



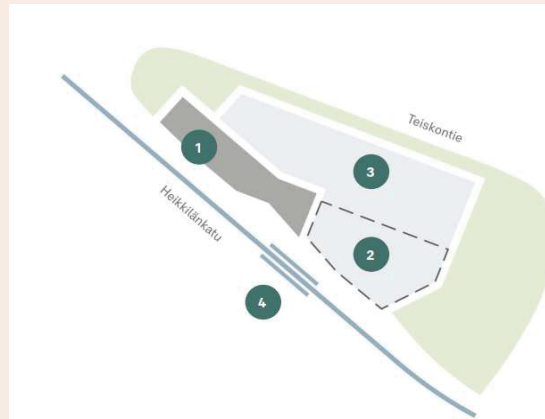
Tampereen kaupunki

Linnainmaan varikkokorttelin  
asemakaavan nro 8876  
kaavatalous selvitys

Raporttiluonnos 26.2.2024 kommentteille

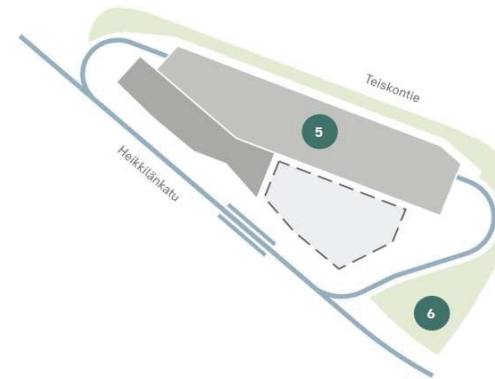
# Laskelman lähtökohdat

- Maa on täysin kaupungin omistama eikä maan vaihtoehtokustannusta ole otettu laskelmissa huomioon.
- Investointikustannuslaskelmat on laskettu asemakaavan valmisteluvaiheessa laadituissa viitesuunnitelmissa esitettyjen vaiheiden 1 ja 2 mukaisesti (ks. viereinen kuvasarja).
- Vaiheen X kevyen liikenteen katetun sillan kustannukset on laskettu vaiheeseen 1.
- **Laskelmat on tehty kahdesta vaihtoehdosta**, joiden suurimmat erot johtuvat vaiheen yksi 2. nimikkeessä mainituista vaihtoehdoista:
  - **joko (VE1) pysäköintikansi**
  - **tai (VE2) pysäköintitalo ja pieni liiketila (n. 636 k-m2)**
- Arviossa on oletettu, että korttelialueen esirakentamisen maarakennustyöt ja osa hulevesirakenteista on tehty väliaikaisen liityntäpysäköinnin aikana.



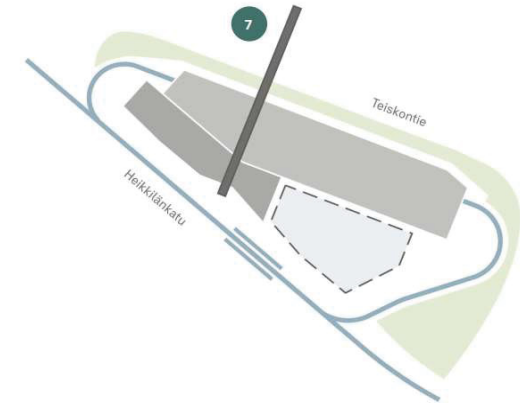
## VAIHE 1

1. Uimahalli toteutetaan Heikkiläntien varteen
2. Kaksikerroksinen pysäköintikansi tai pysäköintitalo toteutetaan uimahallin yhteyteen.
3. Korttelin muu osa pysäköintialueena, alueelle mahdollista sijoittaa yhteensä noin 400 kpl pysäköintipaikkoja
4. Raitiovaunupysäkki sijoittuu Heikkilänkadun varrelle



## VAIHE 2

5. Raitiotien varikkorakennus toteutetaan korttelin Teiskontien puolelle, alueen käyttö pysäköintiin päättyy
6. Korttelin kaakkoskulman hulevesirakenteet toteutetaan varikon- ja raiteiden rakentamisen yhteydessä.



