

HÄMEENSAARI -HANKE

TALOUELLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI



20.1.2020

Sisällysluettelo

Alkusanat	3
1. Hämeensaari -hanke	4
2. Vaikutukset työllisyyteen	5
2.1 Yleistä työllisyysvaikutuksista	5
2.2 Hämeensaari-hankkeen työllisyysvaikutukset	6
3. Vaikutukset kaupungintalouteen	8
3.1 Arviointikonaisuus ja arviointimenetelmät	8
3.2 Vaikutukset hankkeen eri vaiheissa	9
4. Muita taloudellisia vaikutuksia	11
5. Yhteenveto ja johtopäätökset	12

ALKUSANAT

Yksityinen kehittäjäryhmä suunnittelee Hämeenlinnan keskusta-alueelle kaupunkikehityshanketta, joka sisältää mm. uuden monitoimiareenan, asumista, liiketilaa, toimistoja sekä liikunta- ja ravintolatiloja. Taloudellisten vaikutusten arvioinnilla pyritään edistämään parhaaseen ja monipuoliseen tietoon perustuvaa päätöksentekoa ja kaavoitusta kaupungissa.

Työ tehtiin Hämeenlinnan kaupungin toimeksiannosta. Työtä ohjasi projektiryhmä, johon kuuluivat Tarja Majuri, Niklas Lähteenmäki, Jenni Sabel ja Jari Mettälä Hämeenlinnan kaupungilta. Työstä vastasi Kimmo Koski Ramboll Finland Oy:stä.

1. HÄMEENSAARI -HANKE

Hämeenlinnan ruutukaavakeskustan, moottoritien ja Vanajaveden välittömään läheisyyteen sijoittuvan Hämeensaari -hankkeen kokonaiskerrosala on suuruusluokkaa 68 000 k-m² ja sinne on suunniteltu sijoittuvaksi seuraavia toimintoja:

- Areena 19 200 k-m²
- Liiketilat 3 800 k-m²
- Päivittäistavarakauppa 4 900 k-m²
- Ravintolat 3 200 k-m²
- Toimistot 8 400 k-m²
- Liikuntatilat 4 900 k-m²
- Pysäköinti 10 800 k-m²
- Asunnot 12 700 k-m²

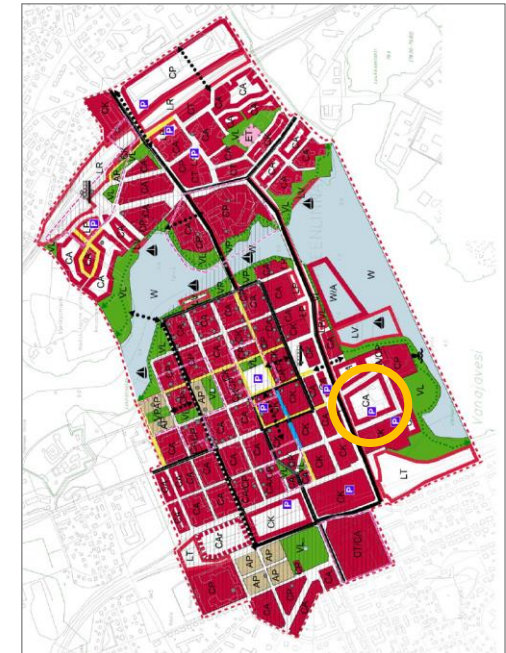
Valmistuttuaan alueelle voi sijoittua noin 300 asukasta. Asukasmäärä arvioitiin asunojen kerrosalasta Hämeenlinnan keskimääräisellä keskustan asumisväljyydellä 45 k-m²/asukas. Työpaikkoja alueelle voi sijoittua noin 1 300 (ks. kohta 2.2).

Hanke-alueella toimii nykyisin Tokmanni ja hankealueen välittömässä läheisyydessä K-Citymarket, kaksi hampurilaisravintolaa, Teboil ja Hämeenlinnan uimahalli.

Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavassa 2035 hankealue sijoittuu seuraavien kaavamerkintöjen alueille: CA (asuinpainotteinen keskustatoimintojen alue), CK (liike- ja toimistopainotteinen keskustatoimintojen alue) ja CP (palvelu- ja hallintopainotteinen keskustatoimintojen alue).



Hankkeen sijoittuminen.



Kantakaupungin yleiskaava 2035, keskustan osa-alueen kartan pienennös. Hankkeen sijainti osoitettu oranssilla ympyrällä.

2 VAIKUTUKSET TYÖLLISYYTEEN

2.1 Yleistä työllisyysvaikutuksista

Merkittävät rakentamishankkeet vaikuttavat toteutuessaan monin tavoin vaikutusalueensa työllisyyteen ja yritystoimintaan sekä hankkeen rakentamisen aikana että sen jälkeen toiminnan aikana. Työllisyysvaikutukset voidaan jakaa välittömiin vaikutuksiin ja välillisiin vaikutuksiin, joita ovat välituotepanosten tuotannon ja sen kerrannaisvaikutusten aiheuttamat vaikutukset sekä tulojen kasvun aiheuttaman kulutuksen kasvun vaikutukset. Etenkin rakentamisvaiheessa käytetään runsaasti muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Näitä ovat mm. koneet ja laitteet, rakennusmateriaalit sekä kuljetus-, huolto- ja muut palvelut.

