

TAMPEREEN ETELÄPUISTON ASEMAKAAVALUONNOS ETELÄPUISTON SUUNNITELMIEN TALOUDELLINEN TARKASTELU (korjattu)

ETELÄPUISTON SUUNNITELMIEN TALOUDELLINEN TARKASTELU

Eteläpuiston suunnitteluvaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia tarkasteltiin niin kaupungin näkökulmasta kuin alueen investoijien näkökulmasta. Kaupungille on tärkeää, että alueen kehittäminen tuottaa taloudellisesti järkevän kokonaisuuden. Kokonaistaloudellinen kannattavuus on kiinni monesta asiasta joten taloudellinen kannattavuuskin voi olla enemmän tuottojen ja kustannusten tasapainoinen kokonaisuus kuin suurten voittojen tavoittelua.

Kun Eteläpuisto on keskeinen osa ydinkeskustaan liittyvää kantakaupunkia, sen merkitys keskustalle on hyvin tärkeä. Eteläpuiston odotusarvot ovat myös suuret, joten myös erilaiset tuottoarvot ovat keskimääräisiä suurempia. Alueen rakenne on myös sellainen, että sen rakentamisen kustannukset ovat myös keskimääräistä korkeammat.

Sekoittuneen kaupunkirakenteen saavuttamiseksi tarkasteltiin eri vaihtoehtojen tuottamaa katutaso liiketilarakentamisen mahdollisuuksia. Vaihtoehtoista muodostettiin visioita siitä, millaiseksi mahdollinen kaupallinen rakenne alueelle muodostuisi, jotta saadaan mielikuvaa alueen kaupallisesta toimivuudesta ja toimintojen sijoittumisesta korttelirakenteisiin.

YLEISTEN ALUEIDEN JA KUNNALLISTEKNIIKAN TOTEUTUSKUSTANNUKSET

Suunnitelmien pohjalta laskettiin katujen ja kunnallistekniikan, puisto-alueiden sekä ranta- ja siltarakenteiden rakentamisen kustannukset. Myös järven rannan täyttöjen ja ruoppausten kustannukset arvioitiin. Laskelma sisältää rakentamisen yleiskustannukset.

Rakentamisen kustannukset	Seelake 2.0	Vaihtoehto A	Vaihtoehto B	Puisto VE
Kadut	2,42	1,94	2,37	0,66
Puistot	4,14	5,88	4,99	4,12
Rakenteet	15,12	12,00	11,76	14,88
Täyttö ja ruoppaus	2,51	1,24	0,90	0,00
Kokonaiskustannus Milj.€	24,19	21,05	20,01	19,66

