

SITOWISE

**Tampereen taidemuseon ja
Pyynikintorin
asemakaavamuutoksen (nro.
8667) kaavatalousselvitys**

Loppuraportti 30.11.2022

ID 5679458

SITOWISE:

OONA TAKALA, SAMU MUSTONEN



Sisälllys

1. JOHDANTO
2. KAAVA-ALUEEN KUVAUS
3. KAAVA-ALUEEN MUUTOKSESTA AIHEUTUVAT INFRAKUSTANNUKSET
4. KAAVA-ALUEELLA SIJAITSEVAT INVESTOINNIT JULKISIIN TILOIHIN
5. KAAVA-ALUEEN MUUTOKSESTA MUODOSTUVAT TUOTOT
6. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET



1. Johdanto

1.1 Työn tausta ja tavoitteet

1.2 Työn rajaukset ja lähtötiedot

1.3 Työssä käytetyt oletukset

1.4 Kaava-alueista tehtävät taloudelliset selvitykset



1.1 Työn tausta ja tavoitteet (1/2)



- Työ koskee Tampereen Amurin kaupunginosassa sijaitsevaa Tampereen kaupungin taidemuseon ja Pyynikintorin asemakaava-aluetta (nro. 8867). Alueella sijaitsee Tampereen kaupungin omistama taidemuseo, jota suunnitellaan kunnostettavaksi ja laajennettavaksi, koska nykyinen päärakennus oheistiloineen ei enää vastaa nykyaikaisia vaatimuksia eikä tiloissa voida siten järjestää kansainvälisen tason näyttelyitä. Tampereen taidemuseo on toiminut Pyynikintorilla vuodesta 1931 lähtien ja sen omistus siirtyi Tampereen taideyhdistykseltä Tampereen kaupungille vuonna 1985. Tampereen taidemuseo on Suomen toiseksi vanhin taidemuseo ja monilla eri mittareilla sekä kokoelmiltaan ja resursseiltaan toiseksi suurin kunnallinen taidemuseo Suomessa. Taidemuseossa järjestetään vuosittain 5-6 näyttelyä, joissa vierailee vuosittain noin 40 000 asiakasta. Näyttävät kansainväliset näyttelyt nostaisivat kävijämäärän jopa yli 100 000 vuosittaiseen näyttelyvieraaseen.
- Aloite suunnitteilla olevaan Tampereen taidemuseon ja Pyynikintorin asemakaavamuutokseen on tullut ajatuksesta kattaa taidemuseon laajennuksesta syntyvät kustannukset osin myymällä kyseiseltä kaava-alueelta rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden myyminen kaava-alueelta on myös linjassa Tampereen kaupungin laajempaan tavoitteeseen toteuttaa Amurin alueelle laajamuotoista täydennysrakentamista. Kaava-alueen maa-alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Rakennusoikeuden myynti on suunniteltu osoitettavaksi Heinätorille sekä Puutarhakadulle, jonne asemakaavamuutoksessa osoitetaan täydennysrakentamista. Täydennysrakentamiselle oli olemassa kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoista laajuutta, mutta kaavaehdotusvaiheessa täydennysrakentamiselle esitetään tässä työssä esitettyä laajuutta.

1.1 Työn tausta ja tavoitteet (2/2)



- Kasvava tonttitehokkuus Pyynikin ja Amurin alueella luo painetta löytää kustannustehokas, mutta samalla sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti paras ratkaisu pysäköinnille. Kaava-alueella sijaitsevan Pyynikintorin alle on tutkittu rakennettavaksi noin 190 autopaikan maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen voitaisiin osoittaa kaava-alueen rakennusoikeudesta syntyvät velvoiteautopaikat, jonka lisäksi kyseiseen pysäköintilaitokseen jäisi reilusti autopaikkoja joko tunti- tai päiväkohtaiseen vuokraukseen ja/tai tulevaisuudessa lähialueelle osoitettavan lisätäydennysrakentamiskohteiden velvoiteautopaikkoihin. Velvoiteautopaikka saa sijaita 300 metrin päässä rakennusoikeuden alaisesta kohteesta. Sitowise on tutkinut Amurin vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja keväällä 2021 valmistuneessa selvityksessä.
- Työn tavoitteena on laatia kaava-alueesta kaavatalousselvitys, joka tulee osaksi Tampereen taidemuseon ja Pyynikintorin asemakaavaehdotusta. Työssä päivitetään toukokuussa 2021 valmistunut selvitysaineisto, joka laadittiin asemakaavaluonnoksen liitteeksi.

1.2 Työn rajaukset ja lähtötiedot

- Työn lähtötietona konsultilla on ollut käytössä seuraavat asemakaavaan liittyvät suunnittelu- ja selvitysaineistot:
 - Asemakaavan selostus (Tampereen kaupunki/A-Insinöörit Civil Oy, 2022)
 - Maankäytön viitesuunnitelma (AOR-arkkitehdit, 2022)
 - Kunnallistekninen yleissuunnitelma (A-insinöörit, 2022)
 - Hulevesiselvitys ja –suunnitelma (Afry, 2022)
 - Liikennesuunnitelma (Sitowise, 2022)
 - Maisemasuunnitelma (NÄKYMÄ Oy, 2022)
 - Pyynikintorin HOLA kustannusarvio (Sitowise, 2018)

Työn yhteydessä toteutettu infrakustannusten laskenta sekä täydennysrakentamisen laajuus perustuvat ylläoleviin suunnitelmiin eikä työssä ole huomioitu kaava-alueella mahdollisesti tapahtuvia muita muutoksia. Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen kustannusarvio on indeksipäivitetty vastaamaan vuoden 2022 hintatasoa.



1.3 Työssä käytetyt oletukset

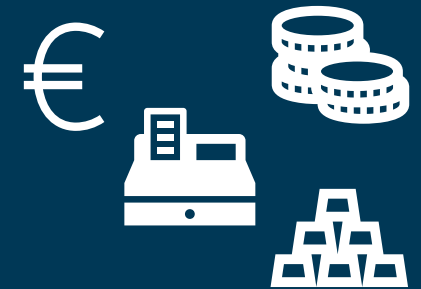
Työn laadinnassa on käytetty seuraavia lähtöoletuksia:

- Rakennusoikeuden arvo 750 €/k-m² (kerrosneliömetri).
- 45 k-m² vastaa yhtä uutta asukasta.
- Pyynikintorin alle rakennettava pysäköintilaitoksen (194 autopaikkaa, liikenneselvityksen vaihtoehto 1) investointikustannukset kohdistetaan asemakaavalle täydennysrakentamisesta seuraavien velvoiteautopaikkojen (47 autopaikkaa, todellisuudessa velvoiteautopaikoissa voitaneen soveltaa joustoa, jolloin todellinen velvoiteautopaikkamäärä olisikin enää 38) suhteessa. Jäljelle jäävien 147 autopaikan tuotot ja menot eivät kohdistu tämän asemakaavan kaavatalouslaskelmaan.
- Taidemuseon laajentamisesta saatavat tuotot (lisääntyneet lipputuotot & lisääntyneen matkailun kautta majoitus- ja ravintolapalveluiden kysynnän kasvu jne.) koskettaa asemakaava-alueen sijasta laajasti koko Tampereen kaupunkialuetta. Tästä johtuen taidemuseosta saatavat tuotot samoin kuin taidemuseon perusparannuksen ja laajentamisen kustannukset tulee tarkastella asemakaavaa laajemmalla alueella. Tästä syystä taidemuseo on rajattu kaavataloustarkastelun ulkopuolelle. Koska taidemuseon laajentaminen hyödyttää koko Tampereen aluetta, tulee perusparannuksen ja laajentamisen kustannukset kattaa kyseisen asemakaavaa laajemmalla rahoituksella.