Välittömien ja välillisten työllisyysvaikutusten osuus kokonaisvaikutuksesta vaihtelee toimialoittain. Työllisyysvaikutusten kohdentuminen vaihtelee myös alueellisesti. Tietyille alueelle kohdistuvaan osuuteen vaikuttavat alueen osaamisen ja palveluiden suhde hankkeen synnyttämään tarpeeseen nähden. Merkittävälle rakentamishankkeille on tyypillistä, että huomattava osa vaikutuksista toteutuu välillisesti ja epäsuorasti. Alueellisten vaikutusten näkökulmasta keskeinen piirre taas on, että huomattava osa vaikutuksista vuotaa alueen ulkopuolelle.

Työllisyysvaikutuksia voidaan periaatteessa arvioida useilla erityyppisillä menetelmillä. Kaikkiin menetelmiin liittyy epävarmuustekijöitä, joiden vuoksi työllisyyteen kohdistuvien vaikutusten ennakointi vuosiksi eteenpäin on mahdollista vain suuruusluokan tasolla. Tässä raportissa esitetyt arviot Hämeensaari-hankkeen työllisyysvaikutuksista perustuvat hanketietoihin, panos-tuotos -malliin, Tilastokeskuksen uusimpiin työpanoskertoimiin sekä vertailukelpoisten tapaustutkimusten analysointiin.

Työllisyysvaikutuksia tarkasteltaessa on pidettävä mielessä, että kyseessä on suhteellisen kaavamaiseen laskentaan perustuva suuruusluokkatason arvio. Todellisuudessa työllistyvien henkilöiden määrään tulevat vaikuttamaan monet eri seikat rakentamisen urakkatarjousten sisällöstä lähtien.

2.2 Hämeensaari -hankkeen työllisyysvaikutukset

Rakentamisvaihe

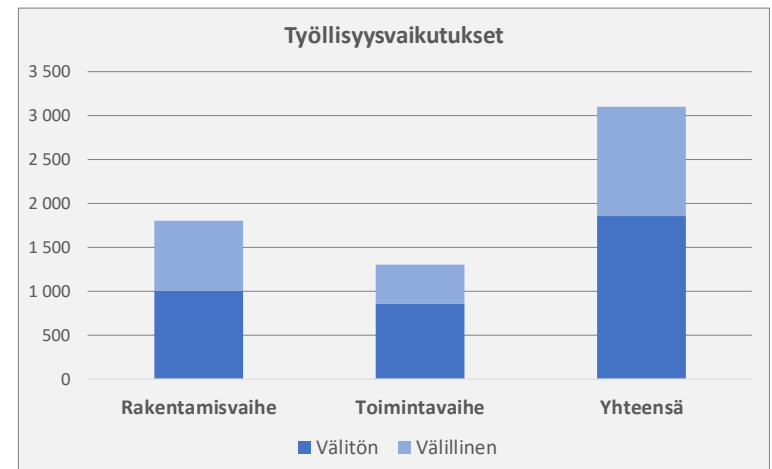
Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutukset arvioitiin Hämeensaari -hankkeen rakentamisinvestointien (noin 163 milj. €) ja Tilastokeskuksen uusimpien (2015) panos-tuotos-kertoimien perusteella, jolloin tuloksena saatiin työllisyysvaikutukset henkilöinä (ei henkilötyövuosina, joiden kertymiseen vaikuttavat työntekijöiden työsuhteen muodot, lähinnä osa-aikaisuus). Rakentamisvaiheen välitön työllisyysvaikutus on suuruusluokkaa 1 000 henkilöä ja välillinen vaikutus noin 800 henkilöä. Henkilötyövuosina mitaten työllisyysvaikutus on pienempi. Nämä yhteensä noin 1 800 henkilön työllisyysvaikutukset jakautuvat hankkeen koko rakentamisvaiheen ajalle.

Toimintavaihe

Hämeensaareen tulevien liike- ja toimistotilojen laskennallinen työpaikkamäärä on suuruusluokkaa 800. Työpaikkamäärä arvioitiin liike- ja toimistotilan kerrosalan ja nykyaikaisen toimistorakentamisen keskimääräisen väljyyden (15 k-m²/työpaikka) perusteella. Hämeensaareessa työllistyy lisäksi vuosittain suuruusluokaltaan 50 työntekijää päivittäistavarakaupan ja ravintoloiden palveluksessa. Arviot perustuvat näiden toimialojen keskimääräisiin toimipaikkakohtaisiin henkilöstömääriin (www.tilastokeskus.fi ja www.mara.fi) ja hankkeen mukaisiin kerrosaloihin. Lisäksi Areena ja liikuntapalvelut tarvitsevat henkilöstöä toimintaansa. Toimintavaiheen välilliset työllisyysvaikutukset voidaan arvioida hankkeen eri toimintojen arvioidusta liikevaihdosta noin 100 miljoonaa euroa (GSP Oy 2019) Tilastokeskuksen työpanoskertoimen avulla. Näin laskettuna välilliset työllisyysvaikutukset ovat suuruusluokkaa 450 henkilöä. Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset yhteensä ovat noin 1 300 henkilöä.