Lähde: WSP infra

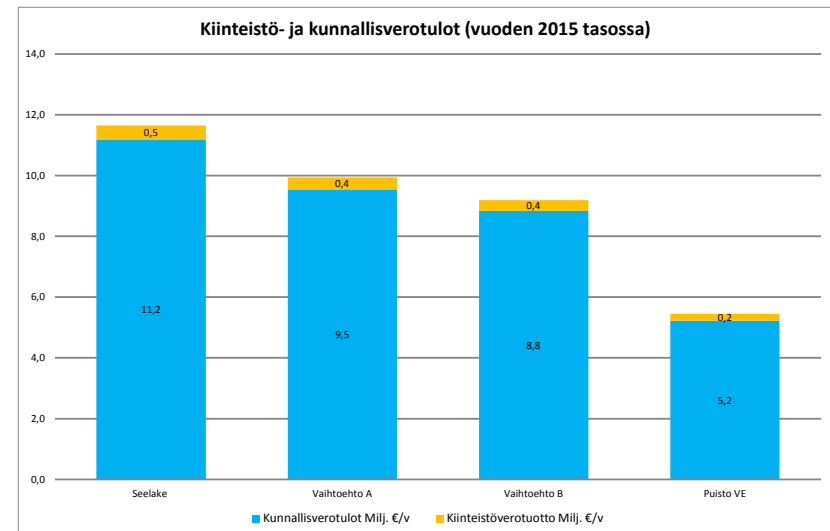
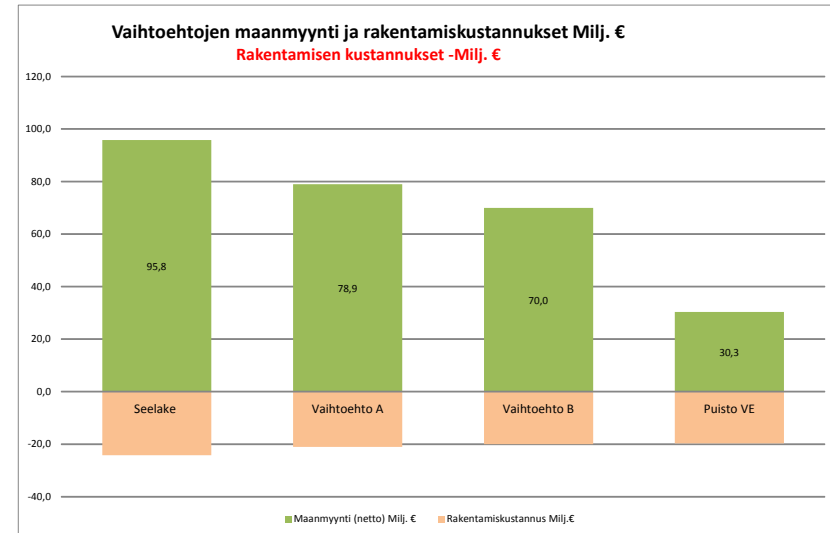
Vaihtoehtoista kunnallisteknisten rakennuskustannusten osalta kallein on Seelake, jossa rakentamisen kustannukset ovat noin 24 milj. euroa. Tässä vaihtoehdossa rakentamisen määrä on kuitenkin kaikkein suurin. Puistovaihtoehto on halvin toteutukseltaan, mutta kallein siinä suhteessa, että rakentamisen määrä on selvästi pienempi kuin muissa vaihtoehtoissa. Kokonaisuutena vaihtojen tuottamien kunnallisteknisten suuruuserot ovat suhteellisen pienet. Suhteutettuna rakentamisen tuloksena muodostuvan virkistysalueen pinta-alaan ovat vaihtoehtojen B ja Puisto kustannukset edullisimmat.

KAUPUNGIN TULOT JA MENOT VAIHTOEHDOLLA

Suunnittelualueella kaikki rakennettava maa on kaupungin omistuksessa. Hankkeen toteutuessa kaupunki tulee myymään alueen maat kiinteistöyhtiöille. Kaupunki saa sitä enemmän rahaa mitä enemmän alueelle rakennetaan. Kiinteistöjen rakennusoikeuksien arvot on laskenut Newsec. Kiinteistöjen maanmyyntihinta on arvioitu helpommin saatavan Seelake-vaihtoehdossa, koska sen rakennusoikeus on suurin ja kiinnostaa toteuttajia varmemmin. Puistovaihtoehtoa voi olla vaikeampi myydä toteuttajille, koska siinä on vähiten rakennusoikeutta.

Suurimman myyntitulon kaupunki saa Seelakesta, jossa rakentamista on eniten. Seelaken rakentamiskulut kaupungille ovat 20 % viidenneksen maanmyyntituloista. A- ja B vaihtoehdoissa kulujen osuus on 22 % tuloista. Puistovaihtoehto on kulujen osalta kallein kaupungille, sillä kulut leikkaavat vajaan 40 % maanmyyntituloista. Kuvassa maanmyyntitulot on esitetty nettona vähentämällä infakustannukset.

Kun kiinteistöt ovat rakentuneet alkaa kaupunki saada vuosittaisena tuottona kunnallisveroa asukkailta ja kiinteistövero kiinteistöiltä. Vuoden 2015 veroperusteilla laskettuna kaupunki saisi kunnallisverotuloja Seelake vaihtoehdossa 11,2 milj. € vuosittain ja kiinteistövero noin 0,5 milj. €. Muut vaihtoehdot tuottavat vähemmän verotuloja kaupungille. Puistovaihtoehto tuottaa kaupungille vain puolet siitä mitä Seelake vaihtoehto tuottaa.



KIINTEISTÖJEN TOIMITILOJEN VUOKRATUOTOT JA TUOTTOTASO

Alueelle on suunniteltu asuntojen lisäksi toimistotilaa, liike- ja palvelutilaa sekä erilaista kulttuuri- ja opetustilaa. Todennäköisesti kaikki toimisto ja liiketilat tulevat vuokrattavaksi, joten niille laskettiin markkinahintaiset vuokratuotot nykyisillä vuokratasoilla (Catella: Markkinakatsaus 2016/kevät). Kiinteistöjen tavoitehinnat on nyt määritelty Newsecin rakennusoikeuden arvojen pohjalta.

