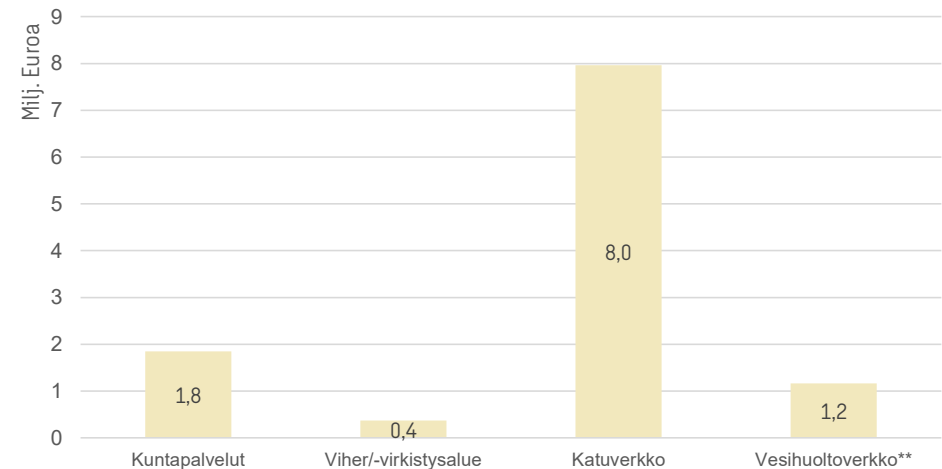
- **Kaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen kiinteistöverojen määrä** arvioitiin alueen asukasmäärän (750 hlö) ja yhtä Vihdin kunnan asukasta kohti lasketun keskimääräisen kiinteistöverotulon avulla (298 €/asukas Vihdin kunnan talousarvion 2024 perusteella). Kiinteistöverojen osalta rakennukset määriteltiin puurakenteisiksi ja niiden ikäalennukseksi muodostui Verohallinnon ohjeiden mukaisesti 1,25 % vuodessa.
- **Vesihuollon liittymismaksutulot** arvioitiin talotyypin ja asumisen pinta-alan (kerrosneliömetrit) sekä Vihdin Veden liittymismaksutaksojen avulla. Omakotitalojen liittymismaksuissa huomioidaan rakentamismaksut tonttijohtojen liitoksista runkojohtoihin. Uuden alueen vesihuoltoverkoston rakentamiskustannukset tulisi kattaa Vihdin Veden uusilta liittyjiltä laskutettavilla vesihuollon liittymismaksutuloilla. Jotta arvion mukaiset liittymismaksutulot toteutuvat, koko kaava-alue pitäisi rakentua suunnitelmien mukaisesti. Liittymismaksutulot kirjautuvat Vihdin Veden liikevaihtoon.



4.2 KUSTANNUKSET

- Kaava-alueen asukkaiden tarvitsemien **kuntapalveluiden nettotoimintakustannukset** ovat vuodessa arviolta 1 800 000 €.
 - Arvioinnin 30 vuoden ajanjaksolla nettotoimintakustannukset ovat 17 000 000 €.
- **Viher-/virkistysalueen investointikustannukset** ovat 400 000 €.
 - Ylläpitokustannukset 30 vuoden ajanjaksolla ovat 50 000 €.
- **Katuverkon investointikustannukset** ovat arviolta 8 000 000 €.
 - Ylläpitokustannukset 30 vuoden ajanjaksolla ovat 1 000 000 €.
- **Vesihuoltoverkon investointikustannukset** ovat arviolta 1 200 000 €.
 - Ylläpitokustannukset 30 vuoden ajanjaksolla ovat 150 000 €.
- Kaava-alueelta syntyvät kertaluonteiset investointikustannukset, jotka muodostuvat viher-/virkistysalueen ja katu- sekä vesihuoltoverkoston rakentamisesta, ovat yhteensä 9 600 000 €.
- Vuosittain toistuvat kustannukset, jotka syntyvät edellä mainitun kunnan infrastruktuuriin ylläpidosta sekä alueen asukkaiden käyttämien tarvitsemien kuntapalveluiden nettomenoista, ovat 30 vuoden ajanjaksolla yhteensä noin 18 200 000 €.

