

## Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2023–2027



# Sisällysluettelo

|  |   |
|--|---|
| Yleistä .....  | 1 |
| Tavoitteet .....   | 1 |
| Lähtötiedot .....  | 2 |
| Väestö.....  | 2 |
| Varannot.....  | 4 |
| Tontinluovutus.....  | 4 |
| Asuntorakentaminen.....                                    | 4 |
| Maankäytön toteuttamissuunnitelma vuosille 2023–2027 ..... | 5 |
| Tavoitteet uusille asuin- ja yritysalueille .....          | 5 |
| Uusien pientalotonttien ajoitus 2023–2027.....             | 5 |
| Uusien yritysalueiden ajoitus 2023–2027 .....              | 6 |
| Ennakkovaikutusten arviointi .....                         | 8 |
| Arvioinnin yhteenveto .....                                | 8 |
| Arvioinnin lopputulos .....                                | 8 |

## Yleistä

Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan Kouvolan kaupungin tonttituotantoa seuraavien viiden vuoden aikana. Suunnitelma on valmisteltu kaupunkisuunnittelun palvelussa yhteistyössä kaupunkiympäristön suunnittelun, maaomaisuuden ja paikkatiedon kanssa. Lisäksi suunnitelman laadintaan ovat osallistuneet kaupungin yhtiöt Kinno ja Kouvolan Vesi. Suunnitelma viedään hyväksyttäväksi tekniseen lautakuntaan ja kaupunginhallitukselle, sekä tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

## Tavoitteet

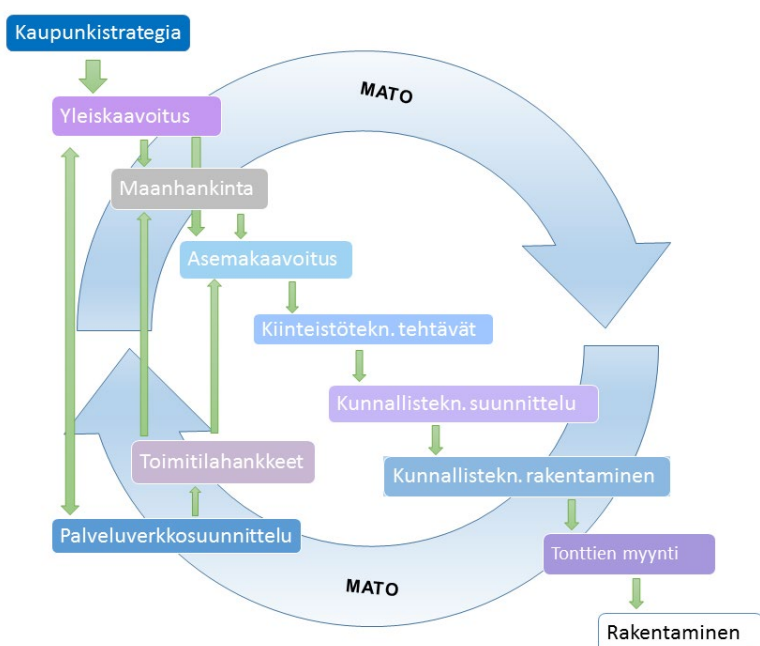
Maankäytön toteuttamissuunnitelman tavoitteena on:

- edistää asuin- ja yritystonttituotannon jatkuvuutta, suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta
- parantaa kaupunkistrategian mukaisesti elinvoiman ja hyvinvoinnin kasvua ja erityisesti yritysten kasvukärkeä

Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla pyritään siihen, että uudet asuin- ja yritystontit sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille huomioiden nykyinen sekä suunniteltu palvelu- ja liikenneverkko. Uusia tontteja rakennetaan niihin kaupunginosiin, joille on viime vuosina kohdistunut eniten kysyntää. Kouvolan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehitystä ohjaavat kaupunkistrategia, rakennemalli (hyväksytty vuonna 2012) sekä yleis- ja asemakaavoitus.

Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla:

- määritellään maankäytön kehittämisen painopistealueet
- ajoitetaan pientalotonttien sekä yritystonttien tuotanto seuraaville viidelle vuodelle
- sovitetaan yhteen kaavoitus, maanhankinta, yhdyskuntatekniikan suunnittelu ja rakentaminen, tonttien luovutus sekä niihin liittyvä taloussuunnittelu
- tuotetaan lähtökohdat kaavoitusohjelmalle, maanhankinnalle ja investointiohjelmalle
- varmistetaan toimialan ja toimielimien yhteinen näkemys maankäytön toteuttamisessa
- sitoutetaan toimiala ja toimielimet tavoitteiden toteuttamiseen



Kuva 1. Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla sovitetaan yhteen monen palvelun tarpeet.

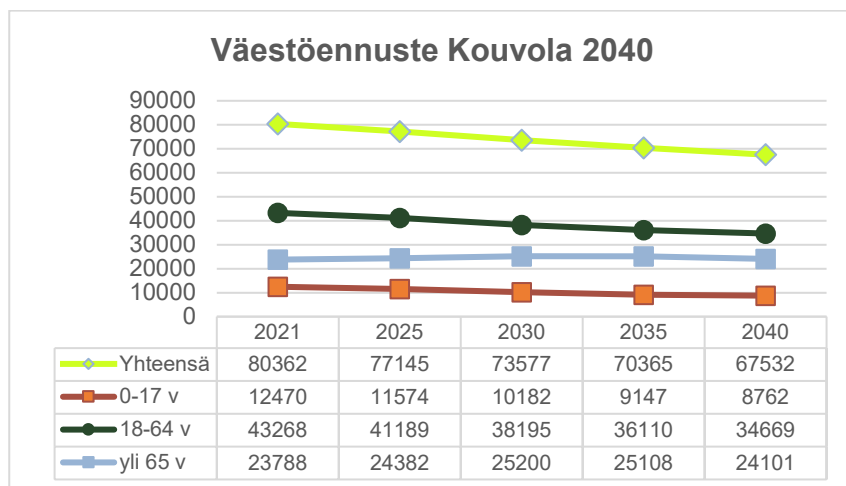
## Lähtötiedot

### Väestö

Kouvolassa asuu 79 434 asukasta (Tilastokeskuksen ennakkotieto 31.12.2022).

Muutos edellisvuoteen on -1020 henkilöä. Viiden vuoden tarkastelujaksolla 2018-2022 väestömuutos on ollut samansuuntaista johtuen luonnollisesta väestönkehityksestä. Nettomaahanmuutto on ollut kasvusuuntaista (+205 henkilöä vuonna 2022). Kuntien välinen nettomuutto (-441 henkilöä vuonna 2022) palasi vuoden 2020 tasolle yhden selvästi paremman vuoden jälkeen (-248 henkilöä vuonna 2021).