Kiinteistöjen liiketilojen tuottotasoa verrattiin kiinteistöjen rakennusoikeuden mukaiseen tavoitehintaan. Toimistotilojen tuottotaso jää hieman alle tavoitetason, kun vuokrataso liikkuu Tampereen keskustan reuna-alueiden ylärajalla. Vastaavasti liiketilojen tuottotaso ei ole lähelläkään tavoitearvoa, jos vuokratasot liikkuvat Tampereen keskustan reuna-alueiden ylärajalla. Vuokratuottoarviot ovat tässä vaiheessa vielä suuntaa antavia, koska rakentamisen kustannuksia ei ole vielä mukana kiinteistöjen arvon määrittämisessä. Kaupunki voi tulla maanhinnassa vastaan, jos rakentamisen kustannusten nousun takia esimerkiksi liiketilojen toteuttaminen vaarantuu.

Taulukko 2

Kiinteistöjen tavoitehintaa	hinta €/k-m2	Seelake	Vaihtoehto A	Vaihtoehto B	Puisto VE	
Asunnot		777	112,9	96,3	89,2	52,8
Toimistotilat		340	5,6	3,9	2,3	1,4
Kauppa ja palvelut		450	4,8	3,4	3,3	4,2
Kulttuuri ja opetus		280	3,1	3,6	2,6	2,3
Pohjakerroksen muut tilat		
Pysäköinti		
Kiinteistöjen rakennusoikeuden arvo Milj. €			126,5	107,2	97,4	60,6
- keskimääräinen neliöhinta €/k-m2			579	533	550	678
Maanmyynti (Brutto) Milj. €			120,0	100,0	90,0	50,0

Lähde: Newsec

Taulukko 3

Vuokratuotot (vuoden 2016 hintaan)	Seelake Milj.€/v.	Vaihtoehto A Milj.€/v.	Vaihtoehto B Milj.€/v.	Puisto VE Milj.€/v.
Asunnot				
Toimistotilat (14 €/m2/kk)	2,76	1,95	1,13	0,68
Kauppa ja palvelut (20 €/m2/kk)	2,58	1,80	1,75	2,26
Kulttuuri ja opetus (11 €/m2/kk)	1,45	1,68	1,23	1,07
Pysäköinti				
Toimisto- ja liiketilojen vuokratuotto	5,34	3,75	2,88	2,94

Lähde: Catella Markkinakatsaus 2016/Kevät

Taulukko 4

Kiinteistöjen liiketilojen tuottotaso maan arvoon nähden	Seelake tuotto%/v.	Vaihtoehto A tuotto%/v.	Vaihtoehto B tuotto%/v.	Puisto VE tuotto%/v.
Asunnot				
Toimistotilat (14 €/m2/kk)	49,4 %	49,4 %	49,4 %	49,4 %
Kauppa ja palvelut (20 €/m2/kk)	53,3 %	53,3 %	53,3 %	53,3 %
Kulttuuri ja opetus (11 €/m2/kk)	47,1 %	47,1 %	47,1 %	47,1 %
Pysäköinti				
Toimisto- ja liiketilojen vuokratuotto	51,2 %	51,2 %	51,7 %	52,4 %