1.4 Kaava-alueista tehtävät taloudelliset selvitykset (1/2)

- Kaava-alueista laadittavat taloudelliset selvitykset voidaan jakaa karkeasti kahteen osaan: kaavatalousarvio ja kaavatalousselvitys.
- Kaavatalousarvio laaditaan lähtökohdin kaavaluonnosvaiheeseen, jolloin käytössä ei välttämättä ole kuin maankäytön yleissuunnitelma, jonka avulla voidaan mallintaa alueen alustavaa kustannustasoa sekä rakentamisoikeuden määrää. Kaavatalousarviota seuraa ja täydentää kaavatalousselvitys, joka laaditaan tekniikkalajikohtaisten yleissuunnitelmien perusteella usein kaavaehdotusvaiheeseen.
- Sekä kaavatalousarvion että kaavatalousselvityksen tavoitteena on selvittää kaava-alueen tai kaava-alueen muutoksesta aiheutuvat taloudelliset nettovaikutukset kaupungille. Asiakirjat ovat asemakaavan taustaselvityksiä.
- Tampereen taidemuseon ja Pyynikintorin asemakaavamuutoksesta (nro. 8667) laadittiin tekniikkalajikohtaiset yleissuunnitelmat jo kaavan valmisteluvaiheeseen. Tästä syystä kaava-alueesta laadittiin jo kaavaluonnosvaiheessa kaavatalousselvitys keväällä 2021. Tämä selvitys on päivitystyö kyseisestä työstä, ja siinä on huomioitu valmisteluvaiheen jälkeiset muutokset suunnitelmissa sekä täydennysrakentamisen laajuudessa.



1.4 Kaava-alueista tehtävät taloudelliset selvitykset (2/2)

- Kaavatalousselvitys pitää sisällään kaavamuutoksesta seuraavat infrakustannukset, jotka raportoidaan tekniikkalajeittain. Tampereen taidemuseon ja Pyynikintorin asemakaavamuutoksesta (nro. 8667) syntyy seuraavia infrakustannuksia: muutokset katualueisiin, viheralueet, hulevedet sekä kunnallistekniikka.
- Infrakustannusten lisäksi asemakaavan vastattavaksi tulee Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen kustannukset siltä osalta kuin pysäköintihalliin osoitetaan asemakaavan velvoiteautopaikkoja.
- Jotta kaavatalousselvityksessä voidaan arvioida kaavamuutoksen nettovaikutuksia, tulee kustannusten lisäksi arvioida myös kaava-alueesta syntyviä tuottoja, joista tärkeimmät ovat kaava-alueen rakennusoikeuden myynnistä saatavat tuotot sekä Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen velvoiteautopaikkojen myynnistä syntyvät myyntituotot.



2. KAAVA-ALUEEN KUVAUS

2.1 Yleistä kaava-alueesta

2.2 Tampereen taidemuseo ja sen laajennus

2.3 Täydennysrakentamisen laajuus kaavan valmisteluvaiheessa

2.4 Täydennysrakentamisen laajuus kaavaehdotusvaiheessa

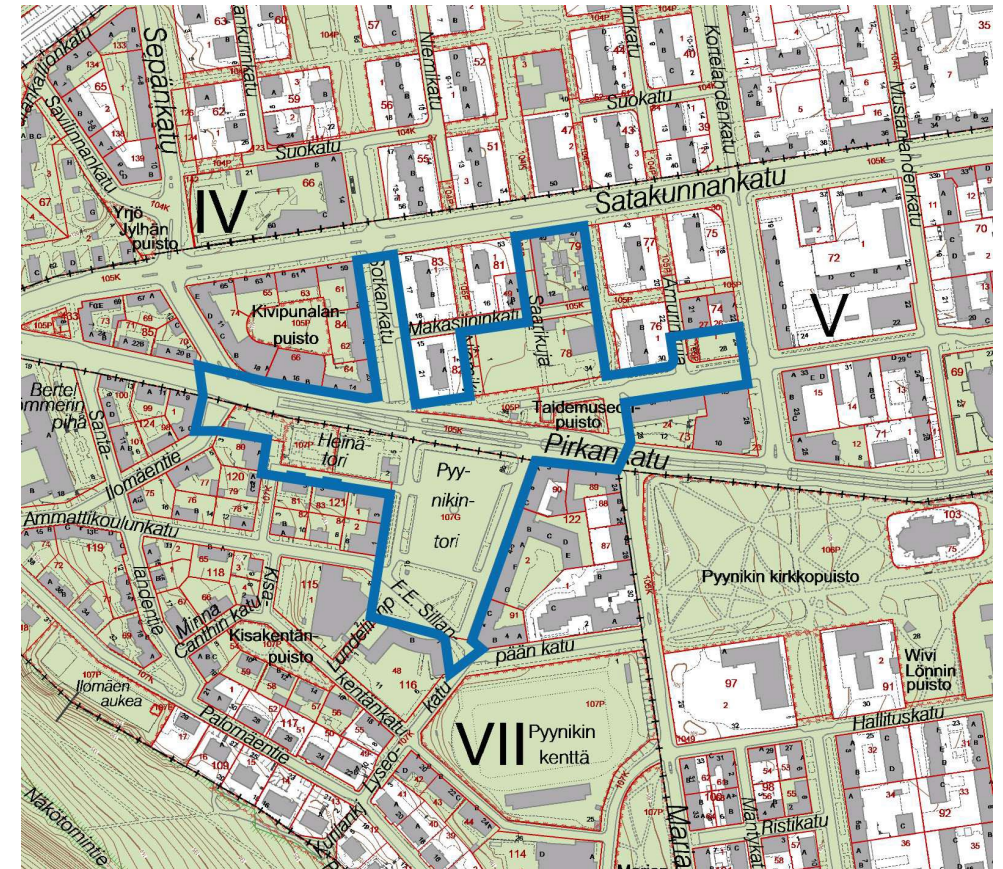
2.5 Pysäköinti kaava-alueella

2.6 Pyynikintorin maanalainen pysäköintilaitos



2.1 Yleistä kaava-alueesta

- Tampereen läntiseen keskusta sijoittuva kaava-alue (nro. 8667) jakautuu Tampereen keskeisen liikenneväylän, Pirkankadun, pohjois- ja eteläpuolelle. Pohjoispuolelle, Amurin kaupunginosaan, sijoittuu Tampereen taidemuseo. Taidemuseon suunniteltu laajennusosa, Siilo, sijoittuu nykyisen museon viereen.
- Amurin alue on täydentävän asuntorakentamisen aluetta. Myös Heinäpuiston ja Heinätorin alue sekä Puutarhakadun ja Korttelahdenkadun kulmauksessa sijaitseva nykyisin pysäköintialueena toimiva alue on täydennysrakentamiseen kaavailtua aluetta.
- Pirkankadun eteläpuolelle sijoittuva Pyynikintori on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti keskeinen osa Tamperetta ja läntistä keskustaa, jonne on suunniteltu maanalaista pysäköintilaitosta. Myös viher- ja virkistysyhteyttä Pyynikinharjun ja Hämeenpuiston välillä on kehitetty.
- Suunnittelualan pinta-ala on 5,4 hehtaaria ja on kokonaisuudessaan Tampereen kaupungin omistuksessa.



Kuva 1: Suunnittelualan rajaus Tampereen kaupungin nk. virastokartalla

2.2 Tampereen taidemuseo ja sen laajennus (1/2)

Syyt taidemuseon laajennukselle:

- Tampereen taidemuseon päärakennus oheistiloineen ei enää vastaa nykyaikaisia vaatimuksia eikä kaupungille ole mahdollista järjestää tai ottaa vastaan kansainvälisen tason näyttelyitä.

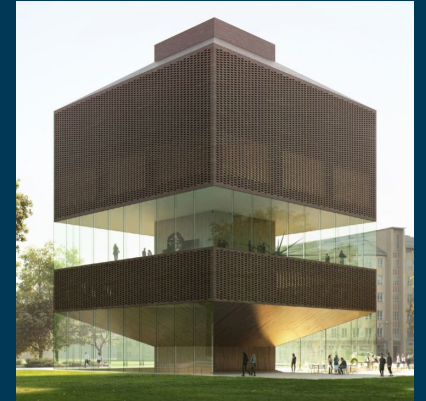
Laajennuksen laajuus/sisältö:

- Taidemuseon laajennus (3 000 k-m²), Siilo, sijoittuu taidemuseon puistomaiselle tontille Puutarhakadun päätteeksi. Laajennuksen myötä kohennetaan kaupunkitilan jäsenystä ja rakennus itsessään täydentää Pirkankadun varrella sijaitsevien julkisten rakennusten sarjaa. Lisäksi tontille rakennetaan uusi toimitilarakennus (650 k-m²), joka toimii museon tukitilana.
- Rakennusten välille toteutetaan maanalainen yhteys ja museon piha-alueen kunnostus puisto- ja aukiotilaksi mahdollistaa ulkotilojen käytön myös ulossijoitettavien taideteosten esillepanoon. Siilo-laajennuksen viereen Pirkankadulle on valmistunut uusi raitiotielinjan taidepysäkki.