Alueen kustannukset (Milj.€)

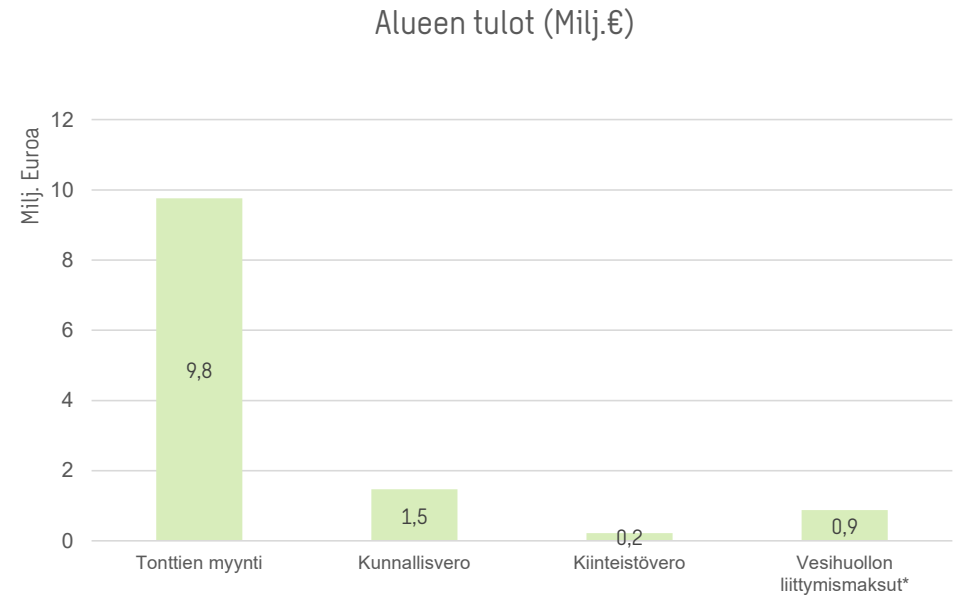


***Uuden alueen vesihuoltoverkoston rakentamiskustannukset tulisi kattaa Vihdin Veden uusilta liittyjiltä laskutettavilla vesihuollon liittymismaksutuloilla. Kirjautuvat Vihdin Veden liikevaihtoon.*

Kuva 3. Kaava-alueen investoinneista ja yhden vuoden kuntapalveluiden tuotannosta syntyvät kustannukset.

4.3 TULOT

- Kaava-alueen **tonttien myynnistä saatavat tulot** ovat arviolta 9 800 000 €.
- Kaava-alueen asukkailta saatavat **kunnallisverotulot** ovat vuositasolla arviolta 1 500 000 € ja **kiinteistöverotulot** ensimmäisenä tarkasteluvuotena 200 000 €.
 - 30 vuoden ajanjaksolla kunnallisverotulot ovat yhteensä 14 000 000 € ja kiinteistöverotulot 2 000 000 €.
- Kaava-alueen **vesihuollon liittymismaksutulot** ovat arviolta 900 000 €.
 - Huom! Kaava-alueen vesihuollon arvioituilla liittymismaksutuloilla ei kyetä kattamaan alueen arvioituja vesihuollon rakentamiskustannuksia.
- Kaava-alueelta kertaluonteisia tuloja saadaan tonttien myynnistä sekä vesihuollon liittymismaksuista yhteensä 10 700 000 €.
- Vuosittain toistuvat tulot koostuvat kaava-alueella asuvan väestön kunnallisveroista sekä heidän omistamiensa kiinteistöjen kiinteistöveroista. Nämä toistuvat tulot ovat vuositasolla yhteensä noin 1 700 000 € ja 30 vuoden ajanjaksolla 16 000 000 €.