ETELÄPUISTON LIIKETILAT OSANA KAUPALLISTA KESKUSTAA

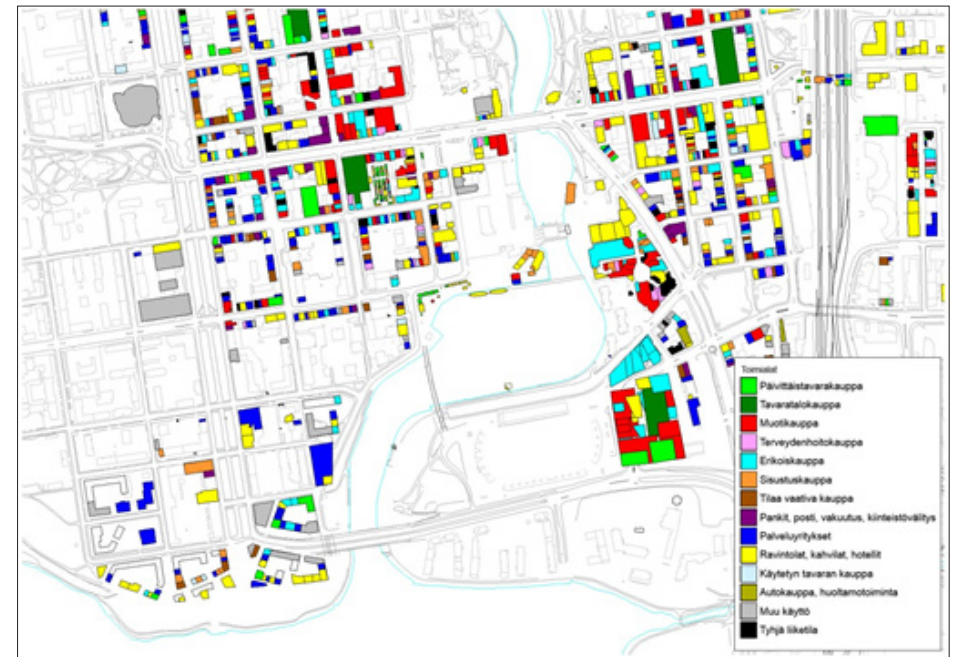
Tutkimme eri toteuttamisvaihtoehtojen liiketilarakennetta sekä miten toimivat ja vetovoimaiset liiketilarakenteet on mahdollista toteuttaa. Jotta saadaan mielikuva Eteläpuiston alueen kaupallisesta toimivuudesta, visioitiin kaikille neljälle vaihtoehdolle kuvitteellinen liiketilarakenne niihin kortteleiden osiin, joihin arkkitehtisuunnitelmissa oli osoitettuna katutason palvelu ja liiketilaa. Kuvissa esitetty liiketilan kerrosala on lähellä suunnitelmissa ilmoitettua liiketilan pinta-alaa. Puistovaihtoehdossa suunnitelmissa on esitetty niin suuri liiketilan kerrosala, että sitä on täytynyt suunnitella useampaan kerrokseen, kun visiokuvissa esitetty kerrosala on vain 2/3 suunnitelman kerrosalasta.

Eteläpuistoon on mahdollista rakentaa tiiviitä liikekortteleita, joiden katutason kerrokseen saadaan sijoitettua liiketoimintoja. Parhaimmillaan niistä saadaan muodostettua yhtenäisiä kaupallisia tiloja.

Eteläpuiston liiketilat eivät kytkeydy kovin hyvin läntisen ydinkeskustan tiiviiseen korttelirakenteeseen.

Ongelman muodostavat lähinnä keskustan ja eteläpuiston väliset korttelit, joissa ei ole katutason liiketiloja ja sitä kautta ei synny yhtenäistä toimitilajaksoa katujen varsille. Kun Eteläpuisto ei kytkeydy suoraan keskustan kortteleihin, niiden on oltava rakenteeltaan ja tarjonnaltaan vahvoja ja omaleimaisia. Suureen kuvaan on piirretty myös hahmotelma Ratinan tulevasta kauppakeskuksesta. Sen palvelut ja tarjonta ovat yhtä heikosti kytkeytyneenä Eteläpuistoon kuin keskustakin. Yhteys Ratiinaan ei ole luontevaa kävely-ympäristöä.

Eteläpuiston palveluiden kehittymisen kannalta on myös tärkeää kehittää Klingendahlin korttelia vahvistamalla sen katutason tilojen käyttöä kaupallisilla palveluilla. Yhdessä Eteläpuiston liiketilarakenteen kanssa ne vahvistavat alueen vetovoimaa ja kiinnostavuutta. Kaikissa vaihtoehdoissa Klingendahlin kehittämiskäytöjen merkitys alueen imagolle, arvolle ja toimivuudelle tulee olemaan merkittävä.



Kuva 1: Eteläpuiston liiketilarakenne suhteessa Tampereen keskustan liiketilarakenteeseen (kuvaan on lisätty Ratinan rakenteilla oleva kauppakeskus)



Kuva 2: Seelake vaihtoehdon kaupalliset ja julkiset palvelut visioituna korttelirakenteeseen

Seelake vaihtoehdossa on määrällisesti eniten tilaa kaupallisille palveluille. Visiokuvassa liiketilat ovat sijoitettu rannan puoleisiin kortteleihin ja näin on saatu muodostumaan yhtenäinen kauppakatu kortteleiden välille. Tämä olisi rakenteeltaan toimiva ja myös ilmeisen vetovoimainen. Päivittäistavara-kaupan liiketiloja saataisiin sijoitettua Hämeenpuiston kummallekin puolelle. Kortteleihin mahtuisi myös yksi isompi pt-kauppa, joka lisäisi alueen vetovoimaa. Eteläpuiston ranta-alueelle on visiossa sijoitettu ravintola- ja kahvilaliiketiloihin. Ne pystyisivät hyödyntämään rannan tarjoamaa rauhaista kaupunkitilaa.