Kustannukset*:

- Arvio taidemuseon laajentamisesta on 22,83 miljoonaa euroa. Nykyisen taidemuseon perusparantamisen arvioidaan kustantavan 8,115 miljoonaa euroa. 750 000 euroa on varattu taide- ja kalustehankintoihin. Yhteensä kustannukset ovat 31 695 000 euroa.

*Lähde: *Tampereen taidemuseo perusparannus ja laajennus tarveselvitys*



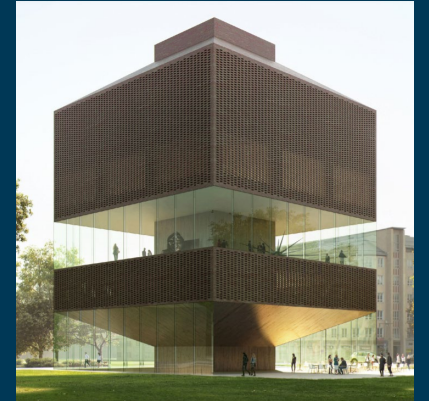
2.2 Tampereen taidemuseo ja sen laajennus (2/2)

Aikataulu:

- Olemassa olevan taidemuseorakennuksen perusparannustyölle on varattu 16 kuukautta, kun taas uuden laajennusosan saattamiselle valmiiksi on varattu 28 kuukautta. Alkuperäisen aikataulun mukaan uudistunut taidemuseo olisi voitu käyttöönottaa kokonaisuudessaan lokakuussa 2025 ja näyttelytoiminta olisi voinut näin ollen alkaa vuoden 2026 alussa. Asemakaavaprosessi on kuitenkin tällä hetkellä alustavaa aikataulua noin vuoden jäljessä, joten alustavan aikataulun mukaan näyttelytoiminta voisi käynnistyä vuosien 2027 tai 2028 aikana. Taidemuseon toteutus voidaan nähdä olevan riippuvainen ainakin osin täydennysrakentamisesta, joka puolestaan on sidoksissa Pyynikin maanalaiseen pysäköintilaitokseen toteutukseen. Tästä syystä taidemuseon laajennuksen toteutuksessa on havaittavissa aikataulullinen riski.

Vaikutus vierailijoiden määrään:

- Taidemuseo tavoittelee uuden museorakennuksen myötä 100 000 vuotuista kävijää. Nykyinen kävijämäärä on noin 40 000 – 50 000 vierailijaa vuodessa. Uudistuneet museotilat mahdollistavat kansainvälisestikin korkeatasoisten näyttelyiden toteuttamisen ja näyttelyvaihtojen joustavan ajoittamisen, jolloin museotilat ovat auki ympärivuotisesti ja näyttelyiden määrä nousee 9-11 näyttelyyn vuodessa. Tämä nostaa kävijä- ja kassavirran uudelle tasolle. Lisäksi ulkopuolisille vuokrattavien tilojen myötä taidemuseossa voidaan järjestää tapahtumia ja tilaisuuksia myös museon aukioloaikojen ulkopuolella. Museosta muodostuu uusi alueellinen ja kulttuurinen vetovoimatekijä ja turistikohde.



2.3 Täydennysrakentamisen laajuus kaavan valmisteluvaiheessa

Kaava-alueelle tutkittiin kaavan valmisteluvaiheessa kahta vaihtoehtoista täydennysrakennuslaajuutta.

Molemmissa vaihtoehtoissa rakentaminen olisi tapahtunut kohteissa Heinätori ja Puutarhakatu 28.

- VE1 toteutuslaajuus oli yhteensä 11 200 k-m²
- VE2 toteutuslaajuus oli yhteensä 5 100 k-m²
- Molempien vaihtoehtojen täydennysrakentamisen laajuus jäi suunnittelukilpailun yhteydessä määritellystä 16 000 k-m² tavoitelaajuudesta.

Kyseisellä asemakaavan muutosalueella käytetään velvoiteautopaikkojen pysäköintinormina 1 autopaikka/170 k-m². Samaa pysäköintinormia käytetään sekä asumiselle että toimi- ja liiketiloille. Perusteluna kyseiseen pysäköintinormiin on alueen sijainti raitiotiepysäkin vaikutusalueella.

- VE1 toteutuslaajuudessa täydennysrakentaminen olisi vaatinut 66 autopaikkaa. Vaihtoehto nojautui Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen toteutukseen.
- VE2 toteutuslaajuudessa täydennysrakentaminen olisi vaatinut 31 autopaikkaa, eikä Pyynikintorin maanalaista pysäköintilaitosta olisi tarvinnut toteuttaa.

Heinätori	Suunniteltu täydennysrakentamisen laajuus (k-m ²)	Täydennysrakentamisen laajuudesta syntyvä velvoiteautopaikkojen lukumäärä
Vaihtoehto 1	8 000	47
Vaihtoehto 2*	3 500	21
Puutarhakatu 28	-	-
Vaihtoehto 1	3 200	19
Vaihtoehto 2	1 600	10
Yhteensä	-	-
Vaihtoehto 1	11 200	66
Vaihtoehto 2	5 100	31

Taulukko 1. Suunniteltu täydennysrakentamisen laajuus (k-m²) ja täydennysrakentamisen laajuudesta syntyvä velvoiteautopaikkojen lukumäärä kahdessa asemakaavaluonnosvaiheen täydennysrakentamislajausvaihtoehdossa.

2.3 Täydennysrakentamisen laajuus kaavaehdotusvaiheessa

- Kaavaehdotusvaiheessa kahdesta vaihtoehdoisesta täydennysrakentamislajuudesta on edetty yhteen täydennysrakentamislajuuteen.
- Täydennysrakentamista tullaan esittämään kaavan valmisteluvaiheen tavoin Heinätorille sekä Puutarhakatu 28:aan.
- Esitetty täydennysrakentamislajuus:

Kohde	Täydennysrakentamisen laajuus (k-m ²)	Täydennysrakentamisen laajuudesta syntyvä velvoiteautopaikkojen lukumäärä asumiselle	Täydennysrakentamisen laajuudesta syntyvä velvoiteautopaikkojen lukumäärä asumiselle	Täydennysrakentamisen laajuudesta syntyvä velvoiteautopaikkojen lukumäärä yhteensä
Heinätori	5200	31 ap	5 ap	36 ap
Puutarhakatu 28	1480	9 ap	2 ap	11 ap
Yhteensä	6680	33 ap	7 ap	47 ap

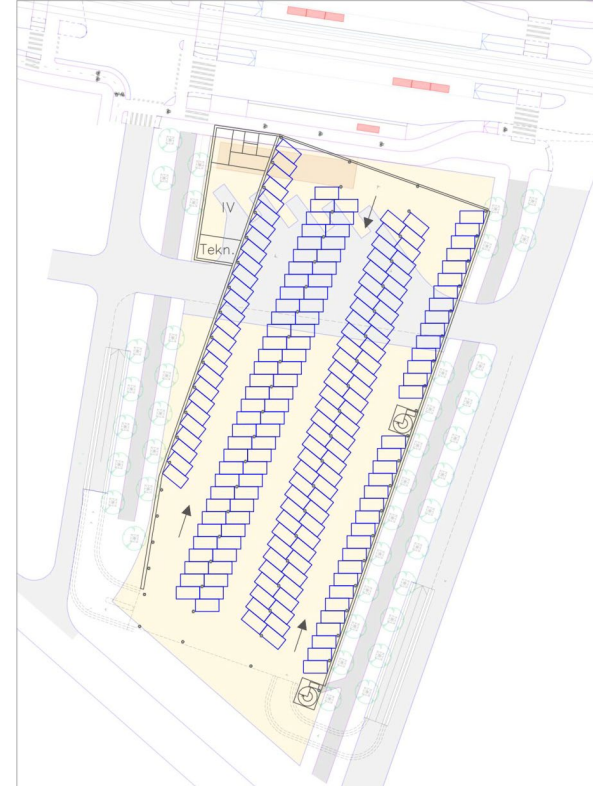
Taulukko 2. Suunniteltu täydennysrakentamisen laajuus sekä tästä syntyvien velvoiteautopaikkojen määrä asemakaava-alueella.