*Liittymismaksutulot kirjautuvat Vihdin Veden liikevaihtoon

Kuva 4. Kaava-alueen tonttien myynnistä, vesihuollon liittymismaksuista ja yhden vuoden veroista saatavat tulot.

4.4 TULOJEN JA KUSTANNUSTEN VERTAILU

Ridalinmetsän N175 kaava-alueen investoinneista, alueen ylläpidosta sekä asukkaiden tarvitsemista palveluista syntyvät 30 vuoden ajanjaksolta arviolta 27 800 000 €:n kustannukset. Kustannuksista suurin osa, 17 000 000 €, liittyy kuntapalveluiden tuottamiseen ja jakeluun. Kuntainfrastruktuurin investoinnin ja ylläpitämisen kustannukset ovat noin 10 800 000 €. Infrastruktuurikustannusten osalta hankalat maasto- ja pohjaolosuhteet vaikuttavat investointikustannuksien määrään kasvattavasti.

Kaava-alueelta saatavat tulot syntyvät tonttien myynnistä asukkaille ja yrityksille, vesihuollon liittymismaksuista sekä asukkaiden maksamista kunnallis- ja kiinteistöveroista. Alueelta saatavat tulot ovat 30 vuoden ajanjaksolla yhteensä noin 26 700 000 €. Merkittävin tulojen lähde investointivaiheessa on tonttien myynti (9 800 000 €) ja koko ajanjaksolla kunnallis- ja kiinteistöverot (16 000 000 €).

Kuten kustannusten ja tulojen vertailusta huomataan, alueelta saatavat tulot eivät riitä syntyvien kustannusten kattamiseen tarkastelun kohteena olevalla 30 vuoden ajanjaksolla. Esimerkiksi maasto- ja pohjaolosuhteista johtuen pelkät vesihuollon liittymismaksut eivät riitä vesihuoltoverkon rakentamisen rahoittamiseen, vaan kustannukset ylittävät liittymismaksut arviolta 300 000 €:n verran. Sen sijaan kaava-alueen tonttien myynnistä saatavat, Vihdin tonttien hinnoitteluperiaatteiden mukaiset tulot kattavat kaikki alueen investointeihin (katuverkosto, viher-/virkistysalue ja vesihuoltoverkoston alijäämä), mikäli kaikki tontit saadaan myytyä vähintään hinnoitteluperiaatteiden mukaisilla hinnoilla.

	milj. €
Tulot yhteensä	26,7
Tonttien myynti	9,8
Vesihuollon liittymismaksut	0,9
Kunnallisverot**	14,0
Kiinteistöverot**	2,0
Kustannukset yhteensä	27,8
Katuverkko*	9,0
Vesihuoltoverkko*	1,35
Viher-/virkistysalue*	0,45
Kuntapalvelujen toimintamenot**	17,0
Tulot ja kustannukset yhteensä	-1,1
* Sisältää investointi- ja ylläpitokustannukset.	
** 30 vuoden tarkastelujakson tulot/kustannukset.	

Taulukko 1. Kaava-alueen tulojen ja kustannusten vertailu 30 vuoden tarkastelujaksolla.

5 SELVITYSTEN JOHTOPÄÄTÖKSET

Ridalinmetsän N175 kaava-alueen toteuttamisen sekä 30 vuoden tarkastelujakson aikaisten kustannusten ja tulojen avulla tehdään johtopäätöksiä kaava-alueen toteuttamisen kannattavuudesta sekä toteuttamisen riskeistä ja mahdollisuuksista. Toteuttamisen kannattavuutta tarkastellaan kolmesta näkökulmasta:

1. Kaavataloudellinen kokonaisvaikutus:

Ridalinmetsän toteuttamisen nettovaikutus 30 vuoden tarkastelujakson ajalta sekä pohdinta negatiivisen nettovaikutuksen keskeisistä syistä.