Tilastokeskuksen väestöennusteen 2040 mukaan väestönkehityksen suunta jatkuu laskevana.

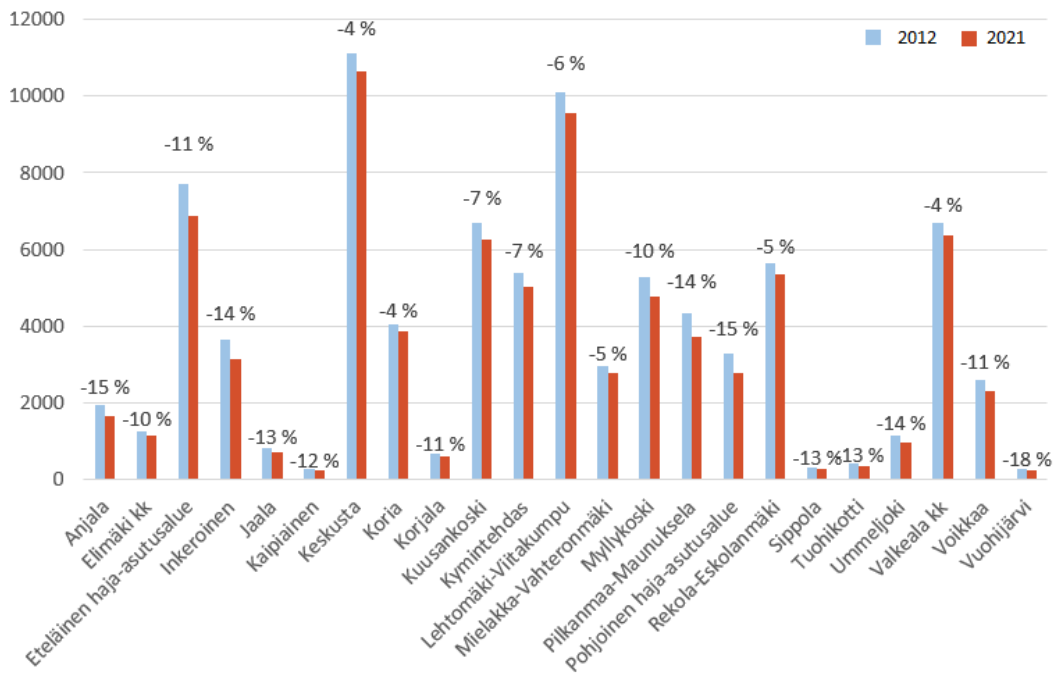


Kuva 2. Väestöennuste 2021-2040 ikäryhmittäin (Lähde: Tilastokeskus).

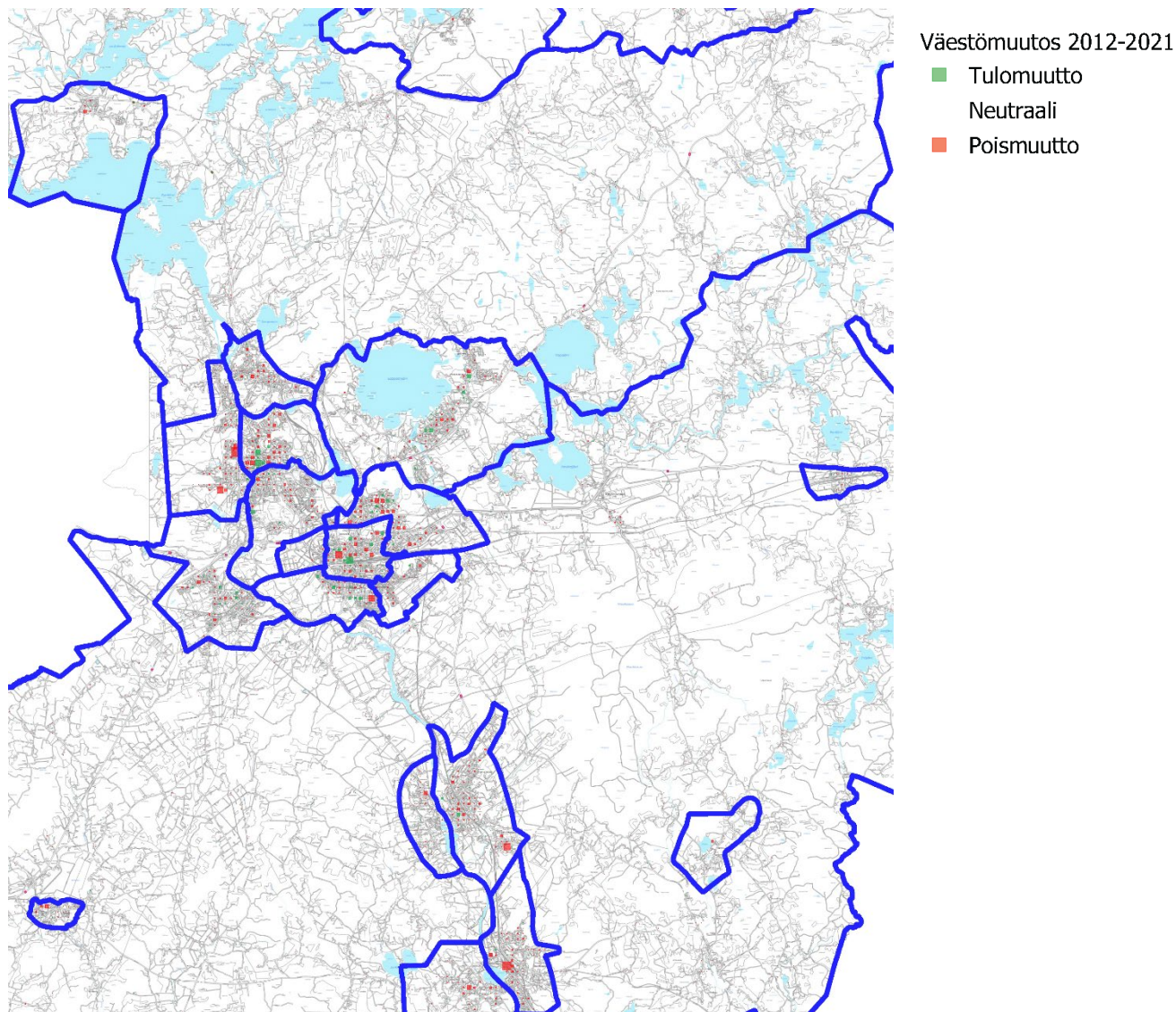
Väkiluku on laskenut Kouvolassa joka alueella sekä taajamissa että maaseudulla kymmenen vuoden tarkasteluvälillä (2012–2021). Jyrkintä lasku on ollut Vuohijärvellä, pohjoisella haja-asutusalueella ja Anjalassa, pienintä Kouvolan keskustassa, Korialla sekä Valkealan kirkonkylällä.