Työllisyysvaikutukset yhteensä

Rakentamis- ja toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat yhteensä noin 3 100 henkilöä. Välittömien vaikutusten osuus kokonaistyöllisyysvaikutuksista on noin 60 %:a ja välillisten noin 40 %:a. Välittömien työllisyysvaikutusten osuus painottuu lähinnä rakentamisen aikaisen työllistävyyden vuoksi. Rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset kestävät kuitenkin vain rakentamishankkeen ajan, toimintavaiheen vuosittaiset työllisyysvaikutukset sen sijaan ulottuvat pitkälle tulevaisuuteen.



Työllisyysvaikutusten alueellinen kohdentuminen

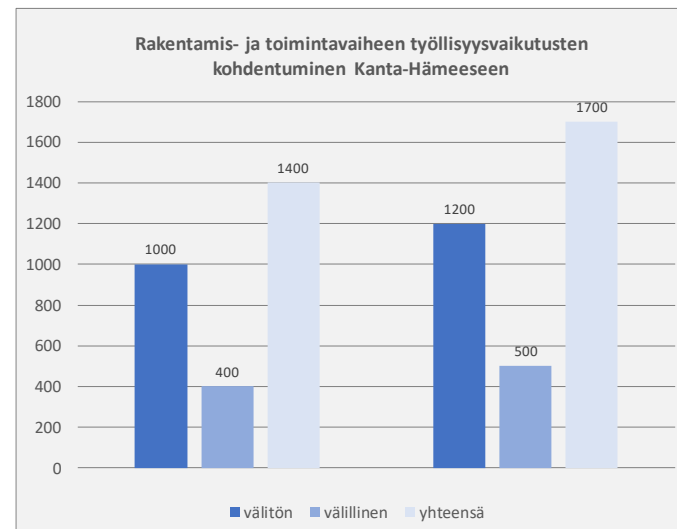
Hämeensaaren tapaisen hankkeen työllisyysvaikutusten alueellisesta kohdentumisesta ei ole käytettävissä analyttistä tutkimustietoa. Arvio alueellisesta jakautumisesta perustuu Rambollissa aiemmin tehtyihin selvityksiin, suurten rakentamishankkeiden analyysiin sekä tietoihin Kanta-Hämeen työvoimasta, työllisyystilanteesta ja yritystoiminnasta.

Hämeensaari -hankkeen työllisyysvaikutukset jakautuvat alueellisesti sijaintikunta Hämeenlinnan, muiden Hämeenlinnan seudun kuntien, Kanta-Hämeen maakunnan ja pieneltä osin myös muun Suomen välille. Tarkastelutasona on Kanta-Hämeen maakunta, koska työllisyysvaikutusten tarkempaan alueelliseen kohdentamiseen ei ole riittävästi tietoa luotettavan arvion muodostamiseksi. Työllisyysvaikutusten alueellinen jakautuma on erilainen hankkeen elinkaaren eri vaiheissa. Kaikissa vaiheissa eri alueille kohdistuva osuus riippuu osaltaan yritysten ja työvoiman toimialarakenteesta. Mitä suurempi osuus yrityksistä ja työvoimasta toimii sellaisilla aloilla, jotka voivat tarjota tuotteita tai työvoimaa hankkeen toteutukseen ja toimintaan, sitä suurempi osuus vaikutuksista kohdentuu kyseiselle alueelle. Myös yritysten kilpailukyky ja valmius tarjota tuotteita ja palveluja hanketta varten vaikuttavat vaikutusten alueelliseen kohdentumiseen.

Rakentamisvaiheessa lähes kaikki rakentamistyöt voidaan periaatteessa tehdä Kanta-Hämeen maakunnan yritysten voimin, mutta Helsingin ja Tampereen läheisyyden vuoksi näin ei käytännössä todennäköisesti tapahdu. Toimintavaiheessa valtaosa työstä sen sijaan tehdään maakunnassa asuvien työntekijöiden toimesta.

Hämeensaari -hankkeen rakentamisvaiheen välittömistä työllisyysvaikutuksista keskimäärin 40 - 50 % kohdistuu Kanta-Hämeen maakuntaan (noin 400 - 500 henkilöä). Välillisistä työllisyysvaikutuksista puolestaan keskimäärin 30 - 40 % kohdistuu maakuntaan, mikä merkitsee rakentamisvaiheessa noin 200 - 300 henkilöä. Kokonaistyöllisyysvaikutus rakentamisvaiheessa on siten 600 - 800 henkilöä.