2. Vaikutusten jakautuminen pääoma- ja käyttötalouteen:

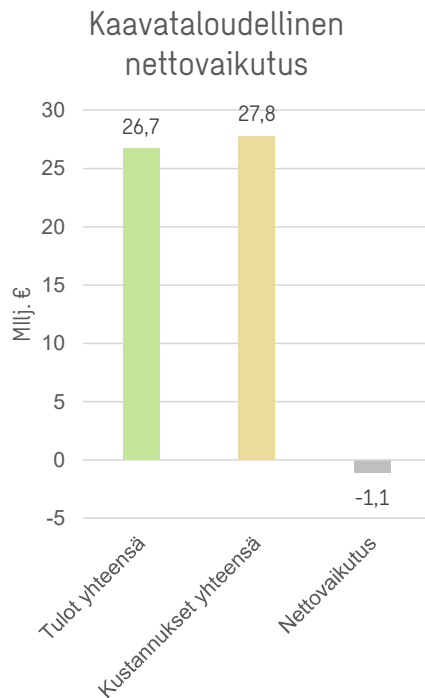
Ridalinmetsän toteuttamisen kustannusten ja tulojen ajoittuminen sekä kannattavuuden pohdinta pääoma- ja käyttötalouden näkökulmista.

3. Investointien suhde myynti- ja maksutuloihin:

Investointivaiheen pääomatalouden osatekijöiden tarkastelu.

Kaava-alueen toteuttamisen osalta johtopäätökset vedetään yhteen osion loppuksi, ja samalla tarkastellaan toteuttamisen keskeisten riskien hallintaa sekä pohditaan Ridalinmetsän kaava-alueen toteuttamisen mahdollisuutta kunnan väestön määrän ja kasvun näkökulmasta.

5.1 KAAVATALOUDELLINEN KOKONAISVAIKUTUS



Kuva 5. Kaava-alueen kaavataloudellinen kokonaisvaikutus.

Ridalinmetsän N175 kaava-alueen toteuttamisesta Vihdin kunnalle aiheutuvat kustannukset 30 vuoden laskennallisen tarkasteluajanjakson ajalta ovat arviolta 27 800 000 € ja tulot 26 700 000 €. Tasaisesti 30 vuoden ajanjaksolle jaettuna nettovaikutus olisi -1 100 000 € ja yhtä alueen asukasta kohti noin -1 500 €.

Negatiivisen nettovaikutuksen syntymiseen vaikuttavat osaltaan kaava-alueen haastavat maasto- ja pohjaolosuhteet, jotka nostavat kuntainfrastruktuuriin investoimisen kustannuksia erityisesti vesihuoltoverkoston osalta. Negatiivisen nettovaikutuksen osalta on huomioitava, että yksittäisenä tekijänä eniten kaavataloudellisesti epäedullisen kokonaisvaikutuksen syntymiseen vaikuttaa verotulojen laskennallinen riittämättömyys suhteessa kuntainfrastruktuurin ylläpidon sekä kuntapalveluiden tuotannon ja jakelun kustannuksiin. Lisäksi lähtötietoina olleiden suunnitelmien mukaan kaava-alue on pientalovaltaista, jonka vuoksi alueelle sijoittuu suhteellisen vähän asukkaita (laskennassa 750 hlö); näin ollen asukasmäärän lisääminen voisi osaltaan tehostaa alueelle sijoittuvien kuntapalveluiden tuotantoa suhteessa alueen asukkailta kertyviin verotuloihin.