2.5 Pysäköinti kaava-alueella

- Kaava-alueelle tulee uuden rakennusoikeuden myynnin seurauksena järjestää 47 uutta autopaikkaa.
- Tampereen kaupungilla on vahva tavoite osoittaa Amurin alueelle paljon täydennysrakentamista tulevaisuudessa. Näin ollen kaava-alueen pysäköintiratkaisua valittaessa on tarvetta katsoa myös laajemmin alueen pysäköintitarvetta ja sen kehittymistä tulevaisuudessa.
- Koko Amurin tulevaisuuden pysäköintitarvetta ei tulla ratkaisemaan yhdellä pysäköintiratkaisulla.
- Asemakaavan toteutus perustuu Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen (194 autopaikkaa), vaikka täydennysrakentamisesta syntyvien velvoiteautopaikkojen määrä jää suhteessa melko pieneksi ja siten pysäköintilaitoksen toteuttaminen tämän kaavan näkökulmasta on ylimitoitettua.
- Seuraavilla dioilla on esitelty Pyynikintorin pysäköintiratkaisu ja arvioitu pysäköintiratkaisun vahvuuksia ja heikkouksia asemakaavan näkökulmasta.

2.6 Pyynikintorin maanalainen pysäköintilaitos (1/2)

- Sitowise (2022) on liikenneselvityksessään tutkinut alueen vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja. Yksi esitetyistä vaihtoehdoista on Pyynikintorin alle rakennettava n. 190 autopaikan maanalainen pysäköintilaitos. Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen sijainti olisi vireillä olevan asemakaavan täydennysrakentamisen kannalta erinomainen. Sijainti ei kuitenkaan välttämättä ole optimaalisin kun tarkastellaan laajemmin Amurin alueen täydennysrakentamista ja sen tulevaa potentiaalia.
- Pysäköintilaitoksen sijainti on täydennysrakennettavien asuntojen sekä liiketilojen lisäksi hyvin soveltuva taidemuseon työntekijöille ja vierailijoille, Pirkankadun eteläpuoleiselle asukaspysäköinnille, lyseon sekä konservatorion työntekijöille ja opiskelijoille. Edellisten lisäksi alueen lisääntyneestä pysäköintikapasiteetista voivat hyötyä mm. Pyynikin palloiluhallilla sekä Tampereen kaupungin pääkirjasto Metsossa vierailevat henkilöt sekä asukas- ja yrityspysäköintilupajärjestelmän käyttöönoton myötä pitkäaikaisen asiointin pysäköintipaikkansa menettäneet tahot.
- Pysäköintilaitoksen ajoluiskille tutkittiin asemakaavan valmisteluvaiheessa neljää vaihtoehtoista sijaintia liikenneselvityksessä (Sitowise, 2022), josta vaihtoehto 1 päätettiin valita asemakaavan pohjaksi. Kyseisessä vaihtoehdossa ajoluiskat sijaitsevat torin laidoilla.



Kuva 2. Asemakaavan pohjana oleva Pyynikintorin maanalainen pysäköintilaitos (194 autopaikkaa) ja sen ajoyhteudet (Sitowise, 2022)

2.6 Pyynikintorin maanalainen pysäköintilaitos (2/2)

Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen vahvuudet asemakaavan näkökulmasta:

- Mahdollistaisi merkittävästi kaavaehdotusvaihetta laajemmankin täydennysrakentamisen, pysäköintilaitos on hyvällä sijainnilla sekä Heinätorin että Puutarhakadun täydennysrakentamiskohteisiin nähden.
- Pysäköintilaitokseen jää kyseisen kaavan velvoiteautopaikkojen jälkeen merkittävästi kapasiteettia pysäköintioikeuden myymiselle tunti-, päivä- tai kuukausilaskutuksella alueella vieraileville tai lähialueen asukkaille.
- Voidaan myydä velvoiteautopaikkoja myöhemmin muille täydennysrakentamiskohteille.
- Mahdollistaa tulevien Amurin täydennysrakentamiskohteiden pysäköintiratkaisuissa tukemisen.
- Saavutettavuus on hyvä ja ratkaisu tukee Tampereen kaupungin tavoitetta vähentää katualueilla tapahtuvaa pysäköintiä.
- Parantaa taidemuseossa vierailevien asiakkaiden pysäköintimahdollisuutta alueella.
- Laitoksen päälle ei tule rakentamista, eli kyseessä on perinteinen toriparkki, mikä lisää hallinnollisen mallin selkeyttä.
- Maa-alue on kaupungin omistamaa; pysäköintilaitoksen omistus voidaan keskittää yhdelle toimijalle, jolloin ennakoimattomien riskien määrä vähenee. Voidaan perustaa kiinteistöosakeyhtiö, jossa on yksi päätäntävaltainen omistajataho. Vrt. [Jätkäsaaren malli](#) (verkkolinkki).
- Kaupunki voi omistajana neuvotella esim. Finnpark Oy:n kanssa siitä, alkaisiko Finnpark pysäköintilaitoksen operaattoriksi. Tampere voi neuvotella myöhemmin laitoksen osittaisesta tai kokonaan myynnistä eri toimijoiden kanssa.

Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen heikkoudet asemakaavan näkökulmasta:

- Maanalaisen pysäköintilaitoksen koko on ylimitoitettu puhtaasti täydennysrakentamisen tarpeeseen.
- Taidemuseon laajeneminen sekä kaava-alueen täydennysrakentaminen on sidoksissa pysäköintilaitoksen toteutukseen. Tämä lisää muiden hankkeiden aikataulullista riskiä, koska pysäköintilaitokseen liittyy vielä monta avointa olevaa kysymystä, erityisesti omistus- ja rahoitusasioihin liittyen.
- Rakentamiskustannukset ovat korkeat. Kustannuksia tulee pystyä jyvittämään myös muiden kaava-alueiden tulevalle täydennysrakentamiselle.
- Riski pysäköintilaitoshankkeesta on kaupungilla, mikäli jokin muu taho, kuten Finnpark ei lähde rahoittajaksi.
- Pysäköintilaitoksen omistaminen ei ole kaupungin ydin(liike)toimintaa.
- Pysäköintilaitoksen muuntojoustavuus ja laajennettavuus on heikko.
- Rakentaminen aiheuttaa vähäisiä negatiivisia vaikutuksia liikenteeseen.
- Ei ole optimaalisin sijainti Amurin muille tuleville täydennysrakentamiskohteille.

3. KAAVA-ALUEEN MUUTOKSESTA AIHEUTUVAT INFRAKUSTANNUKSET

3.1 Katualueet

3.2 Viheralueet

3.3 Hulevedet

3.4 Kunnallistekniikka

3.5 Yhteenvedo infrakustannuksista



3.1 Katualueet



Kuva 3. Ote asemakaavan liikenneselvityksen suunnitelmapakettista

Hankeosa ja muut kustannukset							
Tunniste	Hankeosa tai muu kustannus	Hankeosan sisältö	Toim.pide	Yks.	Määrä	Yks.hinta	Yhteensä
01_Katu						0 €	185 352 €
JKPP-tie						0 €	185 352 €
215.1	Kevyen liikenteen väylä	erillinen klv päällyste asfalttia leveys 5m liik.merkit 20 kpl	U	m	1200	154,46	185 352 €
100-900 Hankeosat yhteensä							185 352 €
Työmaatehtävät 20 %							37 070 €
Laskelman tilaajatehtävät 19,3 %							42 994 €
Yhteensä							265 417 €