## VAIHE X

7. Jalankulun- ja pyöräilyn katettu silta yhdistää korttelin ja raitiovaunupysäkin Teiskontien pohjoispuoleisiin alueisiin ja voidaan toteuttaa joko vaiheessa 1 tai 2

# Laskelman yhteenvedo pääerittelyineen

- Arvioinnin määrät perustuvat asemakaavan valmisteluvaiheen viitesuunnitelmiin.
- Rakennusten alat on mitattu kaavapohjista. Hinnoittelussa on käytetty Tilastokeskuksen rakennustyyppiikohtaisia keskiarvoja.
- Vaihtoehtojen VE1 ja VE2 investointikustannusten välille muodostuu eroa noin 2 miljoonaa euroa. Huomattavimmat erot muodostuvat piha-alueen aukion sekä pysäköinnin rakenteista.
- Rakennuttamis- ja omistajatehtävät sisältävät 14 %-yksikköä erilaisia varauksia, mikä on perusteltua siksi, että suunnittelu on vasta viitesuunnitelmatasolla, rakentamisaika ei ole varmuudella tiedossa ja toteutuvaa kustannustasoa on vaikea ennustaa.
- Liitteet: Vaihtoehtojen 1 ja 2 ltku -laskelmat

Linnainmaan varikkokorttelin asemakaavan nro 8876 kaavatalousselvitys									
Infrakustannukset				Tampereen kaupunki € (alv 0 %)					
				Vaihtoehto 1			Vaihtoehto 2		
				vaihe 1	vaihe 2	yhteensä	vaihe 1	vaihe 2	yhteensä
1	Rakentamiskelpoiseksi saattaminen			8 544	64 870	73 414	8 544	64 870	73 414
2	Katujen rakentaminen			431 142	2 835 668	3 266 810	908 461	2 835 668	3 744 129
3	Puistojen rakentaminen			100 137	298 132	398 269	113 669	298 132	411 801
4	Vesihuolto			Tampereen veden kustannus					
5	Hulevesien hallinta			1 373	2 224	3 597	1 373	2 224	3 597
6	Energiahuolto			Tampereen energian kustannus					
7	Taitorakenteet			0	1 938 442	1 938 442	0	1 938 442	1 938 442
8	Julkisten palvelutilojen rakentaminen			23 935 312	17 010 000	40 945 312	22 210 312	17 010 000	39 220 312
<b>R</b>	<b>Rakennusosat (1 - 8) yhteensä</b>			<b>24 476 508</b>	<b>22 149 336</b>	<b>46 625 844</b>	<b>23 242 359</b>	<b>22 149 336</b>	<b>45 391 695</b>
Ty	Työmaatehtävät	20 %	x R	4 895 302	4 429 867	9 325 169	4 648 472	4 429 867	9 078 339
<b>U</b>	<b>Rakennusosat ja työmaatehtävät yhteensä</b>		<b>R + Ty</b>	<b>29 371 810</b>	<b>26 579 203</b>	<b>55 951 013</b>	<b>27 890 831</b>	<b>26 579 203</b>	<b>54 470 034</b>
St	Suunnittelutehtävät	7 %	x U	2 056 027	1 860 544	3 916 571	1 952 358	1 860 544	3 812 902
Ro	Rakennuttamis- ja omistajatehtävät	23 %	x (U + St)	7 228 402	6 541 142	13 769 544	6 863 933	6 541 142	13 405 075
<b>Tt</b>	<b>Tilaaajatehtävät ja varaukset</b>		<b>St + Ro</b>	<b>9 284 429</b>	<b>8 401 686</b>	<b>17 686 115</b>	<b>8 816 292</b>	<b>8 401 686</b>	<b>17 217 978</b>
<b>I</b>	<b>Infrakustannukset yhteensä € (alv 0 %)</b>		<b>U + Tt</b>	<b>38 656 239</b>	<b>34 980 889</b>	<b>73 637 128</b>	<b>36 707 122</b>	<b>34 980 889</b>	<b>71 688 012</b>
	<b>Arvio maankäytön tuloista</b>			Tampereen kaupunki					
	Uutta kaupallista kerrosalaa noin		k-m2			0	636	0	636
	<b>Nettovuokratulo (alv 0 %)</b>		<b>€/v</b>			<b>0</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

# Kaavatalous

- Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat välittömät rakennusinvestointikustannukset ovat vaihtoehdossa VE1 (pysäköintikansiratkaisu) n. 74 M€ ja vaihtoehdossa VE2 (pysäköintitaloratkaisu) n. 72 M€. Maan vaihtoehtokustannusta ei ole otettu huomioon.
- Tarkastelun kohteena ovat olleet ne rakentamiskustannukset, jotka syntyvät, kun koko kortteli rakennetaan uimahallin, pysäköinnin ja raitiotien varikon käyttöön sekä, kun kevyen liikenteen silta rakennetaan yhdistämään kortteli Teiskontien pohjoispuolisiin alueisiin.
- Vaihtoehdossa VE2 on mukana pysäköintitalon pieni liiketila, josta kaupunki voi saada hieman nettovuokratuloa. Sen suhteellinen taloudellinen merkitys on kuitenkin hyvin vähäinen.