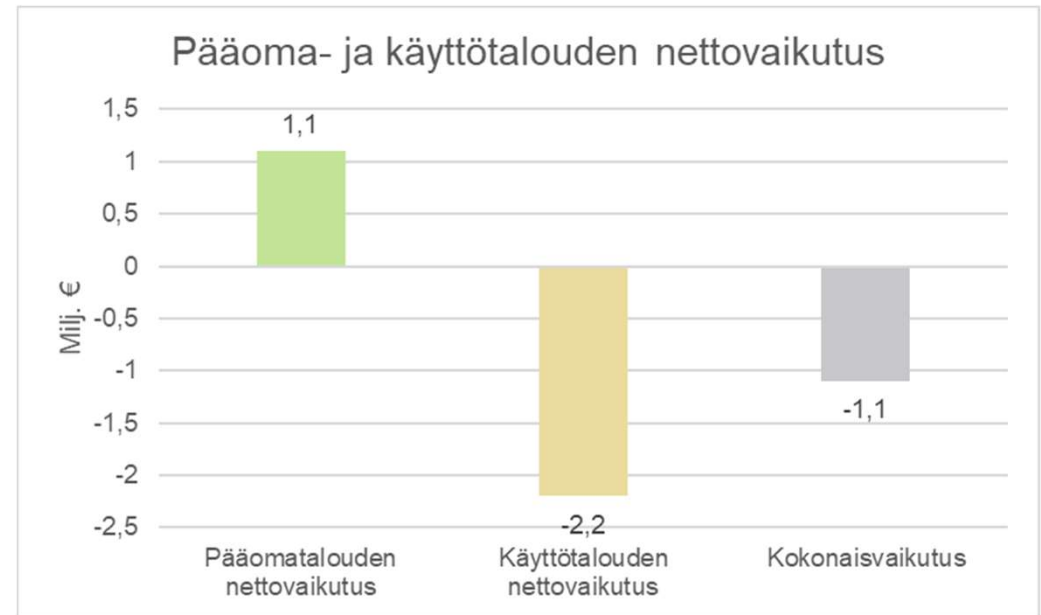
Ridalinmetsän kaava-alueen negatiivisen nettovaikutuksen osalta on kuitenkin todettava, että 30 vuoden tarkastelujakso on niin pitkä, että tarkasteluun sisältyy kunnallis- ja kiinteistöverojen sekä kuntapalvelujen toimintamenojen määrän osalta välttämättä epätarkkuuksia. Huomionarvoista on, että Vihdin kunta on kokonaisuutena toistuvasti kyennyt kuntataloudessaan positiiviseen vuosikatteeseen saamiensa valtionosuuksien ansiosta sekä myös kattamaan vuosikatteellaan vuosittaiset poistot ja arvonalentumiset.

5.2 VAIKUTUSTEN JAKAUTUMINEN PÄÄOMA- JA KÄYTTÖTALOUTEEN

Kuntatalouteen kohdistuvissa vaikutuksissa on kokonaisvaikutusten lisäksi syytä ottaa huomioon kustannusten ja tulojen ajoittuminen eri ajankohtiin. Uusien asuinalueiden investointi- ja ylläpitokustannukset alkavat kertyä jo ennen kuin alueelle muuttaa asukkaita, jotka kattavat kustannuksia maksu- ja verotulosuoritteillaan. Investointivaiheessa syntyy merkittäviä kertaluonteisia kustannusvaikutuksia ja kunta- ja palveluiden tuottamisesta ja jakelusta aiheutuu kustannuksia heti ensimmäisten asukkaiden muuttaessa alueelle. Verotulot ja tonttien myyntitulot kertyvät käytännössä vähitellen ja viiveellä, jonka vuoksi investointivaiheen upponneiden kustannusten kattamiseen kuluu vuosia.