Taulukko 3. Kustannusarvio asemakaavamuutosalueen katualueuutoksista

3.2 Viheralueet



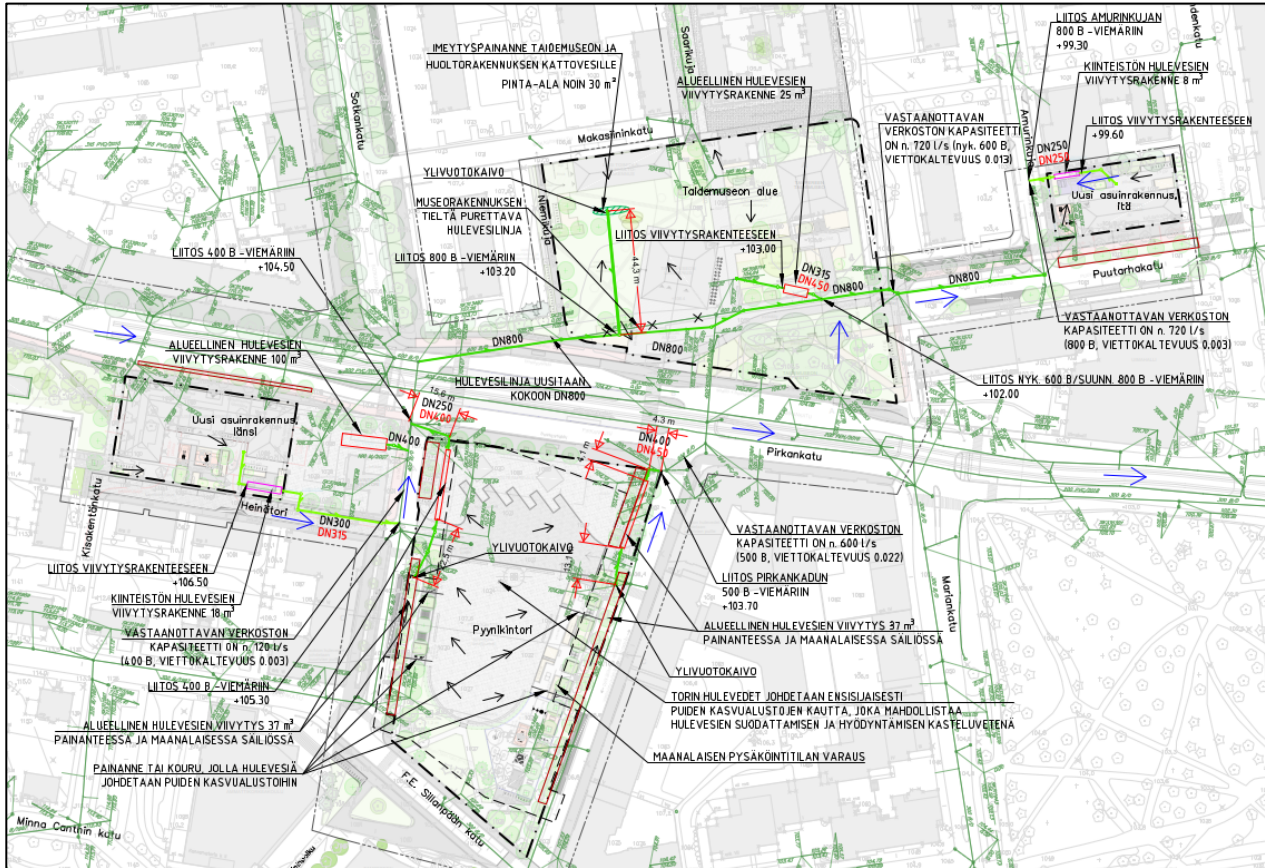
Kuva 4. Ote asemakaavan maisemasuunnitelman suunnitelmakartasta

Laskelma ei sisällä bussiterminaalin rakennuksia.

Hankeosa ja muut kustannukset								
Tunniste	Hankeosa tai muu kustannus	Hankeosan sisältö	Toim.pide	Yks.	Määrä	Yks.hinta	Yhteensä	
02_Viheralue							0 €	1 588 852 €
245.1	Viheralueen toiminta-alue (Pyykintori)	Leikkialue 615 m2 Kuntoilualue 400 m2	U	m2	1015	70,22	71 273 €	
251.1	Nurmialue	Käyttönurmi	U	m2	1632	19,43	31 710 €	
252.1	Istutusalue	Pensaat Uudet puut 63 kpl	U	m2	200	376,23	75 246 €	
2143	Kiveykset	Pyykintori Bussilaiturit Bussiterminaali		m2	5193	100	519 300 €	
2211.1	Reunakivi	Laiturin eteläreuna m		m	55	100	5 500 €	
225.2	Korotettu suojatie			m2	186	69,57	12 940 €	
297	Heinätori ja -puisto						453 395 €	
		Uudet puut		kpl	29	300	8 700 €	
		Luonnonkiveys		m2	1800	200	360 000 €	
		Pihakiveys		m2	417	200	83 400 €	
		Nurmi		m2	863	1,5	1 295 €	
297	Viheralue (Taidemuseon puisto)	Käyttönurmi 1208m2 Pensaat 38m2 Uudet puut 5 kpl Kivituhkakäytävä 303m2 Pyöräpysäköinti 37m2	U	m2	1646	23,66	38 944 €	
297	Viheralue (Taidemuseon tontti)	Nurmi 2700m2 Uudet puut 17 kpl Pensaat 500m2 L. kiviaukio 1420m2 Asf. Aukio 180m2	U	m2	4800	79,28	380 544 €	
100-900 Hankeosat yhteensä							1 588 852 €	
Työmaatehtävät 20 %							317 770 €	
Tilajaitehtävät 19,3 %							368 550 €	
Yhteensä							2 275 172 €	

Taulukko 4. Kustannusarvio asemakaavamuutosalueen viheralueista

3.3 Hulevedet



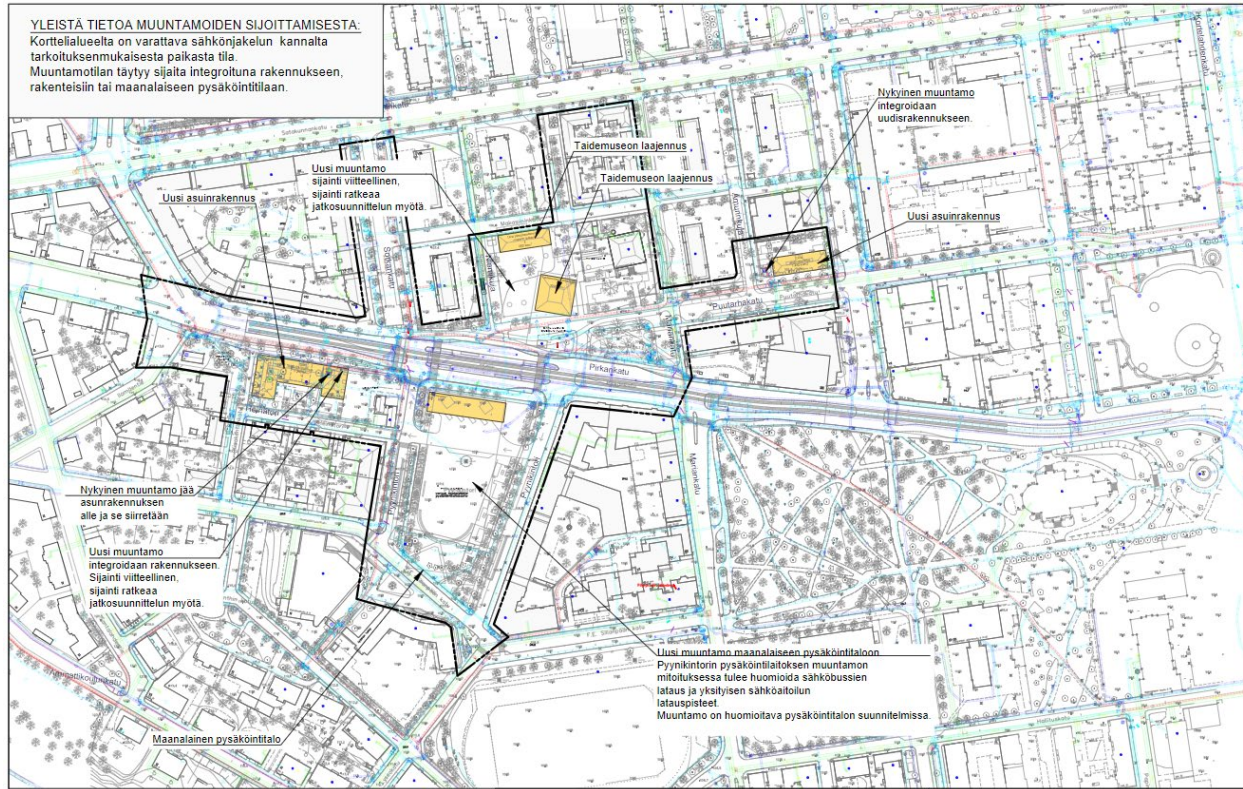
Kuva 5. Ote asemakaavan hulevesiselvityksen ja -suunnitelman suunnitelmakartasta