Toimintavaiheen välittömistä työllisyysvaikutuksista 70 - 80 % (600 - 700 henkilöä) ja välillisistä työllisyysvaikutuksista 40 - 50 % (noin 200 henkilöä) kohdistuu maakuntaan, jolloin kokonaistyöllisyysvaikutus on 800 - 900 henkilöä. Maakuntaan kohdistuvat kokonaistyöllisyysvaikutukset ovat siten suuruusluokkaa 1 400 - 1 700 henkilöä.



3 VAIKUTUKSET KAUPUNGINTALOUTEEN

3.1 Arviointikokonaisuus ja -menetelmät

Tulot

- Rakennusoikeuden hinta
 - Arvio rakennusoikeuden hinnasta laadittiin Hämeenlinnan kaupungin toimesta.
- Kunnallis- ja kiinteistöverot
 - Rakentamisvaiheen kunnallisverotulot arvioitiin rakentamisessa Kanta-Hämeessä työllistyvien henkilöiden määrän ja Hämeenlinnan keskimääräisen vuoden 2018 kunnallisverotulon 3 521 €/asukas perusteella. Verotulojen oletettiin kohdistuvan maakuntakeskukseen Hämeenlinnaan, mutta käytännössä ne jakautuvat myös muihin kuntiin.
 - Toimintavaiheen verotulojen arviointi perustuu Hämeensaaren asukasmäärään ja yhtä asukasta kohti laskettuun Hämeenlinnan keskimääräiseen yksikkötuloon vuonna 2018 (kunnallisvero 3 521 €/asukas ja kiinteistövero 408 €/asukas) (www.kuntaliitto.fi). Hämeensaaren asukkaiden oletettiin olevan uusia hämeenlinalaisia eli uusia veronmaksajia, mutta käytännössä vain osa asukkaista tulee olemaan uusia.

Kustannukset

- Katuverkon rakentamis- ja kunnossapitokustannukset
 - Alueen kadut. Arvio perustuu alueelle rakennettavan katuverkon neliömäärään (14 800 m²) ja yksikköhintaan 290 €/m². Yksikköhinnan perusteena ovat aiemmat vastaavat katurakentamishankkeet Hämeenlinnassa. Arviossa on oletettu, että katujen pohjat täytyy vahvistaa stabiloimalla koko alueella, sillä kattavia pohjatutkimuksia ei teetetty. On mahdollista, että stabilointia ei tarvitse tehdä koko alueella. Stabiloinnin osuus arviossa on 140 e/m².
 - Paasikiventien siirto. Kustannukset ovat Paasikiventien linjausvaihtoehtojen geoteknisen raportin (Ramboll 2019) vaihtoehdon VE2b mukaiset.
 - Kunnossapitokustannukset arvioitiin suhteessa rakentamiskustannuksiin (2 % rakentamiskustannuksista/vuosi).
- Pilaantuneiden maiden kunnostus
 - Kustannusarvio laadittiin Hämeenlinnan kaupungin toimesta.

Elinkaarimalliajattelun mukaisesti vaikutukset arvioitiin pitkälle ajanjaksolle nykyarvomenetelmän avulla. Menetelmän perusajatus on se, että kertaluontoiset ja vuosittain toistuvat vaikutukset diskontataan samaa korkokantaa käyttäen yhteiseen vertailu-ajankohtaan eli nykyhetkeen. Laskennan jälkeen on mahdollista verrata ”samanarvoisiksi” tehtyjä suorituksia keskenään. Nykyarvoja laskettaessa suoritukset kerrotaan diskonttauskertoimella, joka muodostuu laskentakorkokannasta ja tarkastelu-ajanjaksosta (pitoajasta) vuosissa. Tässä työssä laskennassa käytettiin 30 vuoden pitoaikaa ja neljän prosentin korkokantaa, jolloin diskonttauskerroin on 17,3. Tämä merkitsee sitä, että vuosittaisten vaikutusten 30 vuoden kertymän nykyarvo vastaisi noin 17 vuoden vaikutuksia, mikäli ne toteutuisivat jo investointivaiheessa.