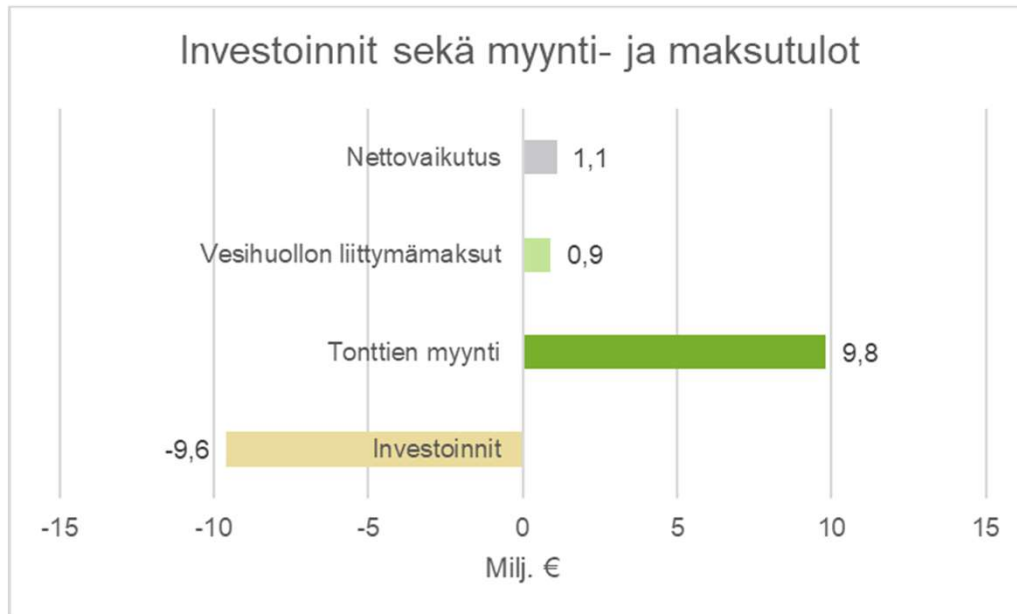
Vaihetta, jossa alueen infrastruktuuriin investoidaan, tontteja myydään ja vesihuollon liittymismaksuja maksetaan, tarkastellaan tässä yhteydessä pääomatalouteen kuuluvana. Alueella toistuvasti syntyvien ylläpitokustannusten ja kunta- ja palvelujen toimintamenojen sekä toisaalta vuosittain maksettavien kunnallis- ja kiinteistöverojen osuutta tarkastellaan käyttötalouden puitteissa.

Kaava-alueen pääomatalouden nettovaikutukset ovat 1 100 000 €, mikä osoittaa, että tonttien myynnistä sekä vesihuollon liittymismaksuista saatavat tulot kokonaisuutena kattavat alueen investointien kustannukset, vaikka vesihuollon liittymismaksut eivät yksinään riitä vesihuoltoverkoston kustannusten kattamiseen. Käyttötalouden osalta nettovaikutukset ovat - 2 200 000 €, mikä tarkoittaa, että tarkastelujakson aikana alueelta saatavat verotulot eivät kata kunta- ja palveluiden nettotoimintamenoja ja kunta- ja infrastruktuurin ylläpitokustannuksia. Kokonaisuuden kannalta tarkasteltuna pääomatalouden ylijäämä ei riitä kattamaan käyttötalouden alijäämää.



Kuva 6. Kaava-alueen pääoma- ja käyttötalouden nettovaikutukset sekä elinkaaren kokonaisvaikutus.

5.3 INVESTOINTIEN SUHDE MYYNTI- JA MAKSUTULOIHIN



Kuva 7. Investointivaiheen pääomatalouden kustannusten ja tulojen nettovaikutus osatekijöineen.

Alueen elinkaaren alussa olevan investointivaiheen nettovaikutuksia voidaan tarkastella tonttien myyntitulojen sekä rakentamisinvestointien välisen suhteen avulla, vaikka tarkastelu ei riitä kokonaiskuvan luomiseen kaavataloudellisista vaikutuksista. Sen sijaan ko. suhteen tarkastelu antaa tietoa uuden asuinalueen taloudellisista nettovaikutuksista, koska investointien ja tarkastelujakson alkuvaiheessa saatavien tulojen arviointiin liittyy vähemmän epävarmuutta ja -tarkkuutta kuin koko 30 vuoden tarkastelujakson kustannusten ja tulojen arviointiin.