Laskelmissa ei ole huomioitu hulevesimaksuista saatavia tuloja, koska kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Hankeosa ja muut kustannukset						
Tunniste	Hankeosa tai muu kustannus	Hankeosan sisältö	Toim.pide	Yks.	Määrä	Yks.hinta Yhteensä
03_Hulevedet						0 € 432 627 €
Taidemuseon alue						0 € 182 652 €
413.1	Hulevesijärjestelmä	hv 315M kaivannon syv. 2.5m kaivot 4 kpl pohjaolosuhde routiva	U	m	23	518,5 11 926 €
413.1	Hulevesijärjestelmä	hv800B kaivoja 8 kpl pohjaolosuhde routiva kaivannon syv. 2.5m	U	m	270	517,23 139 652 €
445.3	Huleveden hallinta (imeytys/suodatus/viivytys)	hulevesitunneli tilavuus 32 m3	U	m2	34	913,94 31 074 €
Puutarhakuja						22 787 €
413.1	Hulevesijärjestelmä	hv 250M kaivoja 3 kpl pohjaolosuhde routiva kaivannon syv. 2,5m	U	m	22	445,9 9 810 €
445.3	Huleveden hallinta (imeytys/suodatus/viivytys)	hulevesitunneli tilavuus 10 m3	U	m2	15	865,14 12 977 €
Pyynikintori						113 612 €
445.3	Huleveden hallinta (imeytys/suodatus/viivytys)	hulevesitunneli itä	U	m2	48	524,69 25 185 €
445.3	Huleveden hallinta (imeytys/suodatus/viivytys)	hulevesitunneli länsi	U	m2	45	1001,52 45 068 €
413.1	Hulevesijärjestelmä	hv 400M vanhan betoniputken purku 140m kaiv. Syvyys 2,5m kaivoja 13 kpl pohjaolosuhde routiva	U	m	64	677,48 43 359 €
Heinätori ja -katu						113 576 €
445.3	Huleveden hallinta (imeytys/suodatus/viivytys)	hulevesitunneli tilavuus 100m3	U	m2	69	1262,39 87 105 €
413.1	Hulevesijärjestelmä	hv 315M kaivoja 6 kpl pohjaolosuhde routiva kaivannon syv. 2,5m	U	m	67	395,09 26 471 €
100-900 Hankeosat yhteensä						432 627 €
Työmaatehtävät 20 %						86 525 €
Tilajatehtävät 19,3 %						100 352 €
Yhteensä						619 504 €

Taulukko 5. Kustannusarvio asemakaavamuutosalueen hulevesien hallintaratkaisusta

3.4 Kunnallistekniikka



Kuva 6. Ote asemakaavan kunnallistekniikan selvityksen suunnitelmakartasta

Hankeosa ja muut kustannukset							
Tunniste	Hankeosa tai muu kustannus	Hankeosan sisältö	Toim.pide	Yks.	Määrä	Yks.hinta	Yhteensä
03_Kunnallistekniikka							0 € 62 958 €
Heinätori-katu							0 € 26 658 €
411.1	Vesijohtojärjestelmä	vj 110M kaivannon syv. 2.5m sulkuventtiilit 2 kpl paloposti 1 kpl pohjaolosuhde routiva	U	m	80	333,22	26 658 €
Taidemuseon tontti							0 € 36 300 €
913	Muu kohdeosa	muuntamo	U	kpl	1	36300	36 300 €
100-900 Hankeosat yhteensä							62 958 €
Työmaatehtävät 20 %							12 592 €
Tilaaajatehtävät 19,3 %							14 604 €
Yhteensä							90 153 €

Taulukko 6. Kustannusarvio asemakaavamuutosalueen kunnallistekniikka-kustannuksista

3.5 Yhteenveto infrakustannuksista

Tekniikkalaji	Infrakustannusten suuruus (€)
01_katualueet	185 000 €
02_viheralueet	1 589 000 €
03_hulevedet	433 000 €
04_kunnallistekniikka	63 000 €
Työmaatehtävät (20%)	454 000 €
Tilaajatehtävät (19,3%)	526 000 €
Yhteensä	3 250 000 €

Taulukko 7. Yhteenveto asemakaavamuutosalueen infrakustannusten suuruudesta tekniikkalajeittain

Kaavan toteuttamisesta kaupungille kohdistuvat infrakustannukset ovat yhteensä 3,3 miljoonaa euroa, sisältäen työmaa- ja tilaajatehtävät. Ilman työmaa- ja tilaajatehtäviä hankeosat kustantavat yhteensä 2,3 miljoonaa euroa. Merkittävästi suurin yksittäinen infrakustannuserä on uusien viheralueiden rakentaminen (1,6 miljoonaa euroa). Toiseksi suurin kulu syntyy uusien hulevesiratkaisujen rakentamisesta (0,4 miljoonaa euroa).

Infrakustannuslaskenta on päivitetty kaavaehdotusvaiheen yhteydessä päivitetystä suunnitelmatiedoista. Merkittävin kustannuksia nostava muutos kaavaluonnosvaiheen laskentaan on Pyynikintorin kiveysten ja reunakivien sekä Heinätorin- ja puiston viherrakentamisen sisällyttäminen laskentaan.

Laskelmissa ei ole huomioitu niitä infrakustannuksia, jotka kohdistuvat täydennysrakentamistonteille ja tulevat tontinrakentajan vastattavaksi.

Infrakustannuksissa ei ole huomioitu huolto- ja käyttömenoja.

4. KAAVA-ALUEELLA SIJAITSEVAT INVESTOINNIT JULKISIIN TILOIHIN

- 4.1 Taidemuseon perusparannus ja laajennus
- 4.2 Pyynikintorin maanalainen pysäköintilaitos
- 4.3 Pysäköintilaitoksen toteutusvaihtoehdot



4.1 Taidemuseon perusparannus ja laajennus

Investoinnit	Kustannukset
Rakentamisen kustannus/Uudisrakennus, laajennus 4643 €/brm ² (Tampere, Hintataso 6/2020*), kalleusluokka 100,7, Taku 2020	22 830 000 €
Rakentamisen kustannus/Perusparannusosa 4427 €/brm ² (Tampere, Hintataso 6/2020*), kalleusluokka 100,7, Taku 2020	8 115 000 €
Irtokalustus	300 000 €
varustelu, muu	300 000 €
taidehankinta	150 000 €
Yhteensä	31 695 000 €
Ensikertaisen irtokalustuksen mukainen poistokustannus, poistoaika 3 vuotta	200 000 €
Keittiölaitteiden kustannus	30 000 €
Tasearvo, rakennukset ja piha-alueet (31.07.2020)	458 859 €
Vaikutukset käyttömenoihin:	-
Arvio vuokratasosta / vuosi	-
* Pääomavuokra 6% / inv.	1 865 700 €
* tontinvuokra	27 351 €
* kiinteistönhoito	168 361 €
* kunnossapito	66 250 €
Vuokra yhteensä	2 127 662 €

Toiminnan kustannukset € / vuosi	Uudet kustannukset	Kustannukset ennen laajennusta
henkilöstökustannukset (min 6-8 htv) 156 000 - 320 000 €	250 000 €	1 658 000 €
toiminnan kustannukset (näyttelytoiminta)	200 000 €	597 000 €
Muut toiminnan kustannukset:	-	-
* siivouskustannukset 0,77 € / m ² / kk	23 830 €	49 976 €
* aineet, tarvikkeet, tavarat	50 000 €	50 000 €
* muut kustannukset	50 000 €	50 000 €
Toiminnan kustannukset yhteensä	573 830 €	2 400 426 €
Väistötilakustannukset esim. 500 m ² Finlayson (12 € / m ²)	72 000 €	-
Poistuvat kustannukset TR 1 vuokratustannukset	97 359 € / vuosi	-

Taulukko 8. Taidemuseon kustannukset (Lähde: Tampereen taidemuseo perusparannus ja laajennus tarveselvitys).