Kuva 3: Vaihtoehto A tarjoaa myös merkittävästi liiketilaa rannan kortteleihin, mutta liiketoiminnassa on vähemmän syvyyttä kortteleissa

Vaihtoehdossa A on hieman vähemmän tilaa kaupallisille palveluille. Visiokuvassa liiketilat on sijoitettu rannan puoleisiin kortteleihin ja näin on saatu muodostumaan yhtenäinen liiketilanauhan eteläisiin kortteleihin. Tämä olisi rakenteeltaan toimiva ja myös ilmeisen vetovoimainen. Päivittäistavara-kaupan liikepaikkoja on tässä vaihtoehdossa vähän huonosti sijoitettavissa alueella. Kortteleihin mahtuu vain pieniä yksiköitä, jolloin niistä ei synny vahvoja vetovoimatekijöitä. Eteläpuiston ranta-alueelle on visiossa sijoitettu ravintola- ja kahvilaliiketiloihin. Ne pystyisivät hyödyntämään rannan tarjoamaa rauhaista kaupunkitilaa.



Kuva 4: Vaihtoehto B tarjoaa myös merkittävästi liiketilaa rannan kortteleihin, mutta liiketoiminnassa on vähemmän syvyyttä kortteleissa

Vaihtoehdossa B on edellistä vähemmän tilaa kaupallisille palveluille. Visiokuvassa liiketilat on sijoitettu rannan puoleisiin kortteleihin ja näin on saatu muodostumaan yhtenäinen liiketilanauhan eteläisiin kortteleihin. Tämä olisi rakenteeltaan toimiva ja myös ilmeisen vetovoimainen. Päivittäistavara-kaupan liikepaikkoja on tässä vaihtoehdossa vähän A-vaihtoehtoa paremmin sijoitettavissa Hämeenpuiston itäpuolelle. Toimistotorin alakerrokseen mahtuisi yksi suurempi päivittäistavaramarket. Muihin kortteleihin mahtuu vain pieniä yksiköitä, jolloin niistä ei synny vahvoja vetovoimatekijöitä vaan ne tarjoavat vain lähipalveluita alueen asukkaille. Eteläpuiston ranta-alueelle on visiossa sijoitettu ravintola- ja kahvilaliiketilaja. Ne pystyisivät hyödyntämään rannan tarjoamaa rauhaista kaupunkitilaa.



Kuva 5: Puistovaihtoehto tarjoaa selvästi vähemmän liiketilaa kortteleihin. Vain muutama kortteliin pystytään sijoitta riittävän monipuolisesti liiketilaja.

Puistovaihtoehdon visiossa on vähiten tilaa katutasen liiketoiminnoille. Arkkitehtisuunnitelmassa on 30 % enemmän kerrosalaa kaupallisille palveluille kuin mitä on visiokuvassa eli liiketilaja on täytynyt varata tilaja useampaan kerrokseen kortteleissa. Visiokuvassa liiketilaja on sijoitettu niihin kortteleihin, missä liiketilaja voivat muodostaa yhtenäisen toimivan kokonaisuuden. Puistovaihtoehdossa Klingendahlin korttelin kaupallinen kehittäminen on tärkeää, jotta Eteläpuiston alueelle saadaan jollakin tavalla yhtenäinen kaupallinen korttelikokonaisuus syntymään ja riittävästi tarjontaa sekä toimiva kokonaisuus. Muutoin Hämeenpuiston länsipuoli jää kaupallisesti kehittymättä ja vain Hämeenpuiston itäpuolelle syntyy riittävästi kaupallista toimintaa. Tosin sielläkin palveluiden määrä jää vähäiseksi jolloin on pelko, että liiketilaja eivät täyty ja alueesta ei tule kaupallisesti aktiivisia.