Ridalinmetsän kaava-alueen osalta investoinnit koostuvat virkistysalueen, katuverkon sekä vesihuoltoverkon rakentamisesta, joiden kustannukset ovat arviolta yhteensä 9 600 000 €. Vihdin kunnan saadessa kaava-alueen tonttien myynnistä arviolta 9 800 000 € ja vesihuollon liittämismaksuista 900 000 €, voidaan todeta investointivaiheen nettovaikutusten olevan 1 100 000 €.

Kuten aiemmin on todettu, Vihdin Veden taksoilla vesihuollon liittymismaksut eivät riitä vesihuoltoverkoston investointikustannusten kattamiseen. Mikäli kunta haluaa pyrkiä tähän, tarkoittaa se alueen tonttien osalta nykyistä korkeampia vesihuoltoverkon liittymismaksuja. Liittymismaksujen ja vesihuoltoverkoston investointikustannusten välinen erotus on noin 300 000 €, joten tonttikohtaisesti hinnan nostotarve olisi noin 2 600 €.

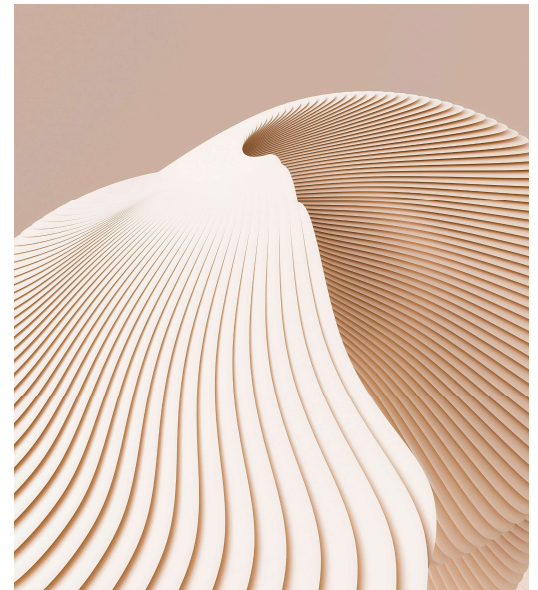
5.4 JOHTOPÄÄTÖKSET ALUEEN TOTEUTTAMISESTA

Ridalinmetsän N175 kaava-alueen kehittäminen vaikuttaa kunnan talouteen sekä kuntaan taloudellisena toiminta-alueena, sillä kaavaehdotusluonnoksen mukainen toteutus vaatii liki 10 000 000 €:n investoinnit, jotka muodostaisivat noin kolmasosan talousarvion 2024 ja taloussuunnitelman 2025-2026 vuotuisesta investointien rahavirrasta. Lisäksi 30 vuoden tarkasteluajanjakson aikana ylläpidetään infrastruktuuria sekä tuotetaan kuntapalveluja yhteensä yli 18 000 000 €:lla, mikä korostaa entisestään kunnan taloudellisten sitoumusten määrää.

Ridalinmetsän alueen toteuttamisen kannattavuus

Ridalinmetsän alueen toteuttaminen on investointivaiheen pääomatalouden osalta kokonaisuutena kannattavaa, mutta on syytä huomioda, että Vihdin Veden liikevaihtoon kirjautuvat liittymismaksutulot eivät riitä kattamaan haasteellisiin pohjaolosuhteisiin rakennettavan vesihuoltoverkoston kustannuksia. Tästä syystä on joko harkittava liittymismaksujen nostamista tai muun maksujärjestelyn toteuttamista Vihdin Veden kanssa muutoin positiivisen nettovaikutuksen omaavan investointivaiheen osalta. Tärkeää on tiedostaa, että investointivaiheen kannattavuus perustuu siihen, että kaava-alueelle suunnittelut tontit saadaan myytyä ja vesihuollon liittymismaksut kerättyä kaikkien tonttien osalta; muussa tapauksessa investointivaiheen kannattavuus heikkenee nopeasti.