Taidemuseon perusparannuksen ja laajennukset investointikustannukset ovat yhteensä 31 695 000 euroa, joista 22 830 000 euroa muodostuu taidemuseon laajentamisesta ja 8 115 000 euroa taidemuseon perusparannuksesta. Lisäksi irtokalusteiden, muun varustelun ja taidehankinnan arvioidaan maksavan yhteensä 750 000 euroa.

Lisäksi taidemuseosta arvioidaan aiheutuvan seuraavat vuosittaiset kustannukset:

Vuokrat, kiinteistönhoito ja kunnossapito yht. 2 127 662 euroa vuodessa.

Poistuva vuokratustannus TR 1: 97 359 euroa vuodessa.

Henkilöstökustannukset/uudet 250 000 euroa vuodessa.

Henkilöstökustannukset yht. 1 908 000 euroa vuodessa.

Näyttelytoiminnan kustannukset, uudet 200 000 euroa vuodessa.

Näyttelytoiminnan kustannukset yht. 797 000 euroa vuodessa.

Muut toiminnan kustannukset, uudet 123 830 euroa vuodessa.

Muut toiminnan kustannukset yht. 273 806 euroa vuodessa.

Toiminnan kustannukset yhteensä 2 978 806 € / vuosi

4.2 Pyynikintorin maanalainen pysäköintilaitos

- Pyynikintorin maanalaisessa pysäköintilaitoksessa tulisi sijaitsemaan liikenneselvityksen vaihtoehdon 1 mukaisesti 194 autopaikkaa (Sitowise 2022).
- Pysäköintilaitoksen investoinnin suuruus (toteutus kahdella ajoluiskalla) on 13,2 miljoonaa euroa. (kustannusarvio indeksitarkistettu 06/2022 hintatasoon alkuperäisen kustannusarvion pohjalta).
- Rakennettavista paikoista 47 autopaikkaa osoitettaisiin Heinätorin ja Puutarhakadun velvoiteautopaikkoihin, jolloin kaavamuutoksen vastattavaksi kustannuksista tulisi noin 3,2 miljoonaa euroa.
- Loppuosa, noin 10 miljoonaa euroa, jää muulla tavoin kustannettavaksi. Jäljelle jäävät 147 autopaikkaa voidaan vuokrata lyhyt- tai pitkäaikaiseen käyttöön tai osoittaa myöhemmin muiden kaava-alueiden täydennysrakentamiskohteiden velvoiteautopaikkoihin.
- Pysäköintilaitoshankkeen eri toteuttamisvaihtojen taloudelliset vaikutukset ovat sidoksissa siihen, rakennetaanko laitos kaupungin taseeseen vai operoiko laitosta erillinen osakeyhtiö.

KUSTANNUSARVIO	194 ap	Kustannus / autopaikka
Pysäköintilaitos	8 800 000 €	45 000 €
Rampit	1 100 000 €	6 000 €
Tilaaajatehtävät (suunnittelu ja rakennuttaminen)	1 600 000 €	8 000 €
Varaukset 14 %	1 500 000 €	8 000 €
HANKE YHTEENSÄ	13 200 000 €	68 000 €
Hanke ilman tilaaajatehtäviä ja varauksia	10 000 000 €	52 000 €
Kustannusarvio sisältää:		
(Rakentamaton tontti, laitos on puolilämmin)		
Laitos ja siihen kuuluvat varusteet		
Perustamisen ja maan-/kalliorakennustyö		
Rakentaminen laitoksen yläpinta + 300 mm saakka		
Tavanomainen maan-/kalliovarainen perustamistapa		
Teräsponttiseinät rakennusalueen ympäri		
Työnaikaiset liikennejärjestelyt		
Sisään- ja ulosajoyhteydet		
Sisään- ja ulosajoyhteyksien valaistukset		
Pyynikintorin katujen muutokset		
Torin jalankulkuyhteyksien valaistus		
Tunnelin lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmä		
Porrashuoneet hisseillä		
Pysäköintilaitoksen maksujärjestelmät		
Ei sisällä:		
Kunnallistekniikan siirtotöitä		
Sähköverkon ja kaukolämmön sekä muiden vastaavien verkostojen siirtotöitä		
Katuverkon opasteita		
Alueella mahdollisesti olevien rakenteiden purkamista ja käsittelyä		

Taulukko 9. Pyynikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen kustannusarvio indeksikorotettuna 06/2022 hintatasoon

4.3 Pysäköintilaitoksen toteutusvaihtoehdot

Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen on olemassa 4 vaihtoehtoista toteutusvaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1:

Kaupungin kiinteistöyhtiö

- Kaupunki perustaa erillisen kiinteistöyhtiön → omistukset eivät kaupungin taseessa.
- Kaupunki investoi yhtiöön.
- Omistaa rakennettavan rakennuksen sekä maata tai vuokraoikeuden.
- Operoinnin kilpailutus erikseen.

Vaihtoehto 2:

Käyttöoikeussopimus

- Kilpailutetaan laitoksen rakentaminen ja käyttö sovitulle ajalle.
- Rakentaa kaupungin taseeseen, voittaja ei jää omistamaan.

Vaihtoehto 3:

Sale and lease back

- Laitos rakennetaan leasing-yhtiön taseeseen.
- Maksetaan osuutta pois esim. 20 v. ajan.
- Tämän jälkeen exit, jolloin leasingin haltija voi lunastaa jäännösarvolla tai osoittaa toiselle.

Vaihtoehto 4:

Tontinluovutuskilpailutus

- Tontinluovutuskilpailu, maanvuokrasopimus esim. 50 v. Maakaaren mukaan voi toimia vakuutena lainalle.
- Kilpailuun kuuluu rakentaminen sekä operointi. Kaupunki maksaisi tappiotakuuta sovitulta ajalta, esim. 8 v.

Kustannukset		Tulot	
o Pääomakustannukset (lainan hoito, sijoitetun pääoman tuotto)	-	o Velvoitepysäköinnin vapaaksiosto	= Tappiotakuu
o Juoksevat kustannukset		o Sopimus- ja lyhytaikapysäköinnin tulot	

- Vuokraoikeuden saaja perustaa kiinteistö oy:n, jonka taseeseen laitos tulee. Kiinteistö oy:n osakkeenomistajat tuovat pääoman, suunnittelevat/suunnitteluttavat laitoksen, pyytävät tarjoukset rakentamisesta jne.

Operointi voi olla taloudellisesti kannattavaa tai kannattamatonta.

Vaihtoehtoisia toimintamalleja ovat mm. seuraavat:

- operaattori pitää sopimus- ja lyhytaikapysäköinnistä saatavat tulot (kiinteistönomistaja vuokraa tilat operaattorille) tai
- kiinteistönomistaja pitää sopimus- ja lyhytaikapysäköinnistä saatavat tulot (operaattori toimii kuin huoltoyhtiö).

5. KAAVA-ALUEEN MUUTOKSESTA MUODOSTUVAT TUOTOT

5.1 Rakennusoikeuden myynnistä syntyvät tuotot

5.2 Muut asemakaava-alueella syntyvät tuotot



5.1 Rakennusoikeuden myynnistä syntyvät tuotot

Asemakaavan muutoksen taustalla on ollut ajatus rahoittaa Tampereen taidemuseon laajennuksen kustannuksia osin myymällä rakennusoikeutta asemakaava-alueelta. Rakennusoikeuden myynnistä saatavat tuotot riippuvat täydennysrakentamisen laajuudesta. Kaavaluonnosvaiheessa tutkittiin kahta vaihtoehtoista täydennysrakentamisvaihtoehtoa, joissa rakennusoikeuden myynnistä oltaisiin saatu 3,8 miljoonaa euroa tai 8,4 miljoonaa euroa. Molemmat tutkitut täydennysrakentamislajit jäivät kaavaehdotusvaiheessa esitetyn täydennysrakentamislajin tavoin merkittävästi suunnittelukilpailun yhteydessä asetetusta 16 000 k-m² tavoitteesta. Tällä laajuudella rakennusoikeuden myynnistä olisi syntynyt 12 miljoonan euron tuotto kaupungille. Kaavaehdotusvaiheen täydennysrakentamislajilla kaupunki saa tontinluovutuksista noin 5 miljoonan euron tontinluovutustuotot.

