

TAMPERE

Kaavatalous

Kaupinlaakso II kaavaehdotus nro 8931

Kaupinlaakso II alue oli aiemmassa vaiheessa
nimeltään Alasjärven länsipuoli

Heini Raasakka, johtava erikoissuunnittelija
29.1.2026

Kaupinlaakso II kaavaehdotus 6 700 asukkaalle

Kustannusarvio: 140 M€

Hintataso:

- MAKU-indeksi (2020=100)
- Pisteluku 130

Kaavan toteutuksen tunnusluvut:

- n. 21 000 €/asukas
- n. 500 €/k-m2

Uutta asumisen kerrosalaa:
272 000 kerrosalaneliömetriä

Uutta kaupallista kerrosalaa:
6 000 kerrosalaneliömetriä

Arvio maankäytön tuloista
yhteensä: 140 M€

Infrakustannukset M€	Tampereen kaupunki	Tampereen vesi	Tampereen Energia	Tampereen Energia Sähköverkko	Raitiotie-allianssi	Yhteensä
Esirakentaminen	★ 17,1				3,2	20
Raitiotien rakentaminen					14,3	14
Katujen rakentaminen	9,0					9
Puistojen rakentaminen	18,7					19
Vesihuolto		1,7				2
Hulevesien hallinta	1,7					2
Energiahuolto			1,9	2,2		4
Taitorakenteet	3,1					3
Tilaajatehtävät ja riskivaraus	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
Pysäköinti			Täsmentyy myöhemmin			
Julkisten palvelutilojen rakentaminen	45,3		Sisältää tilaajatehtävät			45
Yhteensä M€	110	2	2	3	23	140
Arvio maankäytön tuloista yhteensä M€						
Uutta asumisen kerroalaa			272 000		k-m2	136
Pysäköinti			50 000		k-m2	3
Uutta kaupallista kerroalaa			6 000		k-m2	1
Yhteensä M€						140

Kustannusvaikutusten arvioinnin perusteet

- **Esirakentamisen** (pohjanvahvistukset ja täytöt) kustannukset alueella ovat arviolta noin 20 M€, josta noin 12 M€ kohdistuu korttelialueille ja 8 M€ yleisille alueille. Arvioihin harmonisoitu hanketehtävät.
 - Esirakentaminen on eritelty kaupungin (pl. ratikkalinja ja -katu) ja raitiotieallianssin lukuun.
 - Alustavan arvion mukaan osa kortteleiden esirakentamisesta tulee yksityiselle.
- **Raitiotien rakentaminen** perustuu [Pirkkala-Linnainmaa-raitiotie toteutussuunnitelmaan](#), joka on päivätty syyskuulle 2024.
 - Raitiotien toteutuskustannus kunnittain vaihtoehdossa C esitetty sivulla 34 taulukossa 9.
 - Kaupinlaakso II kaava-alueen kustannusosuus 14,1 M€ (hintataso 131,25 (2015=100) sisältäen hanketehtävät) on arvioitu toteutusvaiheen 2 (2028–2032) kustannusarviosta. Raitiotien tavoitekustannus ei sisällä tilaajan kustannuksia (korjattu 29.1.2026).
 - Tampereen kaupungin Pirkkala–Linnainmaa-allianssilta tilaama raitiotien yhteydessä toteutettava muu rakentaminen, josta suurin osa oletettu sijoittuvan Kaupinlaakso II kaava-alueelle (n. 65 %) ja eritelty kadun rakentamisen kustannuksiin.
 - Kustannukset on yhtenäistetty kaavatalousselvityksen käyttämään hintatasoon, ja tilaajatehtävät on eritelty kaavatalouden laskentatavan mukaisesti.
- **Katujen rakentamisen** kustannusarviot on päivitetty maaliskuussa 2025. Katujen kustannusarviossa on Golfkatu (sisältäen ojan ylittävän sillan), Viheriönkatu ja Puttikatu sekä raitiotiehen liittyvät kaupungin hankkeet.
 - Hintoihin päivitetty hinnaston ja hintatason muutokset 29.1.2026. Kustannusarvio sisältää hanketehtävät, sekä työmaa- että tilaajatehtävät.
- **Puistojen rakentamisen** kustannusarviot on päivitetty marraskuussa 2025.
 - Kustannuslaskenta sisältää luonnonmukaiset alueet, valaistut pääreitit luonnonmukaisilla alueilla, rakennetut viheralueet sisältäen reitit sekä aukiot ja Taskupuiston.
 - Hintoihin päivitetty hinnaston ja hintatason muutokset, lisätty hanketehtävät sisältäen sekä työmaa- että tilaajatehtävät.
- **Vesihuollon järjestelmien ja energihuollon kustannusarviot päivitetty 29.1.2026.**
 - Kustannukset arvioitu Ihku-laskentapalvelulla suunnittelijoiden määrätietoihin perustuen.
- **Taitorakenteisiin** sisältyy Vt 12 Teiskontien alikulkukäytävät Jaakonmäenkadun liittymän AKK ja Niihaman raitiotiepysäkin AKK (MAL-hanke, pl. valtion osuus 50 %) ”Teiskontien alikulkukäytävien aluevaraussuunnitelma” mukaisesti.
 - Kustannusarvioihin tehty indeksikorjaukset.
 - Jaakonmäenkadun liittymän AKK kustannusarvio päivitetty 29.1.2025.
- **Julkisten palvelutilojen rakentaminen** käsittää Kaupinlaakson koulun ja päiväkodin rakentamisen, kustannusarvio 45,3 M€.