| Alue                      | 2021  | 2012  | Muutos, % | Muutos |
|---------------------------|-------|-------|-----------|--------|
| Anjala                    | 1660  | 1954  | -15 %     | -294   |
| Elimäki kk                | 1144  | 1265  | -10 %     | -121   |
| Eteläinen haja-asutusalue | 6866  | 7717  | -11 %     | -851   |
| Inkeroinen                | 3144  | 3651  | -14 %     | -507   |
| Jaala                     | 734   | 840   | -13 %     | -106   |
| Kaipiainen                | 237   | 270   | -12 %     | -33    |
| Keskusta                  | 10651 | 11108 | -4 %      | -457   |
| Koria                     | 3882  | 4054  | -4 %      | -172   |
| Karjala                   | 596   | 672   | -11 %     | -76    |
| Kuusankoski               | 6244  | 6704  | -7 %      | -460   |
| Kymintehdas               | 5015  | 5397  | -7 %      | -382   |
| Lehtomäki-Viitakumpu      | 9545  | 10112 | -6 %      | -567   |
| Mielakka-Vahteronmäki     | 2792  | 2949  | -5 %      | -157   |
| Myllykoski                | 4757  | 5280  | -10 %     | -523   |
| Pilkanmaa-Maunuksela      | 3719  | 4348  | -14 %     | -629   |
| Pohjoinen haja-asutusalue | 2799  | 3278  | -15 %     | -479   |
| Rekola-Eskolanmäki        | 5351  | 5626  | -5 %      | -275   |
| Sippola                   | 292   | 336   | -13 %     | -44    |
| Tuohikotti                | 364   | 418   | -13 %     | -54    |
| Ummeljoki                 | 982   | 1142  | -14 %     | -160   |
| Valkeala kk               | 6385  | 6683  | -4 %      | -298   |
| Voikkaa                   | 2323  | 2615  | -11 %     | -292   |
| Vuohijärvi                | 238   | 292   | -18 %     | -54    |

Kuva 3. Väestömuutos alueittain 2012 ja 2021 (YKR-aineisto, Tilastokeskus).



Kuva 4. Väestömuutos alueittain 2012-2021 (YKR-aineisto, Tilastokeskus).



Kuva 5. Väestömuutos alueittain 2012-2021 kartalla (YKR-aineisto, Tilastokeskus).

## Varannot

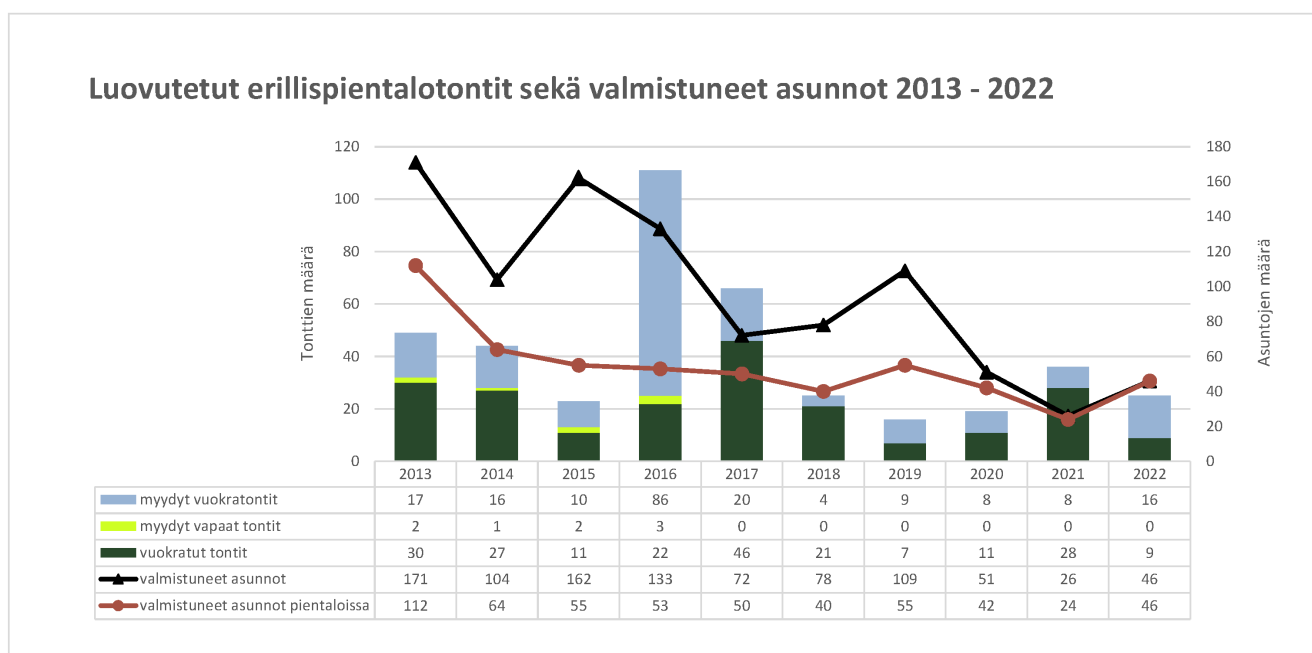
- Yleiskaavavaranto antaa suuntaviivat maanhankinnalle ja asemakaavoitustarpeille.
- Yhdyskuntatekniikan rakentamista vaille olevaa asemakaavavarantoa on noin 600 pientalotonttia.
- Tonttivarantoa kaupungilla on noin 300 pientalotonttia. Tonteille on rakennettu yhdyskuntatekniikka ja niistä suurin osa on luovutusvalmiina (vuokraus/myynti). Suuri osa näistä sijaitsee kuitenkin alueilla, joilla ei ole tällä hetkellä kysyntää.
- Kaikkea asemakaavavarantoa ei voida lukea todelliseksi varannoksi, koska aineistoon sisältyy mm. rakennettavuudeltaan huonoja alueita.