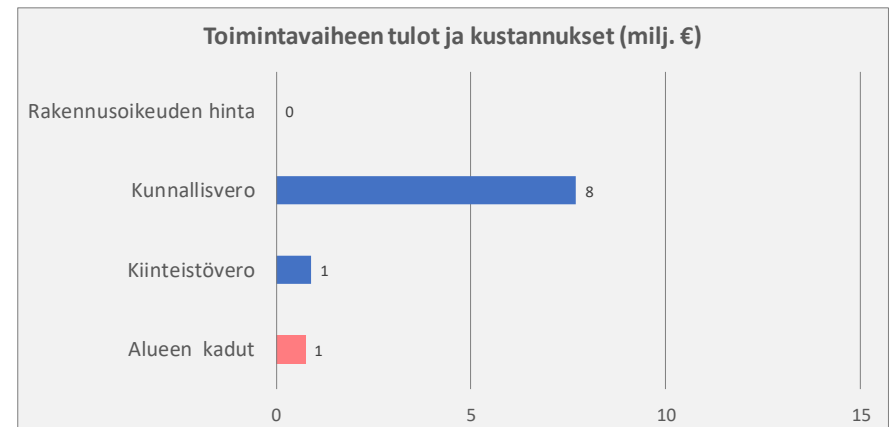
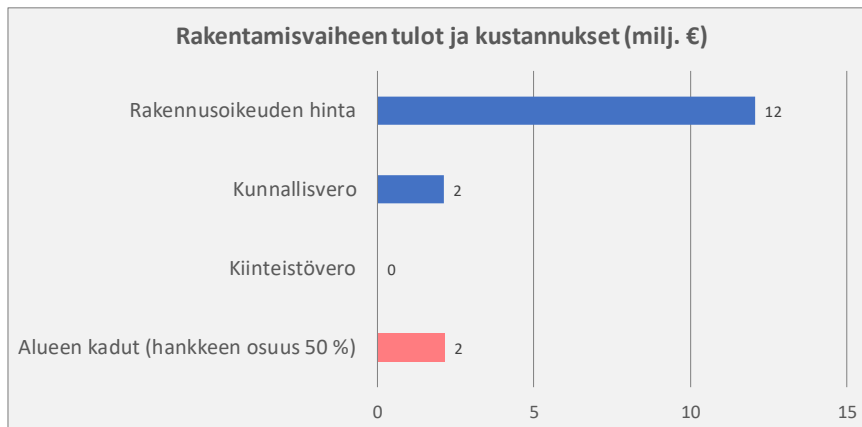
3.2 Vaikutukset hankkeen eri vaiheissa

Rakentamisvaiheen taloudellisina vaikutuksina tarkasteltiin rakennusoikeuden hintaa ja kunnallisverotuloja sekä alueen katuverkon rakentamiskustannuksia. Koko Hämeensaaren alueen katuverkon rakentamiskustannuksista 50 % laskettiin hankkeen kustannuksiksi. Kustannuksissa ei ole huomioitu ranta-alueiden rakentamista, sillä rantareitti palvelee Engelinrannan asukkaita laajempaa joukkoa. Areena-hankkeen yhteydessä rakennettavien katujen määrä vähenee osayleiskaavan mukaisesta ratkaisusta.

Rakentamisvaiheen tulot ovat suuruusluokkaa 14 miljoonaa euroa, josta noin 12 miljoonaa euroa kertyy rakennusoikeuden hinnasta ja noin 2 miljoonaa euroa kunnallisverosta. Katuverkon rakentamiskustannukset ovat suuruusluokkaa 2 miljoonaa euroa. Rakentamisvaiheen nettovaikutus (tuloista vähennetty kustannukset) on noin 12 miljoonaa euroa.

Alueella on kunnostettu pilaantuneita maita noin 3,5 miljoonalla eurolla. Jäljellä olevien pilaantuneiden maiden kunnostuksen kustannusarvio on noin 3 miljoonaa euroa. Pilaantuneiden maiden kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista noin 50 % kohdistuu laskennallisesti hankkeen kattaman alueen kustannuksiksi. Pilaantuneiden maiden kunnostamisen kustannuksia ei laskettu mukaan taloudelliseen arviointiin, koska kunnostukset joudutaan toteuttamaan joka tapauksessa hankkeesta riippumatta alueen maankäyttöä kehitettäessä. Paasikiventien siirrosta aiheutuu kustannuksia noin 2 miljoonaa euroa, mutta niitä ei laskettu hankkeen kustannuksiksi, koska hanke ei ole riippuvainen Paasikiventien siirrosta. Paasikiventien siirto mahdollistaa Engelinrannan koillisosan rakentamisen.

Toimintavaiheen vaikutusten arvioinnissa olivat mukana kunnallis- ja kiinteistöverotulot sekä katuverkon kunnossapito-kustannukset. Verotulot ovat suuruusluokkaa 9 miljoonaa euroa ja kunnossapitokustannukset miljoona euroa, jolloin nettotulot ovat noin 8 miljoonaa euroa. Kiinteistöveron merkitys nettotulojen muodostumiseen on vähäinen kunnallisveroon verrattuna, mutta sillä katetaan katuverkon kunnossapitokustannukset. Verotulot ovat enimmäisarvio, joka perustuu oletukseen, että kaikki Hämeensaaren asukkaat ovat uusia hämeenlinalaisia. Käytännössä verotulot tulevat olemaan pienemmät.



Rakentamis- ja toimintavaiheen tulot yhteensä ovat suuruusluokkaa 23 miljoonaa euroa, josta 62 % kertyy rakentamisvaiheessa ja 38 % toimintavaiheessa. Rakentamisvaiheessa tulot kertyvät valtaosaltaan rakennusoikeuden hinnasta ja toimintavaiheessa kunnallisverotuloista.