Täydennysrakentamiskohde	Kerrosala (k-m ²)	Tuotto * €
Heinätori	5200	3 900 000
Puutarhakatu 28	1480	1 110 000
Yhteensä	6680	5 010 000

Taulukko 10. Rakennusoikeuden myynnistä syntyvät tuotot kaava-alueella
VE

*Tuotot on laskettu oletuksella, jossa lisärakennusoikeuden hinta alueella on 750 €/k-m²

5.2 Muut asemakaava-alueella syntyvät tuotot

Rakennusoikeuden myynnin lisäksi asemakaava-alueelta syntyy myös seuraavia tuottoja kaupungille:

- Velvoiteautopaikoista (47 autopaikkaa) saatavat tuotot, oletuksena 18 500 €/autopaikka.
- Taidemuseon laajentamisen mahdollistama lipputulojen kasvu.
- Kaupunki saa uutta verotuloa asemakaava-alueelta uusista asukkaista sekä kiinteistöistä. Kaava-alueesta syntyy myös välillisiä verovaikutuksia kaupungin kassavirtaan.
- Lisäksi Pyynikintorin maanalaiseen pysäköintilaitokseen jää 147 autopaikkaa, joista voi saada tuloja neljällä eri tavalla:
 1. Lyhytaikainen päivä- tai kuukausikohtainen pysäköinti.
 2. Autopaikkojen myynti asemakaava-alueella tai sen lähialueille asuvalle asukkaille tai yrityksille (ei suositeltava vaihtoehto, koska markkinoiden maksuvalmius tuskin kattaa rakentamisen kustannuksia (68 000€/ap), oletuksena maksuvalmius on n. 18 500 €, perustuen lähialueella toteutuneisiin autopaikkaosakekauppoihin).
 3. Tulevaisuudessa lähialueille toteutettavien täydennysrakentamiskohteiden velvoiteautopaikkojen myyminen.
 4. Velvoiteautopaikkojen myyminen lähialueella sijaitseville asunto-osakeyhtiöille, joilla tarve korvata esimerkiksi piharemontin myötä käytöstä poistuneita pintapysäköintipaikkoja uusilla velvoiteautopaikoilla maanalaisesta pysäköintilaitoksesta

Vaihtoehto 2 poissulkee vaihtoehdon 1 ja 3 kyseisten autopaikkojen osalta. Vaihtoehdot 1 ja 3 eivät sulje toisiaan pois.

Näitä tuottoja ei kuitenkaan huomioida kaavatalouslaskelmassa. Tämä selittyy sillä, ettei pysäköintilaitoksen kustannuksia ole kyseisten autopaikkojen osalta kohdennettu tähän kaavaan. Täten tuotot tulee kohdistaa sen asemakaavan kaavatalouslaskelmaan, johon kustannukset pysäköintipaikkojen rakentamisesta kohdentuvat.

6. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

6.1 Yhteenveto täydennysrakentamisvaihtoehdoista

6.2 Kaavataloustarkastelun yhteenveto

6.3 Kaavataloustarkastelun yhteenveto

Työn tulokset ja johtopäätökset



6.1 Yhteenveto täydennysrakentamismvaihtoehtoista

Alla olevassa taulukossa on koottu yhteenvetona vaihtoehtoisten täydennysrakentamiskohteiden kerrosneliöt, laskennallinen tuleva asukasmäärä (arvioitu 45 k-m²/ asukas) sekä lisärakennusoikeudesta saatavat tuotot.

Viitesuunnitelman kerrosneliöt	Heinätori	Puutarhakatu 28	Yhteensä
asumisen k-m ²	4595	1270	5865
kellari- ja ullakotilat k-m ²	880	390	1270
liiketilat k-m ²	605	210	815
Yhteensä	6080	1870	7950
Kaavaluonnoksen rakennusoikeus k-m²	5200	1480	6680
Asukasmäärä*	116	32	148
Lisärakennusoikeuden myynnistä saatavat tuotot*	3 900 000 €	1 110 000 €	5 010 000 €

Taulukko 11. Yhteenveto täydennysrakentamisesta

*Asukasmäärä sekä lisärakennusoikeuden myynnistä saatavat tuotot on laskettu kaavaehdotusvaiheessa esitetyistä täydennysrakentamisen laajuustiedoista.

6.2 Kaavataloustarkastelun yhteenveto

Kertainvestoinnit ja tulot

1. Maankäyttötulot	5 010 000€
2. Velvoiteautopaikkojen myynnistä syntyvät tulot	+ 869 500 €
3. Pyyrikintorin pysäköintilaitos (47 ap) kustannukset	-3 198 000 €
4. Infrarakentamiskustannukset	-3 250 000 €
5. Nettovaikutus	-568 500€

Tekniikkalaji	Infrakustannusten suuruus (€)
01_katualueet	156 000 €
02_viheralueet	1 589 000 €
03_hulevedet	429 000 €
04_kunnallistekniikka	63 000 €
Työmaatehtävät (20%)	447 000 €
Tilaajatehtävät (19,3%)	518 000 €
Yhteensä	3 202 000 €

Taulukko 12. Kaava-alueen infrakustannukset

NETTOVAIKUTUS

Kun maankäyttötuloista sekä velvoiteautopaikkojen myynnistä syntyvistä tuloista vähennetään kaava-alueen infrakustannukset sekä asemakaava-alueeseen kohdistuvat investoinnit (kaava-alueen kustannusvaikutus Pyyrikintorin maanalaisesta pysäköintilaitoksesta) saadaan nettovaikutus, joka on suuruusluokaltaan noin -570 000 euroa.

JOHTOPÄÄTÖS

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että asemakaava-alueesta saatavat tulot eivät riitä kattamaan asemakaavan muutoksesta seuraavia infrakustannuksia sekä asemakaavaa rasittavaa osuutta Pyyrikintorin maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen kustannuksista. Kaava-alueelle muodostuu infrakustannusten ja Pyynikin maanalaisen pysäköintilaitoksen investointikulujen lisäksi 31 695 000 € kustannus taidemuseon perusparannuksesta ja laajentamisesta, jonka rahoitus tulee järjestää muulla tavoin kuin tämän kaavan toteuttamisesta syntyvillä tuloilla. Kevyempi ja edullisempi pysäköintiratkaisu parantaisi kaava-alueen nettovaikutuksen positiiviseksi.

VERTAILUARVOT NETTOVAIKUTUKSESTA LASKETTUNA:

-85 €/K-m²
-3 800 €/Asukas

6.4 Työn tulokset ja johtopäätökset

- Työssä tarkasteltiin kaavaehdotusvaiheessa esitettävän asemakaavan kaavataloudellisia vaikutuksia.
- Asemakaavan muutoksen lähtöajatuksena on ollut myydä rakennusoikeutta kaava-alueelta, josta saatavilla tuotoilla olisi voitu rahoittaa osittain asemakaava-alueella sijaitsevan taidemuseon laajentamista. Kaavaluonnosvaiheessa molempien täydennysrakentamislajuuksien nettovaikutus oli vielä positiivinen. Tämä ajatus ei kuitenkaan enää toteudu koska täydennysrakentamisen volyymi jää merkittävästi alkuperäisestä tavoitteesta sekä kaavaluonnosvaiheessa esitetystä laajuudesta. Pyyrikintorin maanalainen pysäköintilaitos on ratkaisultaan raskas ja ylimitoitettu asemakaavaehdotuksessa esitettyyn täydennysrakentamisen määrään nähden. Lisäksi rakentamisen hinnan nousu näkyy erityisesti maanalaisen pysäköintilaitoksen kustannusarviossa.
- Taidemuseon laajentamisen kustannukset ja laajentamisesta seuraavat lisätuotot rajattiin kaavataloustarkastelun ulkopuolelle, koska näiden vaikutukset ovat koko Tampereen kaupunkialueen laajuiset, eivätkä kohdistu vain kyseiseen kaava-alueeseen.
- Mikäli kaava-alue halutaan nettopositiiviseksi täydennysrakentamisen laajuutta tulee lisätä tai löytää alueelle edullisempi pysäköintiratkaisu.
- Toisaalta esimerkiksi lähialueen tulevat muut nettopositiiviset asemakaava-alueet voivat kompensoida tämän asemakaava-alueen nettonegatiivisuuden.