## Tontinluovutus

- Kaupunki luovuttaa pientalotontteja pääsääntöisesti vuokraamalla. Kymmenen vuoden tarkastelujaksolla 2013–2022 vuokrattujen tonttien määrä on ollut keskimäärin 21. Vuonna 2022 määrä oli selkeästi alhaisempi, yhdeksän vuokrattua tonttia.
- Tarkastelujakson 2013–2022 aikana pientalotontteja on yhteensä luovutettu keskimäärin noin 41 tonttia vuodessa. Vuonna 2022 luovutettujen tonttien määrä oli 25.
- Tontinluovutus on ollut viime vuosina vilkkainta keskeisellä kaupunkialueella (Kouvola, Valkeala, Kuusankoski, Korja). Vuonna 2022 suosituimpia olivat Kaaritien kuusi tonttia Kuusankoskella, jotka arvottiin hakijoiden kesken. Myös Vatajanpuiston ja Haanojanpihan haettavina olleet tontit kiinnostivat ja niihin tuli hakemuksia.
- Tonttien kysyntää tarkasteltaessa on syytä huomioida, että alueellisiin eroihin vaikuttaa kysynnän lisäksi tarjonnan vähäisyys joillakin alueilla.

## Asuntorakentaminen

Enemmistö asunnoista Kouvolassa valmistuu pientaloihin eli omakoti- tai paritaloihin. Uusien asuntojen määrä on ollut pääosin laskeva asuntomessuvuotta 2019 lukuun ottamatta. Messuja varten valmistui omakotitaloja mutta myös ennätyksellisen paljon paritaloja. Vuonna 2022 asuntoja valmistui 46 ja kaikki pientaloihin.



Kuva 6. Luovutetut pientalotontit ja valmistuneet asunnot 10 vuoden tarkastelujaksolla.

## Maankäytön toteuttamissuunnitelma vuosille 2023–2027

### Tavoitteet uusille asuin- ja yritysalueille

- Aluevaraus tulee olla oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vähintään 10 vuotta ennen alueen toteuttamista.
- Vähintään 80 % maa-alueista tulee olla hankittu kaupungin omistukseen ennen asemakaavoituksen käynnistämistä.
- Alue tulee olla asemakaavoitettu kolme vuotta ennen toteuttamista.
- Yhdyskuntatekniikka tulee olla suunniteltu vähintään kaksi vuotta ennen tontinluovutusta.
- Yhdyskuntatekniikka tulee rakentaa vuotta ennen tontinluovutusta.

### Uusien pientalotonttien ajoitus 2023–2027

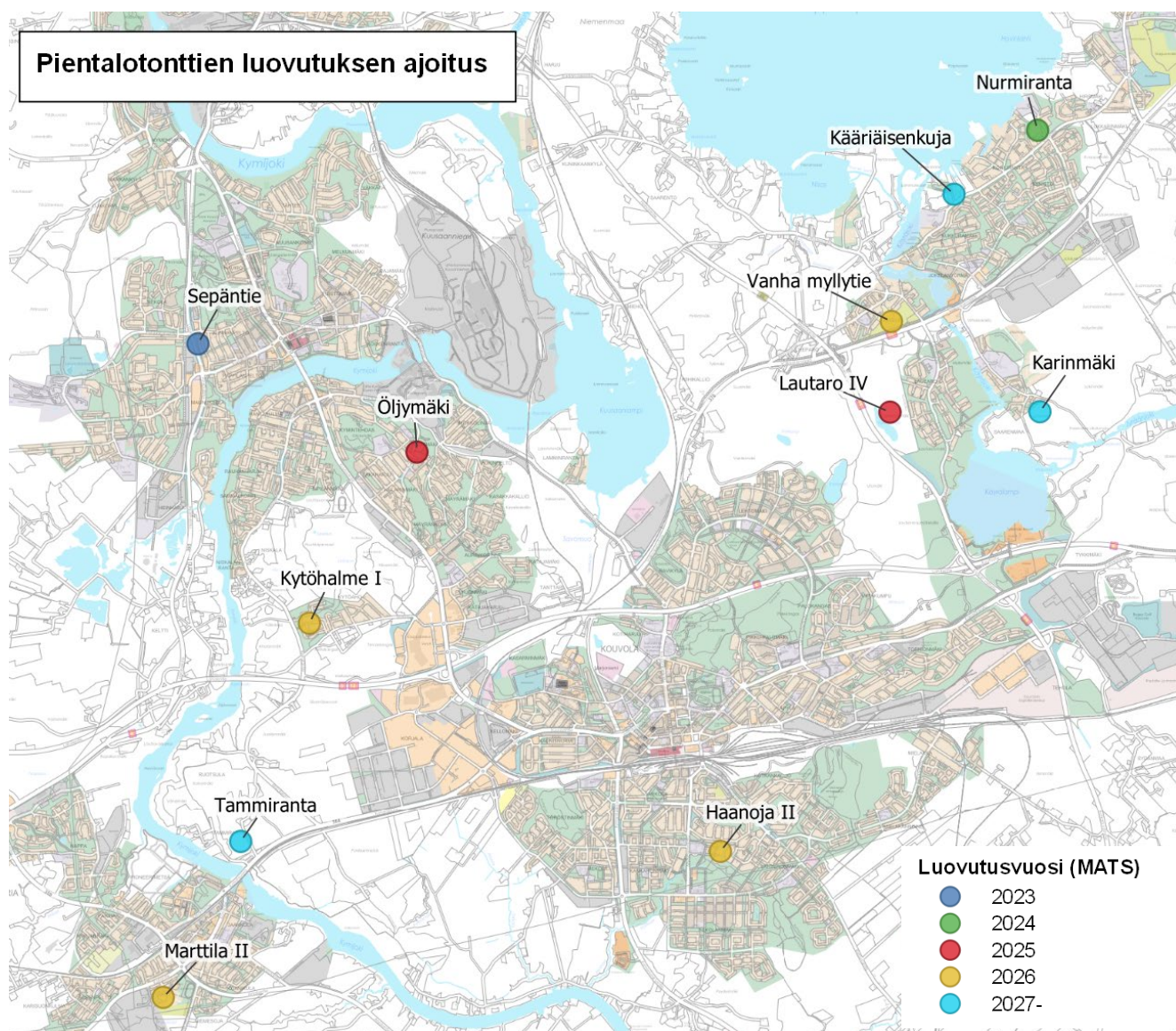
Vuosina 2023–2027 kaupunki rakentaa arviolta 102 uutta pientalotonttia omistamilleen maille. Tämä on selkeästi vähemmän kuin viime vuosien määrä (noin 40 uutta pientalotonttia vuodessa). Luvusta puuttuu kuitenkin neljän kohteen luovutettava tonttimäärä, koska niitä ei ole vielä voitu arvioida.