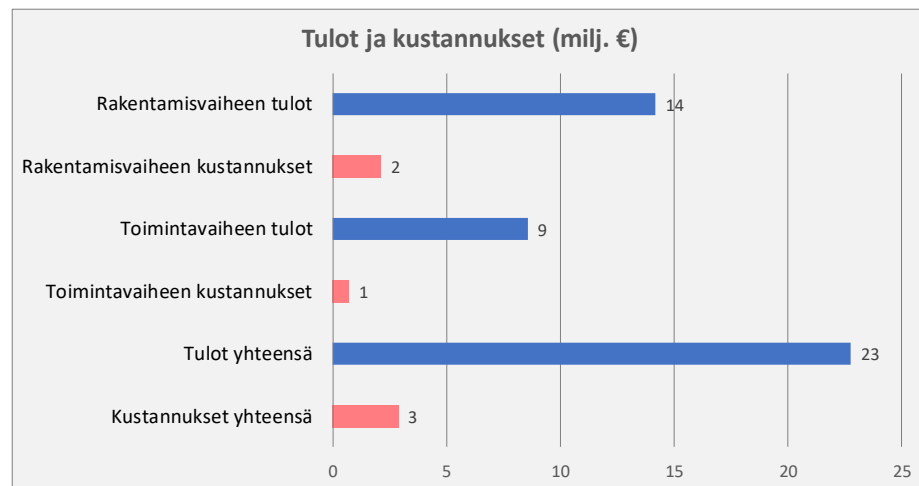
Rakentamis- ja toimintavaiheen yhteenlasketut kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa, josta 74 % kertyy rakentamisvaiheessa ja 26 % toimintavaiheessa.

Kun kustannukset ja tulot lasketaan yhteen, saadaan nettovaikutus, joka on suuruusluokaltaan 20 miljoonaa euroa. Hämeensaari-hankkeen toteuttamisen voidaan katsoa olevan kaupungin kannalta kannattavaa. Myönteistä on myös se, että nettovaikutus on positiivinen sekä rakentamisvaiheessa että toimintavaiheessa.

Huomionarvoista on myös se, että katujen rakentaminen mahdollistaa Areena-hankkeen lisäksi myös Senaatti-kiinteistön omistaman Engelinranta 1 -asemakaavan mukaisen uudisalueen toteuttamisen (noin 20 000 k-m²) ja kaikkien kaupungin omistamien asuntotonttien rakentamisen (noin 45 000 k-m²) sekä yksityisten tonttien toteuttamisen moottoritien varressa (15 000 k-m²) Tällöin Areena-hankkeeseen kohdistuvat yhdyskuntakustannukset ovat laskennallisesti noin 50 % koko alueen kustannuksista.

Jos Hämeensaaren asukkaista puolet on uusia hämeenlinalaisia, toimintavaiheen nettotulot ovat noin 4 miljoonaa euroa. Rakentamis- ja toimintavaiheen nettotulot yhteensä ovat tällöin suuruusluokkaa 16 miljoonaa euroa.

	Rakentamisvaihe	Toimintavaihe	Yhteensä milj. €
TULOT, yhteensä	14	9	23
Rakennusoikeuden hinta	12	0	12
Verot, yhteensä	2	9	11
Kunnallisvero	2	8	10
Kiinteistövero	0	1	1
KUSTANNUKSET	2	1	3
Alueen kadut (hankkeen osuus 50 %)	2	1	3
TULOT JA KUSTANNUKSET YHTEENSÄ	12	8	20



4 MUITA TALOUDELLISIA VAIKUTUKSIA

Konkreettisin muu taloudellinen vaikutus kohdistuu liikuntahalliyhtiöön, jolle Hämensaari-hanke toteutuessaan tulee aiheuttamaan taloudellisia menetyksiä. Vaikutuksen suuruus riippuu siitä minkä verran yhtiö saa korvaavia maksajia ja miltä osin HPK Liiga siirtää toimintojaan uuteen areenaan. Löytyykö ravintolalle uusi vuokralainen, paljonko jäävuoroista saadaan myytyä muille käyttäjille, saadaanko toimistotiloille uudet vuokralaiset jne. Tällä hetkellä liikuntahalliyhtiön saamat tulot HPK Liigalta ovat muutamia satoja tuhansia euroja vuodessa.

Muita, yleisemmän tason taloudellisia vaikutuksia ovat mm.:

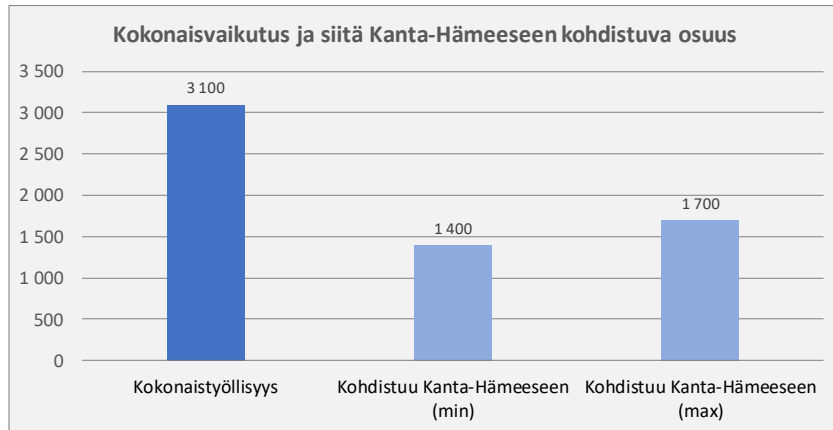
- *Pitkäaikaiset häiriöt liikenteeseen ja logistiikkaan.* Hämeensaari-hankkeen toteuttaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä aiheuttaa liikenteeseen ja logistiikkaan kohdistuvia häiriöitä, jotka saattavat haitata alueen nykyisten yritysten ja etenkin kaupallisten toimijoiden liiketoimintaa rakentamisvaiheen ajan.
- *Työmarkkinat.* Hämeensaari-hanke vaikuttaa monin tavoin vaikutusalueensa työllisyyteen ja yritystoimintaan. Hankkeen rakentamis- ja toimintavaiheessa tarvittavan työvoiman kysynnän kasvaessa työpaikka-alue laajenee. Tämä kehitys mahdollistaa työllisyysasteen nousemisen ja työmarkkina-alueiden laajenemisen. Tämä puolestaan saattaa johtaa työvoiman kysynnän ja tarjonnan paremman kohtaamisen lisäksi myös parempaan työntekijöiden osaamisen ja työnantajien osaamisvaatimusten kohtaamiseen. Tämä lisää työn tuottavuutta.
- *Kiinteistömarkkinat.* Kiinteistön sijainti on perinteisesti ollut suomalaisen asuin- ja toimitilakiinteistön keskeisin arvo. Sijainnin fyysiseen ja koettuun hyvyyteen vaikuttavat merkittävästi mm. saavutettavuus, alueen etäisyys keskustasta, liikenneyhteydet ja palvelut. Nämä tekijät lisäävät alueen houkuttelevuutta ja nostavat vastaavasti alueen tonttien, asuntojen ja toimitilojen markkinahintatasoa. Hämensaari-hanke tukee osaltaan tätä kehitystä.

5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Työllisyysvaikutukset

Hämeensaari-hankkeen työllisyysvaikutus rakentamisvaiheen aikana on suuruusluokkaa 1 800 henkilöä. Toimintavaiheen aikana työllistyy vuosittain noin 1 300 henkilöä. Välittömien eli suorien vaikutusten osuus tästä noin 3 100 henkilön kokonaistyöllisyysvaikutuksesta on 60 %:a ja välillisten eli epäsuorien vaikutusten 40 %:a. Osa työllistyvistä henkilöistä on kokoaikaisia ja osa osa-aikaisia, minkä vuoksi vaikutus henkilötyövuosina on pienempi.

Kanta-Hämeen maakunnan osuus kokonaistyöllisyysvaikutuksista on suuruusluokkaa 1 400 - 1 700 henkilöä. Valtaosan tästä vaikutuksesta voidaan olettaa kohdistuvan maakuntakeskus Hämeenlinnaan. Työllisyysvaikutuksen merkittävydestä saa kuvan, kun sitä vertaa Hämeenlinnan nykyiseen työpaikkamäärään: vuoden 2017 lopussa kaupungissa oli noin 28 000 työpaikkaa - Hämeensaari-hankkeen työllisyysvaikutus vastaa 5 - 6 %:n osuutta tästä.



Kaupungintalouteen kohdistuvat vaikutukset

Hämeenlinnan kaupungintalouteen kohdistuvina vaikutuksina tarkasteltiin:

Tulot

- Rakennusoikeuden hinta sekä kunnallis- ja kiinteistöverot

Kustannukset

- Katujen rakentaminen ja kunnossapito: alueen kadut ja Paasikiventien siirto, jota ei laskettu mukaan hankkeen kustannuksiin
- Pilaantuneiden maiden kunnostaminen (ei laskettu mukaan hankkeen kustannuksiin)

Vaikutukset arvioitiin 30 vuoden ajalle.

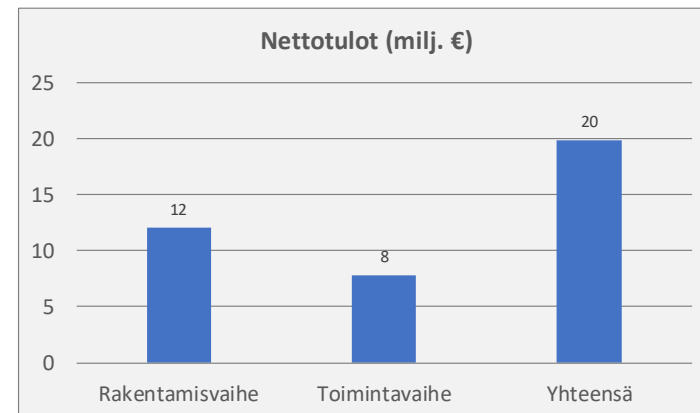
Hämeensaari-hankkeen rakentamisvaiheen nettovaikutukset (tuloista vähennetty kustannukset) kaupungintalouteen ovat suuruusluokkaa 12 miljoonaa euroa ja toimintavaiheen nettovaikutukset 8 miljoonaa euroa. Kokonaisvaikutukseksi muodostuu siten noin 20 miljoonaa euroa. Tasaisesti 30 vuoden tarkasteluajanjaksolle jaettuna nettotulo on suuruusluokkaa 700 000 €/v. Lopputulos muodostuu seuraavasti:

Hankkeen rakentamisvaiheessa

- katuverkon rakentamisesta kertyy noin 2 miljoonan euron verran kustannuksia
- rakennusoikeuden hinta kattaa nämä kustannukset ja ”yli” jää noin 10 miljoonaa euroa
- yhdessä rakentamisessa työllistyvien henkilöiden maksamien kunnallisverojen kanssa nettovaikutukseksi muodostuu noin 12 miljoonaa euroa

Hankkeen toimintavaiheessa

- kustannuksia kertyy ainoastaan katuverkon kunnossapidosta
- kunnallis- ja kiinteistöveroista kertyvät tulot ovat huomattavasti kunnossapitokustannuksia suuremmat mahdollistaen 8 miljoonan euron nettovaikutuksen
- Mikäli kaikki Hämeensaaren asukkaat eivät oletuksesta poiketen olisikaan uusia hämeenlinnalaisia nettovaikutus olisi pienempi - jos esimerkiksi puolet asukkaista olisi uusia hämeenlinnalaisia, nettovaikutus olisi noin 16 miljoonaa euroa



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

Hämeensaari-hankkeen kaupungintalouteen kohdistuvista vaikutuksista voidaan tehdä seuraavia huomioita:

- Hankkeen alkuvaiheessa on varauduttava kahden miljoonan euron investointeihin.
- Rakennusoikeuden hinta kattaa investointikustannukset.
- Katujen rakentaminen mahdollistaa Areena-hankkeen lisäksi myös lähialueen muun uudisrakentamisen.
- Kaupunki saa varmaa ja tasaista vuosittaista kiinteistöverotuloa hankkeen toimintavaiheen ajan, yhteensä noin miljoonan euron verran koko tarkasteluajanjaksolta. Kiinteistöveron osuus hankkeen toimintavaiheen kokonaisverotuloista on 10 % ja ne kattavat katuverkon vuosittaiset kunnossapitokustannukset.
- Toimintavaiheen nettotulojen muodostumiseen vaikuttaa ratkaisevasti kunnallisvero, jonka kertymiseen liittyy epävarmuuksia kiinteistöveroon verrattuna. Alueen asukasmäärätavoite todennäköisesti täyttyy (asunnot saadaan myytyä), mutta miltä osin uudet asukkaat ovat uusia hämeenlinnalaisia eli uusia veronmaksajia?
- Kunnallisverotulojen sijasta hankkeen kannattavuuden kaupungille ratkaisee kuitenkin varmana tulona saatava rakennusoikeuden hinta.
- Hanke on kannattava kaupungille ja valtaosa nettotuloista saadaan heti hankkeen alkuvaiheessa rakennusoikeuden hinnasta. Verotulot kasvattavat nettotuloa vuosittain koko tarkasteluajanjakson ajan.

Muut taloudelliset vaikutukset

Tarkastelluista muista taloudellisista vaikutuksista konkreettisin on vaikutus liikuntahalliyhtiöön, jolle Hämeensaari-hanke aiheuttaa taloudellisia menetyksiä. Hankkeen toteuttaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä aiheuttaa liikenteellisiä häiriöitä, jotka saattavat haitata alueen kaupallisten toimijoiden liiketoimintaa rakentamisvaiheen ajan. Myönteistä vaikutusta hankkeella on työ- ja kiinteistömarkkinoille.



HÄMEENSAARI-HANKE

Työllisyysvaikutukset (välittömät ja välilliset yhteensä)

- Rakentamisvaiheessa suuruusluokkaa 1 800 henkilöä ja toimintavaiheessa 1 300 henkilöä
- Yhteensä suuruusluokkaa 3 100 henkilöä
- Kanta-Hämeeseen tästä kohdistuu rakentamisvaiheessa noin 600 - 800 henkilöä ja toimintavaiheessa noin 800 - 900 henkilöä

Kaupungintalouteen kohdistuvat vaikutukset

- Nettotulot rakentamisvaiheessa suuruusluokkaa 12 miljoonaa euroa
 - tulot 14 milj. € ja kustannukset 2 milj. €
- Nettotulot toimintavaiheessa suuruusluokkaa 8 miljoonaa euroa
 - tulot 9 milj. € ja kustannukset 1 milj. €
- Nettotulot yhteensä suuruusluokkaa 20 miljoonaa euroa

Muut taloudelliset vaikutukset

- Liikuntahalliyhtiölle tulonmenetyksiä
- Rakentamisvaiheen häiriöt liikenteessä saattavat haitata alueen yritysten liiketoimintaa
- Myönteisiä vaikutuksia työ- ja kiinteistömarkkinoille