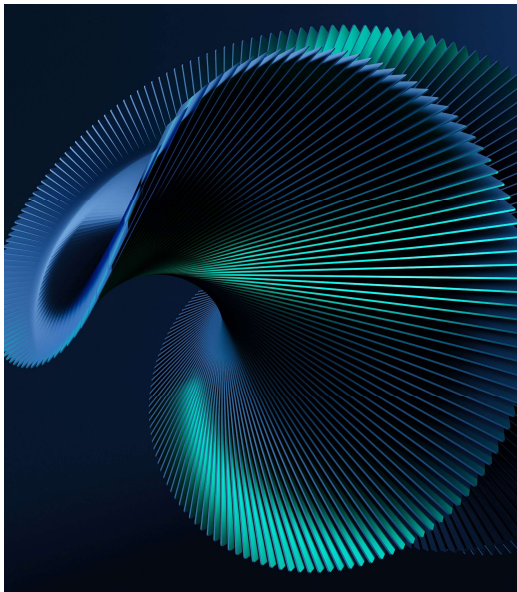
30 vuoden tarkastelujakson aikana toteutuvan käyttötalouden osalta on tärkeää huomata, että laskennallisesti tämän päivän verotusperusteisiin perustuvat kunnallis- ja kiinteistöverotulot eivät riitä kattamaan kuntainfrastruktuurin ylläpidosta sekä kuntapalvelujen tuotannosta ja jakelusta syntyviä kustannuksia. 30 vuoden tarkastelujakso tuo kunnan verotuksen ja kuntapalvelujen tuotannon toimintamenojen tarkasteluun selvää epätarkkuutta, mutta riskin hallitsemiseksi on syytä kiinnittää huomiota kunnan verotuksen tasoon sekä palvelutuotannon tehokkuuteen kokonaisuutena ja ennakoiden pitkällä aikavälillä.



5.4 JOHTOPÄÄTÖKSET ALUEEN TOTEUTTAMISESTA

Väestön määrä ja kasvu

Ridalinmetsän alueen kannattavan toteutumisen osalta alueelle muuttavat asukkaat ovat kriittisessä asemassa. Tämän vuoksi on tärkeää tarkastella Vihdin kunnan väestön määrää sekä kasvua, jotta asukasmäärään liittyvä riski voidaan arvioida ja hallita.



Ridalinmetsän alueelle suunnitellut noin 700-800 asukasta (laskennassa käytetty 750 asukasta) eivät muodosta suurta määrää suhteessa kunnan väkilukuun, joka on vajaa 30 000 asukasta; näin ollen uudet asukkaat muodostaisivat noin 2,5-3,0 %:n osuuden Vihdin nykyisten asukkaiden määrästä. Lisäksi Vihdin kuntastrategiassa 2022-2025 tavoitellaan 30 000 asukkaan määrän ylittymistä, ja Ridalinmetsän asukkaat muodostaisivat tästä kasvusta jo valtaosan. Strategisen väestönkasvutavoitteen osalta Ridalinmetsän alueen toteuttaminen on tarpeen ja perusteltua.

On syytä huomioida, että talousarvion 2024 tilastotietojen perusteella Vihdin väestön määrä ei ole kuitenkaan kasvanut merkittävästi noin 15 vuoteen, ja viime vuosina on ollut myös negatiivista väestökehitystä. Tähän voi syynä olla esimerkiksi se, ettei Vihdissä ole tuona aikana toteutettu houkuttelevaa asuinalueita, mikä edelleen puoltaisi kunnan strategisen väestötavoitteen saavuttamisen edistämistä Ridalinmetsän toteuttamisen keinoin. Joka tapauksessa Ridalinmetsän alueen toteuttamiseen liittyy kannattavuuteen kohdistuvia riskejä, jos alue ei houkuttele uusia asukkaita kunnan ulkopuolelta, vaan johtaa esimerkiksi asukkaiden siirtymiseen ainoastaan kunnan sisällä. Lisäksi osan tonteista jääminen myymättä heikentää alueen toteuttamisen kannattavuutta nopeasti.