Viime vuosina rakennuslupien määrät ovat pysyneet samalla tasolla. Vuosina 2019–2022 on myönnetty noin 30 uusien pientalojen rakennuslupaa vuodessa.

Pientalotonttitarjontaa lisätään seuraavina vuosina eniten Kuusankosken ja Valkealan alueilla. Kuusankoskella Sepäntien-Lassilanpellontien kohteesta päästään luovuttamaan tontteja vuonna 2023, Valkealan Nurmiraanan alueelta vuonna 2024.

| MAANHANKINNAN, KAAVOITUKSEN, INFRAN JA TONTTIEN LUOVUTUKSEN AJOITUS 2023 - 2027, PIENTALOTONTIT |                |                               |                               |                                  |           |           |           |      |            |    |
|---|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|------------|----|
| Alue  | Kohteen nimi   | Maanhankinta/<br>kaavoitus, % | Kaavan<br>laatimisen<br>tarve | Tonttien luovutus ja lkm (arvio) |           |           |           |      | Yhteensä   |    |
|   |                |                               |                               | 2023                             | 2024      | 2025      | 2026      | 2027 |            |    |
| KOUVOLA   | Haanoja II     | 100                           | -                             |                                  |           |           | 12        |      | 12         | 12 |
|   | Kytöhalme I    | 100                           | ak                            |                                  |           |           | 15        |      | 15         | 30 |
| KUUSANKOSKI   | Sepäntie       | 100                           | -                             | 7                                |           |           |           |      | 7          |    |
|   | Tammiranta     |                               | ak                            |                                  |           |           |           |      |            |    |
|   | Öljymäki       | 100                           | -                             |                                  |           | 8         |           |      | 8          |    |
| ELIMÄKI   | Peippolanpelto | 100                           | ak                            |                                  |           |           |           |      |            | 13 |
|   | Marttila II    | 100                           | -                             |                                  |           |           | 13        |      | 13         |    |
| VALKEALA  | Nurmiraana     | 100                           | -                             |                                  | 15        |           |           |      | 15         | 47 |
|   | Lautaro IV     | 70                            | ak                            |                                  |           | 17        |           |      | 17         |    |
|   | Vanha Myllytie | 6                             | ak                            |                                  |           |           | 15        |      | 15         |    |
|   | Kääriäisenkuja |                               | ak                            |                                  |           |           |           |      |            |    |
|   | Karinmäki      |                               | ak                            |                                  |           |           |           |      |            |    |
| <b>Yhteensä</b>   |                |                               |                               | <b>7</b>                         | <b>15</b> | <b>25</b> | <b>55</b> |      | <b>102</b> |    |

Kuva 7. Uusien pientalotonttien maanhankinnan, kaavoituksen, infran ja tonttien luovutuksen ajoitus vuosina 2023-2027. Tonttimäärät tarkentuvat ja täydentyvät suunnittelun edetessä.



Kuva 8. Uusien pientalotonttien luovutuksen ajoitus kartalla.

### Uusien yritysalueiden ajoitus 2023–2027

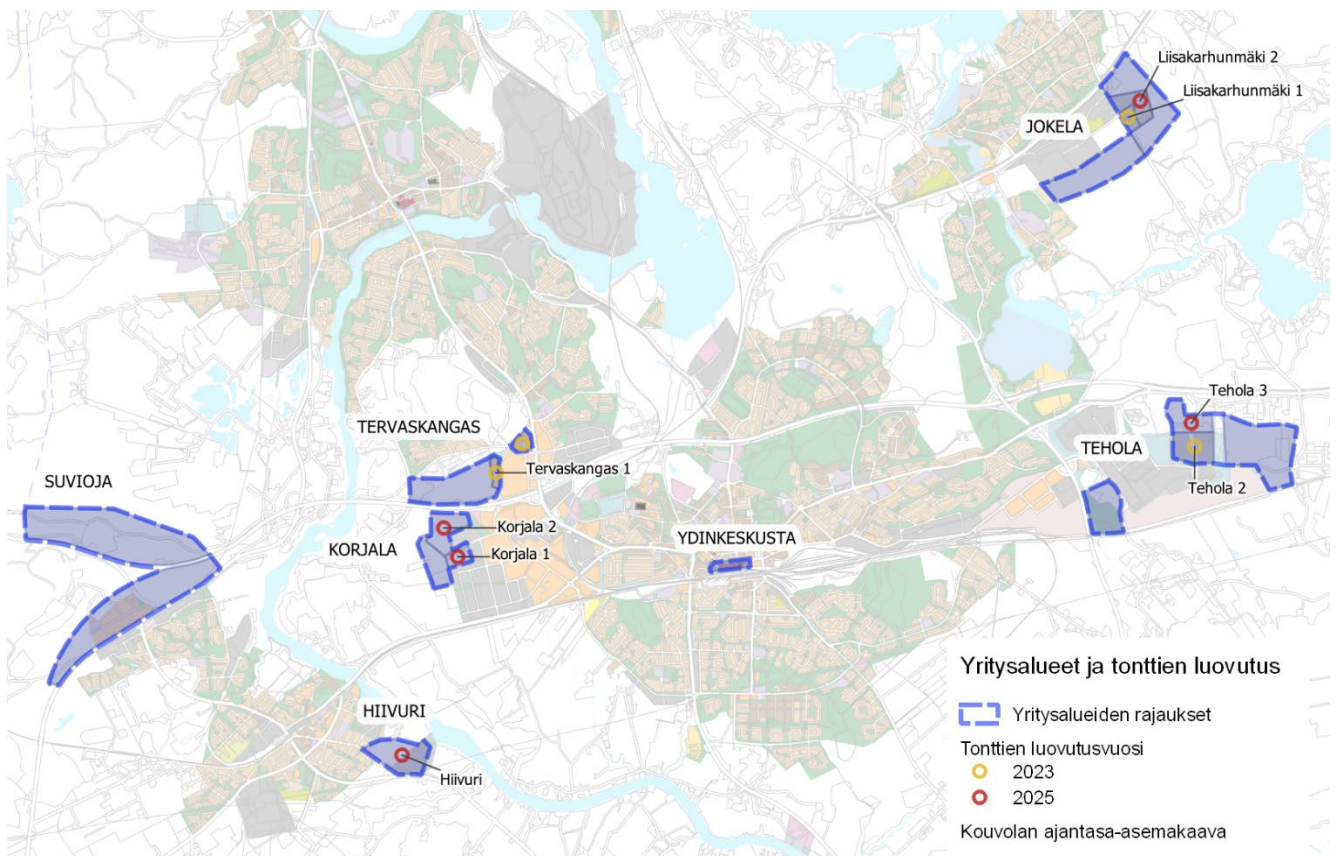
Kouvolan kaupunki on käynnistänyt vuonna 2023 viisivuotisen kärkihankkeen yritystonttituotannon vahvistamiseksi. Hankkeessa keskitytään seitsemän alueen kehittämiseen: Tehola, ydinkeskusta, Jokela, Tervaskangas, Korjala, Hiivuri sekä Suvioja. Nämä alueet ovat myös maankäytön toteuttamissuunnitelman 2023–2027 kohteita lukuun ottamatta ydinkeskustaa, joka on muista alueista poikkeava kehittämiskohde.