ETELÄPUISTON KAUPALLISTEN PALVELUIDEN MITOITUS

Eteläpuisto on osa Kaakinmaan ja Nalkalan kaupunginosaa ja siksi sen palvelutarpeet voidaan mitoittaa kaupunginosan tulevan väestöpohjan mukaan. Eteläpuisto tuo alueelle 1 300–3 000 uutta asukasta toteutusvaihtoehdosta riippuen ja osa-alueiden asukasluku nousee 9 000 asukaaseen. Tällainen kaupunginosa tarvitsee jo selkeästi omat lähipalvelut. Nykyisinkin osa-alueet osin ulottuvat läntiseen ydinkeskustaan, jossa on jo osa palveluista tarjolla, mutta tarve on niin suuri, että on perusteltua varata kaupallisille palveluille vähintäänkin suunnitelmissa varattu määrä liiketilaa.

Kaupallisten palveluiden tilantarve mitoitettiin nykyisten asukkaiden ja uusien asukkaiden ostovoiman mukaan. Lisäksi otettiin mukaan alueella työssäkäyvien ostovoima, joka enne kaikkea vahvistaa lounasravintoloiden tarvetta alueella. Suurin osa ostovoimasta toteutuu muualla, mutta lähipalveluille suuntautuu noin 5–25 % ostovoimasta toimialasta riippuen. Päivittäistavarakaupan asioinnista suurempikin osuus, jos alueelle saadaan riittävän suuria kaupan yksiköitä. Ostovoiman perusteella alueelle tulisi varata tiloja 6 000–7 500 k-m² kaupan tilaa toteutusvaihtoehdosta riippuen ja muille kaupallisille palveluilla suurin piirtein saman verran liiketilaa.

Seelake-vaihtoehdossa liiketiloille on suunnitelmassa varattu 10 800 k-m², mikä on sopiva suhde mitoituksen tarjoamaan 14 800 k-m². Mitoituksen kaikki kerrosalat eivät aina toteudu, koska yksittäiset toimialat eivät saavuta riittävää tarjonnan määrää pystyäkseen toimimaan kannattavana. Seelake tarjoaa kuitenkin riittävän monipuolisen tarjonnan saavuttaakseen toimivan kokonaisuuden.

Vaihtoehdot A ja B tarjoavat vain alle puolet mitoituksen liiketilavolyymista, joten niiden liiketilamäärät jäävät hieman pieneksi saavuttaakseen riittävän vetovoiman alueelle. Niissä pitäisi varata vähän enemmän liikepaikkoja, jotta vetovoima säilyisi. Näiden kohdalla Klingendahlin korttelin tarjoa lisävolyymia, joka voi olla ratkaisu toimivan kokonaisuuden varmistamiseksi.

Puistovaihtoehdon liiketilaratkaisu on siinä määrin ongelmallinen, että vaihtoehto osoittaa alueelle liiketilaa lähes 9 500 k-m², mutta sen sijoittaminen katutasoon ei käytännössä onnistu. Keskustan reunalla liiketilan sijoittaminen kerroksiin ei ole toimiva ratkaisu. Mitoituskin on melko lähellä kokonaisliiketilamäärää, joten siinä ei ole enää huomiin jo olemassa olevaa palvelutarjontaa ja joidenkin toimialojen mahdollisesti liian pientä tarjonnan tasoa. Tältä osin puistovaihtoehto on kaupallisten palveluiden osalta epärealistinen ja toteutuskelvoton. Puistovaihtoehto ei toteuta sekoittunutta kantakaupungin kaupunkirakennetta.

Kaupallisten palveluiden tilantarve Kaakinmaa-Nalkalassa				
	Kaakinmaa-Nalkala -osa-alue			
k-m ²	Seelake	Eppu A	Eppu B	Puisto
Päivittäistavarakauppa*	4 800	4 700	4 400	4 000
Keskustan erikoiskauppa	2 200	2 200	1 900	1 800
Muu erikoiskauppa	500	500	500	400
Erikoiskauppa yhteensä	2 700	2 700	2 400	2 200
Vähittäiskauppa yhteensä	7 500	7 400	6 800	6 200
Autokauppa ja huoltamot	400	400	400	400
Ravintolat, kahvilat, lounas	3 200	3 100	3 000	2 800
Muut kaupalliset palvelut	3 700	3 700	3 400	3 100
KAUPPA JA PALVELUT	14 800	14 600	13 600	12 500

* sis. alkoholijuomakaupan