Uusien yritystonttien asemakaavoitus ja yhdyskuntatekninen suunnittelu etenee maanhankinnan edetessä. Teholassa, Jokelan Liisakarhunmäellä sekä Tervakankaalla tontteja päästään vuonna 2023 jo rakentamaan ja luovuttamaan. Korjalassa yritysalueita laajennetaan asemakaavoittamalla ja uusia tontteja alueelta päästään luovuttamaan arviolta vuonna 2025. Korian Hiivurin alueelle laadittiin vuoden 2022 aikana maankäytön yleissuunnitelma, jossa tutkittiin mm. liikenneverkkoa ja yritystonttitarjonnan kasvattamista. Vuonna 2023 alueella käynnistetään asemakaavoitus ja infran suunnittelu.



| MAANHANKINNAN, KAAVOITUKSEN, INFRAN JA TONTTIEN LUOVUTUKSEN AJOITUS 2023 - 2027, YRITYSTONTIT |                   |                            |                         |                    |      |                     |      |                |                          |
|---|-------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|------|---------------------|------|----------------|--------------------------|
| Alue  | Kohde             | Maanhankinta               | Asemakaavoitus          | Infran suunnittelu |      | Infran rakentaminen |      | Tontinluovutus |                          |
|   |                   | Maanhankinta, % /kaavoitus | Kaavan laatimisen tarve | 2023               | 2024 | 2025                | 2026 | 2027           | Korttelialue, ha (arvio) |
| Tehola  | Tehola 2          | 100                        | -                       |                    |      |                     |      |                | 18                       |
|   | Tehola 3          | 50                         | ak                      |                    |      |                     |      |                | 15                       |
|   | Tehola 4          | 60                         | ak                      |                    |      |                     |      |                | 20                       |
|   | Tehola 5          | 40                         | ak                      |                    |      |                     |      |                | 50                       |
| Jokela  | Liisakarhunmäki 1 | 100                        | -                       |                    |      |                     |      |                | 4                        |
|   | Liisakarhunmäki 2 | 100                        | -                       |                    |      |                     |      |                | 12                       |
|   | Liisakarhunmäki 3 | 0                          | ak                      |                    |      |                     |      |                | 40                       |
|   | Jokela laajennus  | 50                         | ak                      |                    |      |                     |      |                | 40                       |
| Korjala   | Korjala 1         | 10                         | ak                      |                    |      |                     |      |                | 6                        |
|   | Korjala 2         | 10                         | ak                      |                    |      |                     |      |                | 17                       |
|   | Korjala 3         | 0                          | ak                      |                    |      |                     |      |                | 14                       |
| Tervaskangas  | Tervaskangas 1    | 100                        | -                       |                    |      |                     |      |                | 5                        |
|   | Tervaskangas 2    | 95                         | ak                      |                    |      |                     |      |                | 40                       |
| Hiivuri   | Hiivuri           | 30                         | ak/yk                   |                    |      |                     |      |                | 20                       |
| Suvioja   | Suvioja etelä     | 50                         | ak                      |                    |      |                     |      |                | 80                       |
|   | Suvioja pohjoinen | 0                          | ak                      |                    |      |                     |      |                | 100                      |
| Yhteensä  |                   |                            |                         |                    |      |                     |      |                | 301                      |

Kuva 9. Yritysalueiden maanhankinnan, kaavoituksen, infran ja tonttien luovutuksen ajoitus vuosina 2023-2027. Korttelialueiden koot tarkentuvat suunnittelun edetessä.



Kuva 10. Yritysalueet ja tonttien luovutuksen ajoitus kartalla.

## Ennakkovaikutusten arviointi

Suunnitelman ennakkovaikutuksia on arvioitu suhteessa kuntalaisiin, yrityksiin, organisaatioon ja henkilöstöön sekä kuntatalouteen. Vaikutuksia ympäristöön ei ole arvioitu koko suunnitelman osalta, vaan vaikutuksia tarkastellaan kohdekohtaisesti kaavoitusvaiheessa. Arviointi on tehty erikseen pientalo- ja yritystonttien tuottamisen näkökulmista (taulukot kuvissa 11 ja 12).

Arvioinnin toteutusvaihtoehtoina on käytetty neljää eri skenaariota (VE 0-3) ja vaikutukset on arvioitu asteikolla: myönteinen vaikutus tai kehityssuunta (+), neutraali vaikutus tai kehityssuunta (0), kielteinen vaikutus tai kehityssuunta (-).

### Arvioinnin yhteenveto

VE0 – Kouvolan elinvoima hiipuu, koska toteutetaan vain yksittäisiä ja sijainniltaan sattumanvaraisia tontteja asumiselle ja yrittämiselle. Kaupungin omistuksessa olevat tontit asumiselle ja yritystoiminnalle loppuvat, jos uusia tontteja ei rakenneta. Kasvuyritysten kehittyminen ja uusien yritysten sijoittuminen kaupunkiin vaikeutuu. Paineet tulevien vuosien tonttituotantoon kasvavat, jos kysyntä patoutuu. Hankittu maaomaisuus jää käyttämättä, eikä kaupungille kerry tonteista tuloja. Toisaalta kunnalle ei myöskään synny kuluja maanhankinnasta, laajenevan katuverkoston uusinvestoinneista ja kunnossapidosta sekä niihin mahdollisesti liittyvistä henkilöstön lisäresurssitarpeista.

VE1 – Asuintontteja on tarjolla riittävästi ja monipuolisesti alueilla, joilla on viime vuosina ollut eniten kysyntää. Yritystonttien määrä on useimpiin tonttitarpeisiin riittävä. Uusien tonttien toteuttaminen aiheuttaa kunnalle menoja mutta tuo myös tuloja mm. tonttien vuokrina ja kiinteistöveroina.

VE2 – Tonttituotanto on suppeampaa niin laadullisesti kuin määrällisestikin. Tämä heikentää Kouvolan kaupungin elinvoimaa ja kiinnostavuutta sekä vaikeuttaa kasvuyritysten kehittymistä ja uusien yritysten sijoittumista kaupunkiin. Tonttituotanto on voi olla nykyistä nopeampaa, jos toteutetaan vain kiinnostavimmiksi arvioidut tontit, mutta selvästi vähäisempää kuin VE1:ssä. Määrärahoja investointiin, maanhankintaan ja kunnossapitoon tarvitaan jonkin verran. Tuloja tulee vähemmän kuin VE1:ssä.

VE3 - Tonttitarjonta on monipuolisempaa sekä asuin-, että yritystonttien osalta. Tontteja voidaan tarjota myös nykyistä laajemmalla alueella, millä voi olla positiivisia vaikutuksia kaupungin imagoon. Nykyisten ja tulevien yritysten tarpeista pystytään pitämään hyvin huolta monipuolisen tonttitarjonnan vuoksi. Tuloja ei välttämättä kerry VE1:stä enempää, koska kysyntä ei välttämättä kasva tonttitarjonnan kasvaessa. Uudet tonttialueet rakentuvat täyteen nykyistä hitaammin tai alueille jää rakentamattomia tontteja pidemmäksi aikaa, mikä heikentää yhdyskuntatekniikan kunnossapidon kustannustehokkuutta. Määrärahoja tarvitaan merkittävästi enemmän verrattuna nykyiseen.

### Arvioinnin lopputulos

Kouvolan nykyisen rakentamisvolyymin, tekniikka- ja ympäristötoimialan henkilöresurssien sekä investointimäärärahojen kannalta paras kustannushyöty-suhde saavutetaan vaihtoehto 1:n mukaisella tonttituotannolla. Tällöin Kouvola pystyy tarjoamaan kohtalaisen laajasti erityyppisiä tontteja eri puolilta kaupunkia asukkaiden ja yritysten tarpeisiin.

Yritystonttituotannon osalta tulevaisuudessa saattaa olla paineita kasvattaa monipuolisempaa ja laajempaa tonttitarjontaa. Tämä tarkoittaisi yritystonttien osalta VE 3:n mukaista vaihtoehtoa, jotta toimiala pystyisi nykyistä paremmin toteuttamaan kaupungin strategian mukaisesti yritysten kasvun mahdollisuuksia kaupungissa.

| Vaikutukset, MATS 2023-2027, pientalotontit                          | VE0: Ei toteuteta hyväksytyin MATS:n kohteita  | VE1: toteutetaan kohteet hyväksytyin MATS:n mukaisesti                                      | VE2: toteutetaan puolet hyväksytyin MATS:n kohteista  | VE3: toteutetaan hyväksytyin MATS:n lisäksi 50 % seur. viisivuotisjakson kohteista        |
|--|--|---|---|---|
| <b>Vaikutukset kuntalaiseen:</b>                                     |  |   |   |   |
| <b>Tonttimäärä</b>   | -<br>Ei uusia pientaloalueita, vain yksittäisiä uusia tontteja.                      | +<br>Uusia pientalotontteja tarjolla arviolta 102 kpl.                                      | 0<br>Uusia pientalotontteja tarjolla n. 51 kpl.   | +<br>Uusia pientalotontteja tarjolla n. 153 kpl.  |
| <b>Tonttitarjonnan monipuolisuus, kohdentuminen</b>                  | -<br>Kiinnostavien pientalotonttien tarjonta ei riitä, varsinkin jos kysyntä kasvaa. | +<br>Tontteja tarjolla monipuolisesti.  | -<br>Toteutetaan vain kiinnostavimmat alueet. Pientalotonttien tarjonta ei riitä, varsinkin jos kysyntä kasvaa.       | +<br>Tonttitarjontaa voidaan tarjota monipuolisemmin, riippuen sen hetkisestä kysynnästä. |
| <b>Tonttituotannon nopeus</b>  | -<br>Lisää painetta tulevien vuosien tonttituotantoon.                               | 0<br>Tontit pystytään tuottamaan aikataulussa käytössä olevilla henkilöresursseilla.        | +<br>Tontit valmistuvat nykytilannetta nopeammin.   | 0<br>Tontteja tarjolle hitaammalla tahdilla, riippuen maanhankinnasta.                    |
| <b>Tonttitarjonnan sijoittuminen alueellisesti</b>                   | -<br>Tontteja ei toteuteta kysytyille alueille.                                      | +<br>Uudet asuintontit rakennetaan alueille, joille on viime vuosina ollut eniten kysyntää. | 0<br>Toteutetaan tontit vain kaikista kysytyimmille alueille eli jätetään toteuttamatta vähemmän kysytyillä alueille. | +<br>Tonttitarjontaa voidaan lisätä laajemmalla alueella, jos on tarvetta.                |
| <b>Vaikutukset organisaatioon ja henkilöstöön:</b>                   |  |   |   |   |
| <b>Henkilöstömäärä</b>   | +<br>Keventää työkuormitusta MATS-kohteiden osalta.                                  | +<br>Henkilöstömäärä riittävä.  | +<br>Keventää työkuormitusta MATS-kohteiden osalta henkilöstömäärän ollessa niukka.                                   | -<br>Tarvitaan lisää henkilöstöä.   |
| <b>Vaikutukset kuntatalouteen:</b>                                   |  |   |   |   |
| <b>Yhdyskunta-tekniikan investointimäärärahojen tarve</b>            | +<br>Ei uusinvestointitarpeita.  | 0<br>n. 10 M€   | +<br>n. 5 M€  | -<br>n. 15 M€   |
| <b>Maanhankintamenot</b>   | -<br>Maat pääosin hankittu, kaikki jää hyödyntämättä (siirtyy tulevaisuuteen).       | +<br>Maat pääosin hankittu, edellyttää maan hankintamäärärahoja.                            | 0<br>Maat pääosin hankittu, jonkin verran maan hankintaan määrärahatarvetta   | -<br>Maanhankintaan tarvitaan nopeasti lisää määrärahoja.                                 |
| <b>Tonttien myynti- ja vuokratulot</b>                               | -<br>Lisätuloja vähän.   | +<br>Lisätuloja kysynnän mukaan.  | 0<br>Tuloja jonkin verran lisää verrattuna VE0, mutta vähemmän kuin VE1.  | +<br>Tuloja voi tulla lisääntyneen tarjonnan vuoksi enemmän verrattuna VE1.               |
| <b>Alueiden kunnossapito, käyttötalous, sis. henkilöstöresurssit</b> | +<br>Ei tarvetta lisämäärärahoille.  | 0<br>Tarvitaan jossain määrin lisää määrärahoja.  | 0<br>Tarvitaan jossain määrin lisää määrärahoja.  | -<br>Tarvitaan merkittävästi enemmän määrärahoja.   |
| <b>Kiinteistöverotulot</b>   | -<br>Ei uudisrakentamista MATS-kohteille, verotulot eivät kasva.                     | +<br>Mahdollistaa riittävästi uudisrakentamista, verotulot kasvavat.                        | 0<br>Kiinteistöverotulojen kehitys pysyy samana.  | +<br>Mahdollistaa riittävästi uudisrakentamista, verotulot kasvavat.                      |

Kuva 11. Pientalotonttien toteuttamisen ennakkovaikutusten arviointi.

| Vaikutukset, MATS 2023-2027, yritystontit                            | VE0: Ei toteuteta hyväksytyin MATS:n kohteita  | VE1: toteutetaan kohteet hyväksytyin MATS:n mukaisesti   | VE2: toteutetaan puolet hyväksytyin MATS:n kohteista   | VE3: toteutetaan hyväksytyin MATS:n lisäksi 50 % seur. viisivuotisjakson kohteista      |
|--|--|--|--|---|
| <b>Vaikutukset yrityksiin:</b>                                       |  |  |  |   |
| <b>Tonttimäärä</b>   | -<br>Määrä ei vastaa tarvetta lähitulevaisuudessa.   | <b>0</b><br>Infran piirissä olevia tontteja n. 100 ha, mikä riittää useisiin tarpeisiin. Lisäksi n. 100 ha asemakaavavarantoa. | -<br>Noin 50 ha, määrä ei vastaa tarvetta  | <b>+</b><br>Noin 200 ha, määrä vastaa tarvetta.   |
| <b>Tonttitarjonnan monipuolisuus, kohdentuminen</b>                  | -<br>Tontit loppuvat, eikä valikoimaa ole riittävästi esim. sijainnin tai koon suhteen.                                    | <b>+</b><br>Tarjontaa riittävästi logistiikan, kaupallisten palveluiden ja pienteollisuuden tarpeisiin.                        | -<br>Valikoimaa ei ole riittävästi esim. sijainnin tai koon suhteen.   | <b>+</b><br>Vaihtoehtoja enemmän, myös isoja yritystontteja.                            |
| <b>Tonttituotannon nopeus</b>  | -<br>Lisää painetta tulevien vuosien tonttituotantoon  | <b>0</b><br>Tonttituotanto etenee aikataulussa käytössä olevilla henkilöresursseilla.  | <b>+</b><br>Tonttituotantoa mahdollista nopeuttaa.   | <b>0</b><br>Tontteja tarjolle hitaammalla tahdilla, riippuen maanhankinnasta.           |
| <b>Kouvolan elinvoimaisuus</b>                                       | -<br>Kouvolan kiinnostavuus heikkenee, kasvuyritysten kehittyminen ja uusien yritysten sijoittuminen kaupunkiin vaikeutuu. | <b>0</b><br>Pystytään pitämään kohtalaisesti huolta olemassa olevista ja tulevista yrityksistä.                                | -<br>Kouvolan kiinnostavuus heikkenee, kasvuyritysten kehittyminen ja uusien yritysten sijoittuminen kaupunkiin vaikeutuu. | <b>+</b><br>Pystytään pitämään hyvin huolta olemassa olevista ja tulevista yrityksistä. |
| <b>Vaikutukset organisaatioon ja henkilöstöön:</b>                   |  |  |  |   |
| <b>Henkilöstömäärä</b>   | <b>+</b><br>Keventää työkuormitusta MATS-kohteiden osalta.   | <b>0</b><br>Henkilöstömäärä on riittävä.   | <b>+</b><br>Keventää työkuormitusta MATS-kohteiden osalta henkilöstömäärän ollessa niukka.                                 | <b>0</b><br>Ei varsinaisesti vaikutusta mutta henkilöstömäärä on niukka.                |
| <b>Vaikutukset kuntatalouteen:</b>                                   |  |  |  |   |
| <b>Yhdyskuntatekn. investointimäärärahat</b>                         | <b>+</b><br>Ei uusinvestointitarpeita  | <b>0</b><br>n. 12 M€   | <b>+</b><br>n. 6 M€  | -<br>n. 18 M€   |
| <b>Maanhankintamenot</b>   | -<br>Maat pääosin hankittu, jää hyödyntämättä (siirtyy tulevaisuuteen).  | <b>+</b><br>Maanhankintaresurssit riittävät.   | -<br>Maat pääosin hankittu, osa jää hyödyntämättä (siirtyy tulevaisuuteen).  | <b>+</b><br>Maanhankintaresurssit riittävät.  |
| <b>Tonttien myynti- ja vuokratulot</b>                               | -<br>Lisätuloja vähän.   | <b>+</b><br>Lisätuloja kysynnän mukaan.  | <b>0</b><br>Tuloja jonkin verran lisää verrattuna VE0, mutta vähemmän kuin VE1.  | <b>+</b><br>Tuloja lisääntyneen tarjonnan myötä mahdoll. enemmän vrt. VE1.              |
| <b>Alueiden kunnossapito, käyttötalous, sis. henkilöstöresurssit</b> | <b>+</b><br>Ei tarvetta lisämäärärahoille.   | <b>0</b><br>Tarvitaan jossain määrin lisää määrärahoja.  | <b>0</b><br>Tarvitaan jossain määrin lisää määrärahoja.  | -<br>Tarvitaan merkittävästi enemmän määrärahoja.                                       |
| <b>Kiinteistöverotulot</b>   | -<br>Ei uudisrakentamista MATS-kohteille, verotulot eivät kasva.   | <b>+</b><br>Mahdollistaa riittävästi uudisrakentamista, verotulot kasvavat.  | <b>0</b><br>Kiinteistöverotulojen kehitys pysyy samana.  | <b>+</b><br>Mahdollistaa riittävästi uudisrakentamista, verotulot kasvavat              |

Kuva 12. Yritystonttien toteuttamisen ennakkovaikutusten arviointi.